

VERKEHRSWERT-BERICHT



Objektart: Ein- bzw. Zweifamilienhaus

**Adresse: Musterstraße 1
38000 Musterdorf**

Wertermittlungstichtag: 08. September 2014

**Verfasser: Eichner Immobilien
Alte Dorfstraße 15
38104 Braunschweig**



Zusammenfassung

Objekt

Objektart: **Ein- bzw. Zweifamilienhaus**
Adresse: **Musterstraße 1
38000 Musterdorf**
Baujahr: **1979**

Flächen

Grundstücksgröße: **450 m²**
Brutto-Grundfläche (BGF): **400 m²**
Wohnfläche des Gebäudes: **200 m²**

Lage



sehr gut

Sonstige Merkmale

Summe: **-33.000 €**

Ausstattung



gehoben

Erzielbare Miete

Rohertrag / Monat: **1.550 €**

Modernisierung



keine

Bodenwert

Summe: **86.100 €**

Verkehrswert

330.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Bewertungsobjekt	2
2	Allgemeines	3
3	Bodenwert.....	3
4	Sachwert	4
5	Ertragswert	5
6	Verkehrswert	6
7	Begriffserläuterungen.....	8
8	Anhang	11

1 Bewertungsobjekt

Objektart	Ein- bzw. Zweifamilienhaus
Adresse	Musterstraße 1, 38000 Musterdorf
Lage	sehr gut
Grundstücksgröße	450 m ²
Baujahr	1979
Gesamtnutzungsdauer	75 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF) des Gebäudes	400 m ²
Wohnfläche des Gebäudes	200 m ²

Ergänzende Beschreibungen zum Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in Troisdorf, das mit einem freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist. Das Gebäude wurde ca. 1979 errichtet und ist voll unterkellert. Im Jahr 2012 wurden umfassende Modernisierungen durchgeführt, z.B. Erneuerung der Sanitärbereiche. Das Gebäude wurde zudem vollständig renoviert. Auf dem Grundstück sind weiterhin eine Garage sowie ein kleines massives Nebengebäude (Lager im Garten) vorhanden. Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem guten Zustand, weisen bereichsweise jedoch weiteren Modernisierungsbedarf auf (z.B. Heizungsanlage und Fenster).

2 Allgemeines

Der vorliegende Verkehrswert-Bericht wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen erstellt. Der Verkehrswertermittlung liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde:

- In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig.
- Es sind keine wertrelevanten belastenden oder begünstigenden Baulasten vorhanden.
- Aus dem Bewertungsobjekt sind keine öffentlich-rechtliche Abgaben zu entrichten.
- Es sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen registriert.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen sind eingehalten worden.

Der Verkehrswert (Marktwert) wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Nach den Vorschriften der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswerts drei normierte Verfahren zur Verfügung:

Verfahren	Fragestellung
Vergleichswertverfahren	Was kosten vergleichbare Grundstücke?
Sachwertverfahren	Was kosten Grundstück und Gebäudesubstanz?
Ertragswertverfahren	Welcher Barwert ergibt sich aufgrund Miete, Laufzeit und Zinssatz?

Die Anwendung eines oder mehrerer Verfahren ist in Anbetracht der Art des Bewertungsobjekts, der Marktgepflogenheiten und der Datengrundlage zu wählen. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren zu ermitteln.

3 Bodenwert

Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzbarkeit und der Beschaffenheit. Er ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten oder Vergleichspreisen zu ermitteln und bildet die Basis für das Sach- und das Ertragswertverfahren. Im vorliegenden Fall ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	200 €/m ²
± Zu- oder Abschläge	10 €/m ²
= Relativer Bodenwert	210 €/m ²
x Grundstücksgröße	400 m ²
= Bodenwert des Grundstücks	84.000 €
+ Nicht selbständig nutzbare, zusätzliche (Teil-)Flächen	2.100 €
= Bodenwert	86.100 €

Ergänzende Beschreibungen zum Bodenwert:

Der Bodenwert wird aus dem örtlichen zonalen Bodenrichtwert abgeleitet. Aufgrund der ruhigen Seitenlage in einem reinen Wohngebiet wird der Bodenrichtwert um 5% erhöht.

