

IMMOBILIEN - WERTANALYSE

■ **ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN**, §§ 194 BauGB i.V. m. §§1 ff. ImmoWertV

<http://www.bmvs.de/cae/servlet/contentblob/28222/publicationFile/141/immowertv-nicht-amtliche-fassung.pdf/style=plain>

Wertermittlungstichtag	02.05.2013	Auftraggeber: Muster
Standort Bewertungsobjekt (Land/Kreis/PLZ/Ort/Straße)	Land : Niedersachsen Kreis : Muster PLZ/Ort : 34444 Muster Straße/Nr.: Musterstr 14 * Einwohner : 20.280	
Regionale Lage u. Siedlungsstruktur	Großstadtdregion: Braunschweig/Salzgitter >weiterer Pendlereinzugsbereich -Siedlungsstruktur >teilweise städtisch Quelle: http://www.bbsr.bund.de/	
Ökonomisch /Demo- graphische örtliche Entwicklung	→ Gesamtprofil : Gemeinde - schrumpfend -- Indikatoren : • Örtl. Kaufkraft 2009 (Quintile) : 2. Quintil • Realsteuerkraft 2009/10 €je Einw. : 285 • Einwohnerent- wicklung 2005-10 % : -6,65 • Arbeitsplatzentw. 2005-10 % : 6,57 • Arbeitslosenquote 2009-10 % : 9,67 Quelle: http://www.bbsr.bund.de/	
Gebäudeart / Bauweise	Zweifamilienhaus > konventioneller Massivbau	
Geschosse / Dachkonstruktion	Keller, Erd.-/Ober.-/Dachgeschoß (voll ausgebaut) - Zelt Dach m. Gauben	
Baujahr	1951	
Modernisierungsjahr u.-grad	- entfällt -	
Grundstücksgröße:	405 m²	
Brutto-Grundfläche (BGF)	380 m²	
Brutto-Rauminhalt (BR)	- -	
Wohn-/und Nutzfläche	200 m²	
Bauliche Nebenanlagen	2 Garagen einseitig angebaut - - -	
Außenanlagen	Grünanlagen mit Einfriedungen - Hofeinfahrt gepflastert	
Nachbarbebauung/ Straße	überwiegend offene Bauweise - Grundstück grenzt an Anliegerstraße	
Gebäudezustand	Gut, Instandhaltungsarbeiten wurden laufend durchgeführt	

Die Wertermittlung beruht auf Objektdaten, die der Auftraggeber, via Internet, mittels Fragebogen, übermittelt hat und berücksichtigt die Immobilie ohne rechtliche Beschränkungen.

Ausgangspunkt für die Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes (§194 BauGB). Nach § 8 ImmoWertV, sind hierzu das Vergleichswert.-/ Ertragswert.-/ Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Welches Verfahren zu bevorzugen ist, hängt von der Gebäudeart und deren Nutzung ab.

- Merkmale des Bewertungsobjekts: - **Zweifamilienhaus > ausschließlich eigengenutzt**

Bei einer Wohnimmobilie, ist das Sachwert-Verfahren zu bevorzugen, bei dem Baukosten und Vergleichspreise im Vordergrund stehen. Als Plausibilitätskontrolle wird ergänzend das Ertragswert-Verfahren herangezogen, bei dem Renditegesichtspunkte maßgeblich sind.

■ **LAGE**

Der Standort des Bewertungs-Objekts weist folgende Lage-Merkmale auf:

Makrostandort (weiteres Umfeld)	Peripherie	Wohngebiet am Stadtrand
Mikrostandort (näheres Umfeld)	Gute Lage	kaum Lärmimmissionen, aufgelockerte Bebauung (Vorgärten)

■ **BODENWERT/GRUNDSTÜCKSWERT**, §§ 10-12 ImmoWertV

[http://www.gutachterausschuesse-online.de/.....](http://www.gutachterausschuesse-online.de/)

Der Bodenwert ist mittels Vergleichskaufpreisen oder stattdessen mit geeigneten Bodenrichtwerten zu ermitteln. Aufgrund der relevanten Bodenrichtwerte, des zuständigen Gutachterausschusses für die Gemeinde, Muster, ergibt sich folgender Bodenwert/Grundstückswert:

