



**Patrick Beier**

Zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung  
(ZIS Sprengnetter Zert S)

## WertExpertise

*für das mit einem  
Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
21... Musterstadt, Musterstr. 1*

ImmoWert Beier  
info@immowert-beier.de

Datum	14.01.2018
Stichtag	01.12.2017
Vorgangsnummer	Muster

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.0.686 erstellt.

## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 582 m<sup>2</sup>

### Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Musterstr. 1  
 PLZ / Ort 21... Musterstadt  
 Gemeinde Musterstadt  
 Einwohnerzahl 2.964

### Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 2 (gut)

### Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis 1 (befriedigend)  
 Lagescore für das Bundesland -1 (befriedigend)  
 Lagescore für Deutschland 2 (gut)

### Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



### **Einfamilienhaus**

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	eigengenutzt
Baujahr	1966
Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	232 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze (nicht im Gebäude integriert)	1
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

### **Gebäudestandard**

mehr als ein Bad	nein
separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Dämmung im Passivhausstandard	nein
offener Kamin / Kachelofen	nein
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	mittel bis gehoben (3,0)

### **relevante Modernisierungen**

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	keine
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine
resultierender Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad

## 2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag. Die Grundlage für diesen durchschnittlichen lagebezogenen Bodenwert bildet der vom zuständigen Gutachterausschuss jeweils für diese Lage veröffentlichte amtliche Bodenrichtwert.

### Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	74,00 €/m <sup>2</sup>
Lage	Musterstr. 1, 21... Musterstadt
Quelle	örtlich zuständiger Gutachterausschuss über GSD AG

### Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2017
Art der Nutzung	Wohnbauflächen
beitragspflichtig	frei
Grundstücksgröße	800 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung

#### Grundstück

Nutzbarkeit	nicht selbstständig
Grundstücksgröße	582 m <sup>2</sup>

abgabefreier Ø Bodenwert			74,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche (m <sup>2</sup> )	800 m <sup>2</sup>	582 m <sup>2</sup>	x 1,11
angepasster abgabefreier Bodenwert			82,14 €/m <sup>2</sup>

**Bodenwert** **47.805 €**

**Bodenwert insgesamt**

**Bodenwert insgesamt** **47.805 €**

### 3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	3,00	1966	70	23

#### relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>0</b>

Modernisierungsgrad

nicht modernisiert

## 4 Wertermittlung

### NHK-Ermittlung

#### Einfamilienhaus

NHK 2010-Typ		1.01
NHK 2010-Grundwert (gilt für 300 m <sup>2</sup> BGF)		835 €/m <sup>2</sup>
darin enthaltene Baunebenkosten	17,00 %	121 €/m <sup>2</sup>

#### 1 Garage(n)

NHK 2010-Typ		
NHK 2010-Grundwert		245 €/m <sup>2</sup>
darin enthaltene Baunebenkosten	12,00 %	26 €/m <sup>2</sup>

### Sachwertermittlung

#### Gebäudesachwerte

Gebäudebezeichnung	BGF (m <sup>2</sup> )	NHK-Wert inkl. BNK (€/m <sup>2</sup> )	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus	232	835	1,172	227.040	67,14	74.605
1 Garage(n)		245	1,172	4.881	67,14	1.604
<b>Gebäudesachwert insgesamt</b>						<b>76.209</b>

## Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		76.209 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 3.810 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		80.019 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 1,00	80.019 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 47.805 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		127.824 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x 1,256	160.547 €
Werteinfluss Instandhaltungstau pauschal (Fenster, Fassade, etc.)		-15.000 €
<b>Sachwert</b>		145.547 €
	rd.	<b>145.000 €</b>

## Sachwertfaktor Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
<b>1,256</b>	Sprengnetter	26.07.2017	2,30%	1,211 - 1,301

### Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 171.712 Kaufpreisfällen abgeleitet, davon 101.760 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 284 Kaufpreisen.

## Ertragswertermittlung

### Rohertrag im Marktwert

Wohnen/Gewerbe	RND	LZS	Fläche	Anzahl	tatsächliche Miete	angesetzter Rohertrag
Gebäudebezeichnung	(Jahre)	(%)	(m <sup>2</sup> )		pro m <sup>2</sup> bzw. pro Jahr (€)	pro m <sup>2</sup> bzw. pro Jahr (€)
					Stk.(€)	Stk. (€)
W Einfamilienhaus	23	1,62	100			6,50 7.800
W Garagen	23	1,85		1	0,00	25,00 300
<b>Ø nach RE</b>	<b>23</b>	<b>1,63</b>				
<b>Gesamt</b>			<b>100</b>	<b>2</b>		<b>8.100</b>
<b>Gesamt Wohnen</b>			<b>100</b>	<b>2</b>		<b>8.100</b>

