

Frau
Brigitte Muster
Musterstr. 2
030xx Muster

Datum: xx
Az.: 4711 Muster

Marktwertermittlung

für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 030xx Muster, Musterstraße 2



Marktwert 115.000,- €

(Stichtag 06.04.20CC)

Inhaltsverzeichnis

1	Objektbeschreibung	3
2	Marktwertermittlung	5
2.1	Verfahrenswahl	5
2.2	Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	5
2.3	Marktwert und Kenngrößen	5
2.4	Bodenwertermittlung	6
2.5	Sachwertverfahren und Sachwertberechnung.....	7
2.6	Abkürzungsverzeichnis	10
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	11
4	Verzeichnis der Anlagen	13

1 Objektbeschreibung

Objektlage und Infrastruktur

Angaben zur Gemeinde:

- Ort: Kleindorf
- Ortsteil: Am Rande
- Bundesland: Brandenburg

überörtliche Anbindung:

- nächstgelegene größere Stadt: Cottbus, ca. 32 km entfernt
- Landeshauptstadt: Potsdam, ca. 153 km entfernt
- Bundesstraße: B97, ca. 3 km entfernt
- Autobahnzufahrt: A15, ca. 12 km entfernt
- Bahnhof: Cottbus, ca. 12 km entfernt
- Flughafen: Schönefeld, ca. 121 km entfernt;

innerörtliche Lage:

- Ortsrand
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in Kreisstadt
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus (wenig))

sonstige Infrastruktur:

- Grundschule in Kreisstadt
- Sportplatz im Ort vorhanden

Grund- und Bodenbeschreibung

- Objektadresse: Musterstraße 2, 030xx Muster
- Grundbuchangaben:
Grundbuch von Muster;
- Katasterangaben:
Gemarkung Muster, Flur 1, Flurstück 380/7;
- Grundstücksfläche: 500 m²
- Eigentümer: Frau, Brigitte Muster, Musterstraße 2, 030xx Muster
- grundbuchlich gesicherte Belastungen: keine

- derzeitige Bebauung: Einfamilienhaus
- zulässige Bebauung: Einfamilienwohnhaus
- Entwicklungsstufe: baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
- Erschließung: vorhanden
- Beitrags-/Abgabenzustand: beitrags- und abgabefrei
- Bauordnungsrecht:
Baugenehmigung liegt vor.
- Altlasten: keine
- Vorlasten: keine

Gebäude

Einfamilienhaus:

- Baujahr: 1994
- Keller: nicht unterkellert
- Anzahl der Wohn-/Nutzungseinheiten: 1
- Balkon/Terrasse: nicht überdachte Terrasse, Markise
- Heizung: Gaszentralheizung
- Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
- Sanitärausstattung: mittel
- das Gebäude verfügt über: eine Satellitenanlage
- die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß der mir übergebenen Unterlagen 94,41 m²
- Besonderheiten: Boden ausbaufähig

- Garagen/Stellplätze: Doppelgarage
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Ausfahrgrube, Telefonanschluss
- Einfriedung: Zaun
- Wege-/Hofbefestigung: Betonverbundpflaster
- Gartenanlage: Rasenfläche
- Sonstiges: Überdachung neben der Garage, kleines Gerätehaus, Terrasse mit Markise

Sonstige Objektinformationen

Vertragliche Situation:

- Mietsituation: von Eigentümerin bewohnt
- Pflege der Außenanlagen durch Eigentümerin

Gebäudezustand:

- Das Gebäude wurde nicht renoviert
- Die Wohnung wurde nicht renoviert
- sonstige Objektinformationen: Das Gebäude befindet sich in einem mangelfreien Zustand. Altersgemäße Kleinreparaturen müssen regelmäßig durchgeführt werden.

Objektbeurteilung:

- Vermietbarkeit: gut
- Veräußerbarkeit/Drittverwendungsfähigkeit: gut
- Beleihbarkeit: gut
- Form und Gestalt des Grundstücks Der hintere Teil des Grundstücks gehört nicht der Eigentümerin. Üblicherweise sollte diese Fläche noch zum Bewertungsobjekt gehören.

2 Marktwertermittlung

2.1 Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier mit dem Sachwertverfahren).