Bodenwert in € pro m ²	Grundstücksgröße in m ²	Grundstückswert
48.-	405	19.440 €

■ AUSSTATTUNG ROH- U. INNENAUSBAU

<http://www.gutachterausschuss...>

Datengrundlagen für die Ermittlung des Herstellungswertes sind bundesdurchschnittliche Baukosten, pro Flächen-/od. Raumeinheit, die sog. **Normalherstellungskosten** (NHK 2000, WertR 2006, Anlage7), die nach Gebäudetypen, Baujahrsklassen und **Ausstattungsstandards** gegliedert sind. Für den zutreffenden Kostenwert ist daher vorweg zu klären, welche Ausstattungs-standards, dem Bewertungsobjekt zuzuordnen sind. Folgende Herstellungskostenermittlung basiert auf der Anlage I u. II zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW, vom 13.06.2006.

A1	A2	A3	A4
Gebäudeelement	Ausführungsbeschreibung des Gebäudeelements (Ausstattung)	Niveau	Relativer Kostenanteil
Fassade	Außenwände verputzt Wärmeschutzstandard vor 1995	einfach	11%
Fenster	überwiegend Isolierverglasung ~ Wärmeschutzstandard vor 1995 - Kunststoff-Rahmen	mittel	14%
Dach	Zelt Dach m. Gauben - einfache Betondachsteine- unzureichende Dachdämmung	einfach	15%
Sanitär	2 Badezimmer mit Standardausstattung	mittel	13%
Wand/Boden Sanitär	Wand: teilweise gefliest> Wand-/Bodenfliesen : einfache Ausführung	mittel	6%
Bodenbeläge	überwiegend durchschnittliche Beläge (Laminat, Teppich, Fliesen...)	mittel	8%
Innentüren	überwiegend Füllungstüren(Röhrenspankern),Laminatfurnier..>Stahlzargen	mittel	11%
Heizung	Zentralheizung (Niedertemp.-kessel) --- Warmwasserbereitung : zentral	gehoben	15%
Elektroinstallation	pro Raum 2-3 Steckdosen, Verteilerkasten überwiegend mit Schraubsicherungen	mittel	7%

- Summe der relativen **Kostenanteile** (Tab. A4) hinsichtlich der einzelnen Ausstattungs-niveaus

A5	A6	A7	A8
Einfache Ausstattung Insgesamt:	Mittlere Ausstattung Insgesamt:	Gehobene Ausstattung Insgesamt:	Stark gehobene Ausstattung Insgesamt:
26%	59%	15%	0%

■ NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2000)- Anlage 7 WertR 2006, Anlage I AGVGA-NRW

<http://www.gutachterausschuss...>

Aufgrund der festgestellten Ausstattungsstandards kann nunmehr der relevante NHK-Tabellenwert, unter Berücksichtigung der Baujahrsklasse, Gebäudeart, etc., ermittelt werden. Datengrundlagen sind die Tabellenwerte der Anlage 7 WertR 2006, sowie Anlage I der AGVGA-NRW. Abweichungen bzgl. den Gebäudetypen-Standards, wie nur teilweiser Geschossausbau, werden bei der NHK- Kostenermittlung mit Hilfe eines Gebäudemixes berücksichtigt.

○ Normalherstellungskosten Wohnhaus:

Das Wohnhaus entspricht im Wesentlichen den NHK 2000 Tabellengrundwerten, des Gebäudetyps: **1.11**
Abweichungen des Bewertungsobjekts bzgl. dem Gebäudetyp-Standard: liegen nicht vor.