### Bewirtschaftungskosten Einzelansätze

Wohnen/Gewerbe	Verwaltung	Instandhaltung	Mietausfallwagnis	Modernisierungsrisiko	Sonstiges	Gesamt
Gebäudebezeichnung	pro Einheit (€)	% des RoE	pro Einheit (€)	% des rel. HW	% des RoE	pro Einheit (€)
						% des RoE
W Einfamilienhaus	283,62	3,64	11,10	0,57	2,00	0,00 0,00 19,87
W Garagen	36,99	12,33	83,85		2,00	0,00 42,33

### Bewirtschaftungskosten Absolutbeträge

Wohnen/Gewerbe	Verwaltung absolut	Instandhaltung absolut	MAW absolut	Modernisierungsrisiko absolut	Sonstiges absolut	Marktwert absolut
Gebäudebezeichnung	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr	€/Jahr
W Einfamilienhaus	283,62	1.110,00	156,00	0,00		1.550
W Garagen	36,99	83,85	6,00	0,00		127



## Ertragswert

	Marktwert
	Wohnen
jährlicher Rohertrag	8.100 €
Bewirtschaftungskosten % des Rohertrags	20,70 %
% des Rohertrags (angesetzt)	
Absolut	
<b>jährlicher Reinertrag</b>	
	nach RE-Anteilen gewichteter Liegenschaftszinssatz 1,63 %
Reinertragsanteil des Bodens (dem Gebäude zugeordnet)	- 779 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	5.644 €
Barwertfaktor/Vervielfältiger	x 19,053
nach RE-Anteil gewichtete Restnutzungsdauer 23 Jahre	
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	107.535 €
Bodenwert (dem Gebäude zugeordnet)	+ 47.805 €
Bodenwert (selbstständig nutzbar)	+ 0 €
Werteinfluss Instandhaltungsstau pauschal (Fenster, Fassade, etc.)	-15.000 €
kapitalisierte Mehr-/Mindermiete	+ 0 €
<b>Ertragswert</b>	140.340 €
	rd.

## 5 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	47.805 €	(82 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	145.000 €	(1.450 €/m <sup>2</sup> )
Ertragswert	140.000 €	(1.400 €/m <sup>2</sup> )
	17,3-facher RoE	
Vergleichswert	nicht gerechnet	
Abweichung des Sachwerts vom Ertragswert: 3,71 %		

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 01.12.2017

**145.000 € (1.450 €/m<sup>2</sup>)**

### Ergänzende Erläuterungen

#### Sachwertverfahren

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

#### Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens i.S.v. § 196 Abs. 1 BauGB, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag. Die Grundlage für diesen durchschnittlichen lagebezogenen Bodenwert bildet der vom zuständigen Gutachterausschuss jeweils für diese Lage veröffentlichte amtliche Bodenrichtwert.

### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

### **Restnutzungsdauer (RND)**

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 Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

### **Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

### **Baupreisindex (BPI)**

Die Anpassung der gewöhnlichen Herstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

## **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

## **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 Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

## **Rohertrag**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. In dieser Wertermittlung wurden die für das Objekt (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt. Diese basieren auf dem Sprengnetter-Vergleichsmietensystem, welches auf einer deutschlandweiten Auswertung aller verfügbaren Mietspiegel der Gemeinden beruht. In Gebieten für die keine Mietspiegel zur Verfügung stehen, wurden die Mieten anhand speziell entwickelter Hochrechnungsmodelle auf Basis der Sprengnetter-Mietpreisdatenbank i.V.m. sozioökonomischen Daten ermittelt. Die Sprengnetter-Mieten werden durch örtliche Sachverständige laufend verprobt und aktualisiert. Die Mietwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Wohnungsgröße und des Gebäudestandards. Der Gebäudestandard wurde auf der Grundlage, der gewählten Ausstattungsindikatoren und den Angaben zu den durchgeführten bzw. unterstellten Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Hierzu hat Sprengnetter-Immobilienbewertung eigens ein Punktesystem entwickelt. Dieses beruht auf einer umfangreichen Auswertung von Sachverständigengutachten. Der Werteeinfluss der ggf. von den marktüblich erzielbaren Mieten abweichenden tatsächlichen Mieten wird – soweit wertrelevant – durch pauschale Schätzung berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die angesetzten Bewirtschaftungskosten basieren auf den in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten Einzelkostenansätzen für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wurde auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert von Sprengetter Immobilienbewertung in umfangreichen Marktanalysen abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Marktwert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die durchschnittliche Erwartung in die künftige Entwicklung des Immobilienmarktes erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Barwertfaktor/Vervielfältiger**

Mit dem Barwertfaktor/Vervielfältiger wird der jährliche Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen über die Restnutzungsdauer und mit dem Liegenschaftszinssatz kapitalisiert, d.h. es wird der Barwert des zeitlich befristeten Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

## **Marktpreis**

Als Marktpreis 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 Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

## 6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung 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 Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. 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.

## 7 Anlagen

### 7.1 Fotos