Für das vorhandene Hinterland (nicht selbständig nutzbare Fläche) wird ein Ansatz von 20% des Baulandwertes gewählt. Es handelt sich um sogenanntes "hausnahes Gartenland".

4 Sachwert

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens stehen die marktüblichen Baukosten vergleichbarer Objekte im Vordergrund. Es soll nachvollzogen werden, welche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag anfallen, wenn das Bewertungsobjekt im aktuellen Zustand errichtet werden würde. Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

	Gebäude	Garage	Sonstige Gebäude
Kostenkennwert aus NHK 2010	1.005 €/m ²	485 €/m ²	250 €/m ²
x Aktueller Baupreisindex	1,01	1,01	1,01
= Korrigierter Kostenkennwert	1.015 €/m ²	490 €/m ²	253 €/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	400 m ²	19 m ²	10 m ²
= Herstellungskosten	406.000 €	9.310 €	2.530 €
+ In der BGF nicht erfasste Bauteile			5.000 €
= Gesamtherstellungskosten			422.840 €
- Alterswertminderung (46,7%)			197.466 €
= Sachwert der baulichen Anlagen			225.374 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen (5%)			11.269 €
+ Sachwert der sonstigen Anlagen			0 €
= Zwischenwert			236.643 €
+ Bodenwert			86.100 €
= Vorläufiger Sachwert			322.743 €
+ Sachwertfaktor (5%)			16.137 €
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert			338.880 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-33.000 €
= Sachwert			305.880 €

Eingangsdaten und Kenngrößen

Gebäudeart	Freistehendes Einfamilienhaus	
Ausstattung	gehoben	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Erneuerung der Heizungsanlage	-8.000 €
	Erneuerung der Fenster	-25.000 €

Ergänzende Beschreibungen zum Sachwert:

Neben den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 gilt es, die normalen Herstellungskosten der Garage, des Nebengebäudes sowie der nicht in der BGF erfassten Bauteile zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Gesamtherstellungskosten sowie der Alterswertminderung. Dem Sachwert der baulichen Außenanlagen wird über einen pauschalen Ansatz Rechnung getragen. Der Bodenwert wird aus der Bodenwertermittlung übernommen. Der vorläufige Sachwert ist an die Lage auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktor anzupassen. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erhält man den Sachwert des Grundstücks.

5 Ertragswert

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens stehen die für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund. Es soll nachvollzogen werden, welcher Barwert der Erträge am Wertermittlungsstichtag zur Verfügung steht, wenn eine marktgerechte Verzinsung für das Bewertungsobjekt angenommen wird. Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Monatliche Miete Gebäude	1.500 €
+ Monatliche Miete Garagen etc.	50 €
= Rohertrag / Monat	1.550 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	18.600 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.976 €
= Reinertrag / Jahr	15.624 €
- Bodenwertverzinsung / Jahr	2.583 €
= Gebäudereinertrag / Jahr	13.041 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,115
= Ertragswert der baulichen Anlagen	301.443 €
+ Bodenwert	86.100 €
= Vorläufiger Ertragswert	387.543 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-33.000 €
= Ertragswert	354.543 €

Eingangsdaten und Kenngrößen

Bewirtschaftungskosten / Monat		248 €
Liegenschaftszinssatz		3,00%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Erneuerung der Heizungsanlage	-8.000 €
	Erneuerung der Fenster	-25.000 €
Nettokaltmiete von Wohn- und / oder Nutzfläche	EG, OG, DG	200 m ² 7,50 €/m ²
Nettokaltmiete von Garagen / Carports / Stellplätzen	Garage	1 x 50,00 €
Vergleichsfaktoren	Vorläufiger Ertragswert / Rohertrag	20,8
	Vorläufiger Ertragswert / Wohn- bzw. Nutzfläche	1.938 €/m ²