2.2 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten							
Bezeichnung	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	500,00 m ²	33,29 €/m ²	16.645,00 €		
Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Einfamilienhaus					1994	67 Jahre	40 Jahre
Wesentliche Bewertungsdaten							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschafts-zinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)			
---- €	---- €	----	---- %	0,79			
Wertermittlungsergebnisse							
Sachwert:	115.000,00 €						
Ertragswert:	---- €						

2.3 Marktwert und Kenngrößen

Der **Marktwert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 030xx Muster, Musterstraße 2 wird zum Stichtag 06.04.20CC auf der Grundlage des Sachwerts geschätzt mit:

115.000,- €

2.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **32,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.20CC**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	800,00 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.04.20CC
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 500,00 m ² Teilfläche = 500,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.04.20CC und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	32,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	32,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.20CC	06.04.20CC	× 1,01	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	32,32 €/m ²	
Fläche (m ²)	800,00	500,00	× 1,03
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	33,29 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	

abgabenfreier relativer Bodenwert = 33,29 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

abgabenfreier relativer Bodenwert	=	33,29 €/m²	Erläuterung
Fläche	×	500,00 m ²	

abgabenfreier Bodenwert	=	16.645,00 €
	rd.	16.645,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.04.20CC insgesamt **16.645,00 €**.

2.5 Sachwertverfahren und Sachwertberechnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)		94,41 m ²
Baupreisindex (BPI) 06.04.20CC (2010 = 100)		132,8
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)		1.406,00 €/m ²
• NHK am Wertermittlungsstichtag		1.867,17 €/m ²
Herstellungskosten		
• Normgebäude		176.279,52 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)		176.279,52 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre
• prozentual		40,30 %
• Betrag		71.040,65 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)		105.238,87 €
• besondere Bauteile		19.125,50 €
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)		124.364,37 €
Gebäudesachwerte insgesamt		124.364,37 €
Sachwert der Außenanlagen	+	6.218,22 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	130.582,59 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.645,00 €
vorläufiger Sachwert	=	147.227,59 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,79
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	116.309,79 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar) (vgl. Bodenwertermittlung)	+	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.550,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	114.759,79 €
	rd.	115.000,00 €

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Siehe Anlage 5		19.125,50 €
Summe		19.125,50 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.550,00 €
• Garage Feuchteschäden an Decke	-800,00 €
• Risse am Putz Garage von innen, Ausbesserungsarbeiten und überstreichen	-500,00 €
• ältere Einbauküche	500,00 €
• Terrasse mit Abplatzungen an zahlreichen Fliesen, neuer Belag	-1.500,00 €
• Markise elektrisch über Terrasse	750,00 €
Summe	-1.550,00 €

2.6 Abkürzungsverzeichnis

BGF:	Bruttogrundfläche
BNK:	Baunebenkosten
BPI:	Baupreisindex
BRI:	Bruttorauminhalt
GND:	Gesamtnutzungsdauer
NHK:	Normalherstellungskosten
RND:	Restnutzungsdauer
WF/NF:	Wohn-/Nutzfläche

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Band 1, Kapitel 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch das Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift weiter Anwendung

Marktpreisermittlung:

Die Wertermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden

Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten.

Haftungsausschluss:

Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird. Diese Wertermittlung (Kurzgutachten) ist nicht für behördliche Zwecke (Gericht, Finanzamt) geeignet.

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2014
- [2] Bernhard Metzger, Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken
- [3] Gutachterausschuss, Marktbericht
- [4] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2016,
- [5] Ertl, Egenhofer Typische Bauschäden im Bild,
- [6] Schulungsunterlagen Sprengnetter Schadensbewerter,
- [7] Baupreise kompakt

Verwendete fachspezifische Software

Diese Wertermittlung wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-SmartValue Version 20.0 erstellt.

4 Verzeichnis der Anlagen

Die Anlagen werden in der „Musterwertermittlung“ nicht extra abgebildet. Es ist demzufolge mit weiteren Belegen, Berechnungsnachweisen (etwa 13 Seiten) und Informationen zum Wertermittlungsobjekt zu rechnen.

- Anlage 1: Auszug aus der Stadtplankarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 4: Liegenschaft
- Anlage 5: Bruttogrundflächenberechnung, besondere Bauteile
- Anlage 6: Wohnflächenberechnung
- Anlage 7: entfällt
- Anlage 8: entfällt
- Anlage 9: Sachwertfaktor
- Anlage 10: entfällt
- Anlage 11: Fotomappe
- Anlage 12: IHK Zertifikat