N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7
Gebäudeteile mit Ausstattungs- niveau	NHK-Grund-Wert €/m ² Brutto- Grundfläche	Faktor Baujahrsklasse : 1946 - 1960	Faktor Gebäudeart : Zweifamilienhaus	Faktor Bauweise/ Wohnungsgröße	Summe d. relativen Kostenanteile =Tab A5 bis A8	Kostenanteil a.d. NHK-Werten i. € =N2 x N3 x N4 x N5 x 1/100 N6
Einfach	625	0,79	1,05	1	26%	135
Mittel	720	0,79	1,05	1	59%	352
Gehoben	865	0,79	1,05	1	15%	108
Stark gehoben	1100	0,79	1,05	1	0%	0
Zutreffender NHK-Wert (€/m ² Brutto-Grundfläche):						595 €

○ Normalherstellungskosten baulicher **Nebenanlagen** :

Nebenanlagen	2 Garagen einseitig angebaut	- -
NHK-Wert pro Anlage	201 €	- -

■ **BAUPREISINDEX** § 22 Abs. III ImmoWertV

① <https://www.destatis.de/DE/.....>

Bei den angegebenen Normalherstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Werte für ganz Deutschland, aus dem Jahr 2000. Die zeitliche Anpassung dieser Werte an die Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag erfolgt, mittels aktueller Baupreisindizes der Statistischen Landesämter, bzw. des Statistischen Bundesamtes, falls keine Landeswerte vorliegen. Der zeitliche Anpassungsfaktor ist eine Verhältniszahl, die sich aus dem Baupreisindex betreffend dem Jahr 2000 und zum Bewertungsstichtag, ergibt.

-NHK-Tabellenwert zeitlich angepasst

K1	K2	K3	K4	K5	K6
Bauliche Anlagen	NHK-Wert 2000	Baupreisindex 2000 Wohngebäude: Niedersachsen	Baupreisindex 2013 Wohngebäude: Niedersachsen	Korrekturfaktor Baupreisindex =K4/K3	NHK-Wert zeitgemäß =K2 x K5
Wohnhaus	595 €	97,9	116,0	1,185	705 €
Garage	201 €	97,9	116,0	1,185	238 €
-	--	-	-	-	-

■ **HERSTELLUNGSKOSTEN**

- Herstellungskosten nutzbarer baulicher Anlagen (ohne Außenanlagen, wie Grünanlagen, Einfriedungen etc.):

H1	H2	H3	H4	H5	H6
Bauliche Anlagen	Brutto-Grundfläche i. m ²	NHK-korrigiert = Tab K6	Herstellungskosten ohne Baunebenkosten =H2 x H3	Baunebenkosten =16% von H4 insgesamt	Herstellungskosten mit Baunebenkosten =H4 + H5
Wohnhaus	380	705 €	267.900 €	45.149 €	327.329 €
2 Garagen	60	238 €	+ 14.280 €		
--	-	-	--		
Insgesamt H4:			=282.180 €		

Baunebenkosten: Die beim Bau angefallenen Honorare für Architekten, Statiker, etc., bezeichnet man als Baunebenkosten und betragen bei der Gebäudeart - Zweifamilienhaus : 16% der Herstellungskosten (vgl. WertR 2006 Anlage 7).

■ **ALTERSWERTMINDERUNG**

① <http://www.immoberater-online.de/.....pdf>

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung Wirtschaftsgutes, mit zunehmenden Alter, aufgrund von Abnützungen, technischer Überalterung, immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust wird als sog. Wertminderung wegen Alters im Sachwertverfahren berücksichtigt. Hierzu wird zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ermittelt, aus der die Alterswertminderung, nach dem Modell von Ross, folgendermaßen berechnet werden kann: $(\frac{1}{2} \times ((GND-RND)^2 / GND^2 + (GND-RND) / (GND))) \times 100$
§23 ImmoWertV sieht zwar die lineare Alterwertminderung als Regelfall vor, jedoch beruhen die aktuellen Daten der Gutachterausschüsse, insbesondere die Ableitung der Marktanpassungsfaktoren auf der bisherigen WertV, bei der das Verfahren nach Ross vorherrschend war. (vgl. Übergangsregelung AGVGA-NRW 03.08.2010 <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>)

Gesamtnutzungsdauer: Nach den WertR 2006 liegt die durchschnittliche, wirtschaftliche, Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäuser, in konventioneller Bauweise, je nach Ausstattung, bei 60-100 Jahren.