Ergänzende Beschreibungen zum Ertragswert:

Für das Ertragswertverfahren wurde eine marktübliche Miete für Einfamilienhäuser vergleichbarer Größe sowie Garagen in Troisdorf angesetzt. Nach Berücksichtigung der üblichen Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Betrieb und Mietausfallwagnis) ergibt sich der Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag des Gebäudes wird mittels Barwertfaktor kapitalisiert. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich dann aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen sowie dem bereits ermittelten Bodenwert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erhält man den Ertragswert des Grundstücks.

6 Verkehrswert

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

	Wertbasis	Gewichtung	Anteil
Sachwert	305.880 €	50%	152.940 €
Ertragswert	354.543 €	50%	177.272 €
Verkehrswert		rd.	330.212 € 330.000 €

Ergänzende Beschreibungen zum Verkehrswert:

Der Verkehrswert ist aus dem Sach- und Ertragswert gemäß der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Im vorliegenden Fall sind die Verfahrensergebnisse als gleichgewichtig zu betrachten, da der örtliche Markt sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger als Nachfrager vorzuweisen hat. Sach- und Ertragswertverfahren gehen somit mit jeweils 50% ihres Ergebnisses in den Verkehrswert ein.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes Musterstraße 1, 38000 Musterdorf zum Wertermittlungstichtag 08. September 2014 geschätzt auf

330.000 €

Braunschweig, 19. Mai 2017



Abschließende Hinweise: Der Verkehrswert-Bericht ist nur für den Auftraggeber bzw. Kunden im Rahmen des vereinbarten Zwecks bestimmt. In dem Bericht wird auf die eingehende Begründung aller Wertansätze verzichtet. Es handelt sich daher nicht um ein Wertgutachten im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften.

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Berichts finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)

7 Begriffserläuterungen

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Stadtgebiets, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Innerhalb einer solchen Zone wird der Bodenrichtwert für ein fiktives Grundstück bestimmt. Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie zum Beispiel Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt, sollen für diese Zone charakteristisch sein.

Bodenwert

Wenn man vom Bodenwert spricht, dann meint man den Wert des Grundstücks ohne Gebäude und "Sonstiges". Die wesentlichen Merkmale eines solchen unbebauten und unbelasteten Grundstücks sind seine Lage und seine Nutzbarkeit. Mit diesen Grundstücksmerkmalen kann man den Bodenwert wie folgt definieren:

Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks nur unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und Belastungen des öffentlichen und des privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.

Kostenkennwert aus NHK 2010

Zur Ermittlung des Sachwerts einer baulichen Anlage ist von den Herstellungskosten auszugehen. Dabei handelt es sich um die Kosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Der Ermittlung der Herstellungskosten sind vorrangig die Normalherstellungskosten (NHK 2010) zu Grunde zu lesen, welche entsprechende Kostenkennwerte für die Gebäudearten beinhalten.

Für Garagen enthalten die NHK 2010 eigene Kostenkennwerte:

Gebäudeart 14 - Garagen		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, einschl. 12 % BNK	245 €/m ²	485 €/m ²	780 €/m ²
14.2	Hochgaragen, einschl. 15 % BNK	480 €/m ²	655 €/m ²	780 €/m ²
14.3	Tiefgaragen, einschl. 15 % BNK	560 €/m ²	715 €/m ²	850 €/m ²
14.4	Nutzfahrzeuggaragen, einschl. 13 % BNK	530 €/m ²	680 €/m ²	810 €/m ²

Hierin bedeuten die Standardstufen:

