



Dipl.-Ing. Architekt

Ralf K. Schwarze

Zertifizierter (eurASCert)
Sachverständiger
der Architektenkammer
Sachsen für Bewertung
von bebauten und
unbebauten Grundstücke
Mitglieds-Nr. 0695-91-1-a

ANSCHRIFT

Dipl.-Ing. Architekt
Ralf K. Schwarze
Stieglitzstraße 27
04229 Leipzig

TELEFON

0341 – 479 45 65

TELEFAX

0341 – 479 08 25

E-MAIL

info@architektenschwarze.de

INTERNET

www.architektenschwarze.de

 Dipl.-Ing. R. Schwarze • Stieglitzstr.27 • D-04229 Leipzig

An
Erika Mustermann
Musterstraße 89
01234 Musterstad

Immobilien-Wertexpertise

über den Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
bestehend aus:

im Grundbuch von **Musterstadt** (GBA Musterkreis) Blatt **123**
eingetragenen Grundstück Flur 1, Flurstück 100/2, **Musterstraße**
89



Der Marktwert wurde zum Stichtag
5. Juli 2013 ermittelt mit

rd. 171 000 €

Ausfertigung Nr.

Diese Immobilien-Wertexpertise enthält 13 Seiten. Sie wurde in 3
Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

10. Juli 2013

AZ: P 13-00-00

QUALITÄTSSICHERUNG

geprüft & überwacht durch:



**ARCHITEKTEN
KAMMER
SACHSEN**

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkung.....	2
3	Angaben zum Objekt.....	3
4	Berechnungsdetails.....	4
5	Verfahrenswahl	5
6	Begriffliche Erläuterungen	6
7	Nicht berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8
8	Urheberrecht und Haftung	9
9	Fotos.....	9
10	Grundrisse	9

2 Vorbemerkung

Die Marktwertermittlung in dieser Immobilien-Wertexpertise erfolgt überschläglich anhand der bei der Ortsbesichtigung am 05.07.2013 gewonnenen Erkenntnisse.

Unberücksichtigt bleiben eventuell bestehende Rechte und Belastungen.

3 Angaben zum Objekt

Postleitzahl:	01234
Ort:	Musterstadt
Straße:	Musterstraße
Hausnummer:	89
Grundstücksfläche:	1.272 m ²
bebaut mit:	Einfamilienwohnhaus
Gebäudeart:	freistehend
Bauweise:	massiv
Dach:	Walmdach, teilausgebaut
Keller:	teilunterkellert, nicht ausgebaut
Baujahr:	1963
Anzahl der Geschosse:	1
Wohnfläche insgesamt:	162 m ²
Anzahl der Garagenstellplätze:	1
Nutzer:	eigengenutzt
Standard der Außenanlagen:	überdurchschnittlich (Pool)

Ausstattung

Bestimmung der Ausstattung auf der Grundlage des Baujahres und folgender Indikatoren:

mehr als ein Bad:	ja
separates Gäste-WC:	ja
Sauna:	nein
Leitungen überwiegend auf Putz:	nein
Außenwände überwiegend gedämmt:	nein
offener Kamin/Kachelofen:	ja
Heizung:	Zentralheizung (Öl)
Dacheindeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenster:	Kastenfenster
Ausstattungsstandard:	gehoben

Modernisierung:

An folgenden Elementen wurde in den letzten 15 Jahren eine Modernisierung durchgeführt:

Bäder und WC's (Fliesen und Sanitärobjekte):	komplett
Heizung (Brenner ggf. Kessel):	komplett
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung):	teilweise

ausstehende Instandhaltungsmaßnahmen: Leichte Feuchtigkeitsschäden im Keller

4 Berechnungsdetails

Differenzierte Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert

abgabefreier Bodenrichtwert

35 €/m²

Anpassung an das Bewertungsgrundstück

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Art der Anpassung	Index/Koef. (Richtwert- grundstück)	Index/Koef. (Bewertungs- grundstück)	Anpassungs- faktor
Stichtag	31.12.2012	05.07.2013	Eingabe			1,00
Lage	mittlere Lage in der Zone	gleich	Eingabe			1,00
Fläche	600 m ²	1.272 m ²	Anpassung	0,95	0,75	0,79
angepasster abgabefreier Bodenwert:						27,65 €/m²
1.272 m² x 27,65 €/m² =						35.171 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