Im vorliegenden Fall erscheint ein Wert von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND) als angemessen.

-Wertminderung wegen Alters:

W1	W2	W3	W4	W5
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gebäudealter	Restnutzungsdauer (RND) = W1- W2	Wertminderung n.Ross Prozentual	Wertminderung Absolut =68,8% von H6
80 Jahre	62 Jahre	18 Jahre	68,8%	225.202 €

■ **ZEITWERT NUTZBARER BAULICHER ANLAGEN UND SONSTIGER ANLAGEN**, §§ 21 II,III ImmoWertV

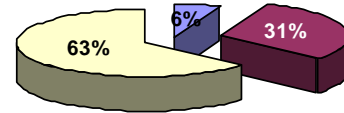
Z1	Z2	Z3
Zeitwert baulicher Anlagen (Wohnhaus, Nebengebäude) =H6-W5	Zeitwert sonstiger Anlagen (Außenanlagen) =3% von Z1	Zeitwert sämtlicher Anlagen =Z1 +Z2
327.329 € - 225.202 €	102.127 € x 3%	102.127 € + 3.064 €
=102.127 €	=3.064 €	=105.191 €

Außenanlagen: Es wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die Außenanlagen mit **3%** vom Zeitwert der baulichen Anlagen hinreichend erfasst ist. (vgl. Vogels-Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht, 5.Aufl. S.123ff)

■ SACHWERT (vorläufig)

- Bodenwert
- Herstellungskosten Gebäude
- Alterswertminderung

S1	Herstellungskosten baulicher Anlagen =H6	327.329 €
S2	- Alterswertminderung =68,8% von S1	225.202 €
S3	= Zeitwert baulicher Anlagen	102.127 €
S4	+ Zeitwert sonstiger Anlagen =3% v. S3	3.064 €
S5	+ Bodenwert	19.440 €
S5	= vorläufiger Sachwert (baumängelfrei)	124.631 €



■ VERKEHRSWERT (Marktwert)

<http://www.immoberater-online.de/.....>

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den **wahrscheinlichsten Marktpreis** zu ermitteln. Das **herstellungskosten-orientierte Rechenergebnis** „Sachwert“ ist in der Regel **nicht** identisch mit dem **Marktwert**. Um aus dem Grundstücksachwert den Verkehrswert ableiten zu können, bedarf es daher noch einer **Marktanpassung** des Sachwertes (§ 14 II ImmoWertV). Vorherrschende Marktanpassungsmethoden sind neben dem Kaufpreisvergleich ähnlicher Objekte, vor allem die Anwendung von sogenannten Marktanpassungsfaktoren. Maßgebliche Bezugsquellen von **Marktanpassungsfaktoren** sind die Grundstücksmarktberichten, der zuständigen Gutachterausschüsse, sowie das von Sprengnetter entwickelte **Modell** - Gesamtsystem für Sachwert-Marktanpassungsfaktoren- (abgedruckt in der Zeitschrift, Wertermittlungs-Forum aktuell, Ausgabe 2006/3, S. 117/118). Bei diesem Modell wurden für bestimmte Bodenwertwertniveaus, deren entsprechende repräsentative Sachwerte, aus einer Vielzahl von Immobilienkaufpreisen in ganz Deutschland, ermittelt. Aus dem repräsentativen Verhältnis der Sachwerte zu den betreffenden Bodenwertniveaus, ergeben sich die sog. **Sachwert-Marktanpassungsfaktoren**.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Marktpreisermittlungsmethoden ist folgender Verkehrswert **zu empfehlen** :

V1	V2	V3	V4	V5
Vorläufiger Sachwert (ohne Bauschäden) =S5	Bodenwertniveau	Marktanpassungsfaktor	Reparaturkosten	Verkehrswert (marktangepasster Sachwert - Reparaturkosten) =V1 x V3 - V4
124.631 €	48 €/m²	0,95	23.000 €	96.000 € (≈480 € m² Nutz-(u.Wfl))

■ ERTRAGSWERT § 17 Abs. II Nr. 1 ImmoWertV (Allgemeines Ertragswertverfahren)

Da bei einer Wohnimmobilie auch Renditegesichtspunkte in Erwägung gezogen werden können, bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswertes auf Plausibilität hin zu überprüfen. Die nachfolgende Ertragswertberechnung wird nicht im Detail begründet, da es sich lediglich um eine Kontrollrechnung handelt.