3: Fertiggaragen

4: Garagen in Massivbauweise

5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Baupreisindex

Der Baupreisindex repräsentiert den Verlauf der Preisentwicklung von Herstellungskosten für bauliche Anlagen. Er ist eine Größe, die vor allem im Sachwertverfahren benötigt wird, um Herstellungskosten aus der Vergangenheit auf den Wertermittlungsstichtag "hochzurechnen". Er kann den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes entnommen werden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche nach der DIN 277 (Ausgabe 1987) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken. Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile (in Fußbodenhöhe) einschließlich Verkleidung, z.B. Putz. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters ist eine Größe des Sachwertverfahrens, welche die Auswirkungen der normalen Abnutzung und der Alterung der Bauteile und Baustoffe eines Gebäudes berücksichtigen soll. Sie bestimmt sich laut § 22 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. In der ImmoWertV wird für den Regelfall eine lineare Wertminderung vorgeschrieben.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen im Sinne der ImmoWertV sind in der Regel lediglich die baulichen Außenanlagen. Dabei kann es sich zum Beispiel um Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege, Abwasserkanäle bzw. -rohre und Leitungen handeln. Nichtbauliche Außenanlagen sind in der Regel im Bodenwert enthalten. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss nach einer Sachwertermittlung immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Um eine derartige Marktanpassung durchführen zu können, bedarf es eines Sachwertfaktors, der das örtliche Marktgeschehen abbildet und eine Relation zu den Kostenüberlegungen darstellt. Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zwingend am Ende der Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen. In der ImmoWertV heißt es zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie folgt:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wohn- und / oder Nutzfläche

Die Vorgehensweise bei der Berechnung der Wohnfläche ist gesetzlich nicht einheitlich geregelt. Es gibt lediglich einige Vorschriften und Normen, an die man sich halten kann, aber nicht muss:

- DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)
- DIN 283 - Wohnung; Teil 2: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962)
- Wohnflächenverordnung

Es handelt sich – so auch bei der gewerblichen Nutzfläche – im Wesentlichen um die Innenmaße der aufgehenden Bauteile der (wohlich) nutzbaren Räume. Für Dachschrägen, Terrassen und Balkone existieren in den Vorschriften diverse Ansätze. Diese sind auf örtliche Marktüblichkeit zu prüfen und entsprechend anzusetzen.

Rohrertrag

Der Rohrertrag ergibt sich nach den Vorschriften der ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten/Pachten).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein hoher Liegenschaftszinssatz steht für ein entsprechend hohes Investitionsrisiko. Bei einem niedrigen Liegenschaftszinssatz kann von einem niedrigeren Investitionsrisiko ausgegangen werden.

Bodenwertverzinsung

Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man den bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Vergleichsfaktoren

Zur Plausibilisierung des Ertragswerts von bebauten Grundstücken können Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren werden in der ImmoWertV wie folgt definiert:

Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

8 Anhang

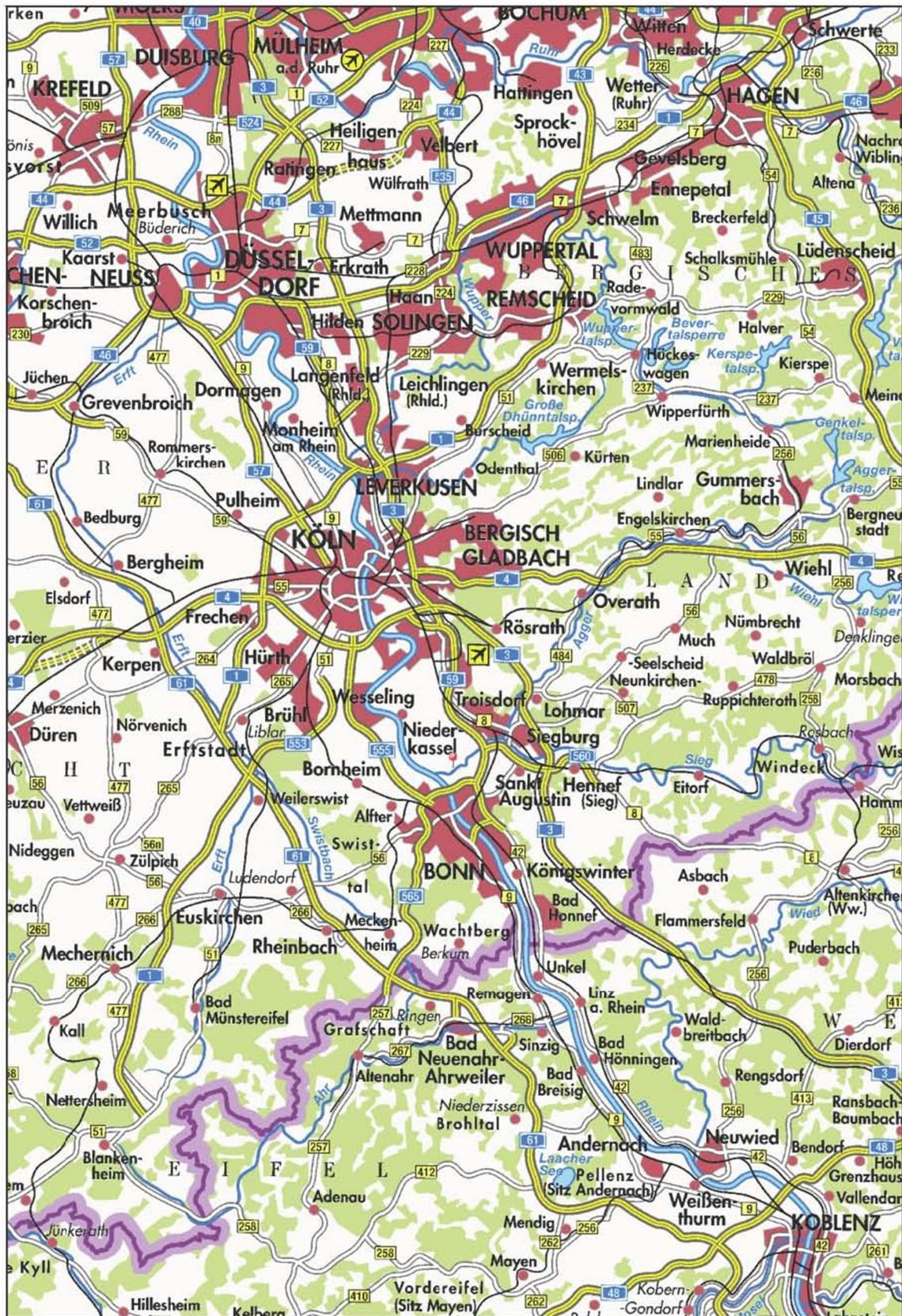
Regionalplan



600 m 1 : 11857

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

Stadtplan



10.000 m 1 : 518611

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

Flurkarte



200 m 1 : 9718

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
Keine amtliche Standardausgabe

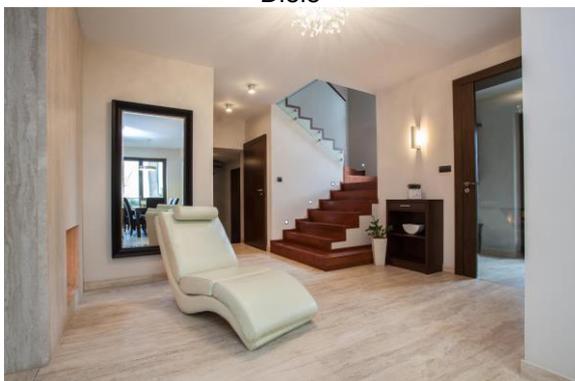
Wohnzimmer



Esszimmer



Diele



Küche



Badezimmer



Zimmer



WC



Schlafzimmer