	Kosten [€]	Fi
ausstehende Abgaben (Erschließungsbeiträge u.ä.)	- 0	0,62
Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen	- 5.000	0,62
Fertigstellungskosten	- 0	0,62
Teilungskosten u.ä.	- 0	0,62
Mehrmieten (Barwert)	+ 0	1,00
Mindermieten (Barwert)	- 0	1,00
Sonstige	+ 0	0,62
Werteinfluss insgesamt:	- 5.000	- 3.100 €

Gebäudewertermittlung

Normalherstellungskosten 2000:	208 €/m ³		
Kubatur (pauschal berechnet):	1.033 m ³		
Wohnfläche:	162 m ²		
Baupreisindex:	125,6		
Ausstattungsstandard (NHK 2000-System):	gehoben		
Herstellungskosten (ohne BNK):			269.869 €
Baujahr:	1963		
Gesamtnutzungsdauer:	100 Jahre		
Restnutzungsdauer:	60 Jahre		
Modernisierungspunkte:	6		
Baunebenkosten:	16,00 %	entspr.	43.197 €
Gebäudeherstellungskosten:			313.048 €
Garagenherstellungskosten:			5.311 €
Alterswertminderung:	28,00 %	entspr.	89.141 €
Gebäudesachwert insg.:			229.218 €

Sachwertermittlung

Gebäudesachwert insg.:			229.218 €
Wert des Außenanlagen:	7,0 %	entspr.	16.045 €
Bodenwert:			35.171 €
vorläufiger Sachwert:			280.434 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung):	0,62		
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-	3.100 €
Bodenwert selbstständig:			0 €
marktangepasster Sachwert:			170.769 €

Marktwertermittlung

Marktwert:	1.054,13 €/m ²		170.769 €
		rd.	171.000 €

5 Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Grundstücks auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

6 Begriffliche Erläuterungen

Bodenwert

Der Wert des Bodens wurde ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage des durchschnittlichen Lagewerts ermittelt und an die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks (insbesondere die Grundstücksgröße) angepasst. Bei übergroßen Grundstücken erfolgte eine sachgemäße Zonierung. Es wurde ein abgabenfreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde davon ausgegangen, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz bestehen.

Ist der der Wertermittlung zugrunde gelegter durchschnittlicher Bodenwert für ein abgabenpflichtiges Grundstück definiert, so wird dieser anhand von Erfahrungssätzen auf einen abgabenfreien Zustand umgerechnet. Für den Fall, dass für das Bewertungsgrundstück noch nicht steuerliche Abgaben ausstehen, ist der ermittelte Marktwert um den Werteinfluss dieser Abgaben zu reduzieren. Als grober Anhalt dient die ggf. in den Berechnungsdetails ausgewiesene überschlägig ermittelte Wertminderung wegen noch ausstehender Abgaben.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes wurden die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raumeinheit (von SPRENGNETTER modifizierte und verbesserte Normalherstellungskosten 2000 der WertR 2006) mit dem Rauminhalt vervielfacht. Die Normalherstellungskosten wurden in Abhängigkeit von der Objektart, Gebäudeart und Bauweise sowie den Angaben zu Dach, Keller und Kellerausbau, der Anzahl der Geschosse, dem angesetzten Baujahr und der Objektgröße bestimmt. Auf eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten wurde bewusst verzichtet, da diese in der Marktanpassung Berücksichtigung findet. Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten wurde auch der Ausstattungsstandard berücksichtigt. Dieser wurde auf der Grundlage des angesetzten Baujahrs, der gewählten Ausstattungsindikatoren und den Angaben zu den durchgeführten bzw. unterstellten Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Hierzu hat SPRENGNETTER-Marktforschung eigens ein Punktesystem entwickelt. Dieses beruht auf einer umfangreichen Auswertung von Sachverständigengutachten.

Alle Bauteile und Einrichtungen wurden in dem Umfang angesetzt, wie sie in dem angesetzten Rauminhalt und den Normalherstellungskosten berücksichtigt sind. D.h., besondere Bauteile und besondere Einrichtungen bleiben bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Garagenstellplätze und Außenanlagen wurden pauschal berücksichtigt.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Sie wurden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt.

Baupreisindex

Die Anpassung der gewöhnlichen Herstellungskosten aus dem Basisjahr 2000 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2000 = 100). Zur Anwendung

gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Ausstattungsstandard des Gebäudes zwischen 60 und 100 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Ausstattungsstandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat SPRENGNETTER-Marktforschung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wurde unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach der von Ross aufgestellten Funktion ermittelt.