Jährlicher Rohertrag = Wohnfläche x Jahresmiete		Reinertrag = Rohertrag - Bewirtschaftungskosten		Gebäudereinertrag = Reinertrag - Bodenwertverzinsung		Gebäudeertragswert = Gebäudereinertrag x Vervielfältigter (Kapitalisierungsfaktor)	
Miete	4,7	Bewirt.Kosten i. %	27,00%	Liegenschaftszins	3,80%	Restnutzungsdauer	18
Wohnfläche	200 m²	27,00% v.12.306 € =		Bodenwert	19.440 €	Liegenschaftszins	3,80%
Rohertrag Wohnhaus	11.280 €	Bewirt.Kosten i. €	3.323 €	Bodenverzinsung*	739 €*	~ Kapital-faktor	12,87
Rohertrag baul.Nebenanlage	1.026 €	12.306 € - 3.323 € =		8.983 € - 739 € =		12,87 x 8.244 € =	
Rohertrag : 12.306 €		Reinertrag: 8.983 €		Gebd.-Reinertrag: 8.244 €		Gebd.-Ertragswert: 106.100 €	
						+ Bodenwert	19.440 €
						- Reparatur	23.000 €

* Bodenwertverzinsung in €=Liegenschaftszins X Bodenwert

Ertragswert: 102.540 €

■ **E**NERGETISCHE BEURTEILUNG DES GEBÄUDES

① <http://www.immoberater-online.de/.....pdf>

Gebäudebaujahrsklassen	Heizwärmebedarfskennzahl pro m ² Wfl, pro Jahr
Gebäudebaujahre bis 1968	> 200 kWh p. a.
Gebäudebaujahre von 1969-1978	bis 170 kWh p. a.
Gebäudebaujahre von 1979-1994 (1. Wärmeschutzverordnung)	bis 130 kWh p. a.
Gebäudebaujahre von 1995-2001 (WärmeschutzVO 1995)	bis 100 kWh p. a.
Gebäudebaujahre seit 2002 (EnergieeinsparVO)	bis 70 kWh p. a.
Niedrigenergiehaus	von 40-70 kWh p. a.
Passivenergiehaus	< 15 kWh p. a.
Zutreffender baujahrestypischer (= 1951) Heizwärmebedarfskennwert:	~200 kWh m ² Wfl./p.a *

* 10 kWh/m² Wfl p. a. entsprechen einen Energieinhalt von ca. 1l Heizöl bzw. 1m³ Gas / m² Wfl p.a. .
Die Kennwerte beziehen sich auf Gebäude im Originalzustand. Bei älteren Gebäuden, die nachträglich mit einer optimalen Wärmedämmung versehen wurden, können Energiebedarfswerte bis zu 80 kWh p. a. erzielt werden.

■ **RECHTLICHE HINWEISE**

Die vorliegende Wertanalyse ist nur für den internen Gebrauch (d.h. nur für den Auftraggeber) bestimmt und ersetzt kein Gutachten, sondern stellt einen informativischen Überblick der wertbildenden Faktoren (Richtwert) des Bewertungsobjekts dar. Die Basis-Informationen für die Wertermittlung, wie Baujahr, Wohnfläche, .etc. wurden vom Auftraggeber mittels Fragebogen übermittelt und ohne Ortsbesichtigung und Wahrhaftigkeitsüberprüfung übernommen. Ohne Ortsbesichtigung kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden. Alllasten, rechtliche Belastungen, Bauschäden sind nicht Bestandteil der Immobilien-Wertanalyse und es wird dringend nahegelegt vor einer Disposition, einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

■ **Literaturverzeichnis/Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch(BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung(BauNVO)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Literaturverzeichnis:

- Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 5. Aufl.
- Sprengnetter, Hans Otto, Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Bände I-IV, Stand Juni 2013