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch SPRENGNETTER-Marktforschung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Vermietungsabschlag

Bei üblicherweise eigengenutzten Objekten, die jedoch vermietet sind, wird ein Vermietungsabschlag vorgenommen. Die Höhe des Abschlags hängt von der Restnutzungsdauer ab. Die diesbezüglichen funktionalen Zusammenhänge wurden von SPRENGNETTER-Marktforschung aus Kaufpreisen analysiert.

Wertminderungen für Bauschäden etc.

Wertminderungen aufgrund überdurchschnittlichen Renovierungsbedarfs, Baumängel und Bauschäden, fehlender Fertigstellung, wirtschaftlicher Überalterung sowie sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen wurden in der vom Nutzer der Online-Bewertung pauschal geschätzten Höhe berücksichtigt.

Werteinfluss einer Photovoltaikanlage

Photovoltaikanlagen wandeln Sonnenenergie in Solarstrom zur Einspeisung ins öffentliche Stromnetz um. Entscheidend für den Werteinfluss einer z.B. auf dem Dach installierten

Photovoltaikanlage ist ihre Jahresenergieleistung. Dies ist die Energie in Kilowattstunden (kWh), die von der Anlage an den Energieversorger (das öffentliche Stromnetz) abgegeben wird. Der Wert einfluss wurde auf der Grundlage des vom Nutzer der Online-Bewertung angegebenen jährlichen Stromertrags und der gesetzlich garantierten Stromeinspeisevergütung ermittelt. Die Höhe der Stromeinspeisevergütung hängt vom Baujahr der Anlage ab.

Marktwert bzw. Verkehrswert

Als Marktwert wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (**Wert für jedermann**). Dabei wurde vorausgesetzt, dass den Parteien ein durchschnittlicher (d.h. wie in Vergleichskauffällen benötigter) Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

7 Nicht berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer Online-Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Online-Bewertung und den für die Wertermittlung hinterlegten Daten beruht. Seitens der SPRENGNETTER GmbH wurden die Angaben des Nutzers nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die SPRENGNETTER GmbH nicht besichtigt.

Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage eines durchschnittlichen Bodenwerts für die Lage des Bewertungsobjekts. Alle Wertansätze basieren auf der Annahme, dass der angesetzte Bodenwert die Lage des Bewertungsobjekts korrekt widerspiegelt. Die besondere Lage des Bewertungsobjekts (z.B. besondere Aussichtslage, Immissionslage aufgrund angrenzender stark befahrener Bundesstraße etc.) bleibt demzufolge bei der Bewertung unberücksichtigt, sofern diese nicht im durchschnittlichen Bodenwert erfasst ist.

Es wurde ein abgabenfreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde davon ausgegangen, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch (z.B. Erschließungsbeiträge, Ausgleichsbeträge in der städtebaulichen Sanierung) oder dem Kommunalabgabengesetz (z.B. Beiträge für die Erneuerung, die Erweiterung, den Umbau oder die Verbesserung von Erschließungsanlagen) bestehen.

Eine ggf. vorhandene Baulandreserve (d.h. eine für eine weitere Bebauung selbstständig verwertbare Teilfläche) sowie eine weitere Bebauung mit untergeordneten Nebengebäuden (z.B. Schuppen) wurden nicht berücksichtigt.

Der Wert einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird nur in der vom Nutzer der Online-Bewertung pauschal geschätzten Höhe berücksichtigt. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Wert einfluss aufgrund überdurchschnittlichen Renovierungsbedarfs, Baumängel und Bauschäden und fehlender Fertigstellung. I.d.R. wurde vom Nutzer der Online-Bewertung für die Bestimmung dieses

Wert einflusses keine bauteilbeschädigenden Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z.B. der Heizung und der Fenster) sowie keine bauphysikalischen, chemische u.ä. Untersuchungen (z.B. Feuchtigkeitsmessungen) durchgeführt. Hierzu zählen aber auch wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, wie z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen.

Bei dieser Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte keine Baugenehmigung vorliegen oder stimmt das ausgeführte Vorhaben nicht mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht überein, so bleibt die sich hieraus ergebende Wertauswirkung unberücksichtigt.

8 Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen, und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung des Sachverständigen.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Auftraggebers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens des Sachverständigen wurden die Angaben nicht überprüft. Vom Sachverständigen kann deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Leipzig, 10. Juli 2013

Dipl.-Ing. Architekt Ralf K. Schwarze
Stieglitzstraße 27
T 0341 4794565
F 0341 4790825
Email: info@architektschwarze.de
Architektenkammer Sachsen Nr. 0695-91-1-a

9 Fotos

10 Grundrisse