

Musterauftraggeber
Musterweg 999
55555 Musterdorf

Musterstraße 2
12345 Musterstadt

Telefon: 0124/56789
Telefax: 0124/98765

eMail: sv-muster
mann@xyz.de

Datum: 11.02.2005
Az.: 010/2005

Marktwertermittlung

für das mit einem

**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück
in 44444 Musterhausen, Am Musterberg 7**



Marktwert 290.000,00 €
(Stichtag 31.01.2005)

Inhaltsverzeichnis

1.	Objektbeschreibung	2
2.	Marktwertermittlung.....	3
2.1	Verfahrenswahl	3
2.2	Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	4
2.2.1	Bodenwertermittlung	4
2.2.2	Sachwertberechnung	6
2.2.3	Ertragswertberechnung	7
2.3	Marktwert	7
2.3.1	Kenngößen	8
3.	Verzeichnis der Anlagen	8

1. Objektbeschreibung

Objektlage und Infrastruktur:

Überörtliche Anbindung:

- Nächstgelegene größere Städte: Fürth (ca. X km entfernt), Neustadt an der Aisch (ca. X km entfernt)
- Landeshauptstadt München (ca. X km entfernt)
- Bundesland Bayern; Landkreis Fürth
- Bundesstraße 111
- Autobahnzufahrt: Anschlussstelle XX (ca. X km entfernt)
- Bahnhof: Musterhausen (ca. X km entfernt)
- Flughafen: Nürnberg (ca. X km entfernt)

Innerörtliche Lage:

- Ortsteil
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof, Bushaltestelle, etc.) in unmittelbarer Nähe

Sonstige Infrastruktur:

- Schulen und Sportplätze in unmittelbarer Nähe

Grund- und Bodenbeschreibung:

- Objektadresse:
44444 Musterhausen
Am Musterberg 7
- Grundbuchangaben:
Grundbuch von Musterbezirk, Band 1, Blatt 2, lfd. Nr. 3
- Katasterangaben:
Gemarkung Mustergemarkung, Flur 9, Flurstück 8
- Grundstücksfläche: 534 m²
- Derzeitige Bebauung: Einfamilienwohnhaus
- Entwicklungsstufe: baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)
- Erschließung: vorhanden (Straßenbau, Abwasserkanal, Stromanschluss)
- Beitrags-/Abgabenzustand: beitrags- und abgabefrei
- Bauplanungsrecht:

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche; bebaubar gemäß Bebauungsplan (§ 30 BauGB); Festsetzungen des Bebauungsplans: Art der baulichen Nutzung = Mischgebiet; GFZ = 0,8; Anzahl der Vollgeschosse = 1; Satteldach, 35° - 45° Dachneigung.

- Bauordnungsrecht: Baugenehmigung liegt vor

Gebäude:

Einfamilienwohnhaus:

- Baujahr 1986
- Keller: voll unterkellert, Kellerteil ausbau (derzeit Büro)
- offener Wintergarten
- Heizung: Ölzentralheizung, im EG Fußbodenheizung, im DG Heizkörpern und Thermostatventilen
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Sanitärausstattung: gehoben
- Besonderheiten: großzügiger Eingangsbereich und Windfang mit Echtholztüren mit Glaseinfassung und Gegensprechanlage
- Kachelofen im EG

Garage:

- Baujahr 1986
- Einzelgarage mit Lagerraum
- Bauart: Fertiggarage
- Tor: zweiflügeliges Garagentor (Holz)

Außenanlagen:

- Einfriedung: überwiegend Hecken, tlw. Natursteinmauer bzw. schmiedeeisernes (Zufahrts)Tor und Eingangstüre mit Natursteinsäulen
- Wege-/Hofbefestigung: große Waschbetonplatten eingefasst von farbigen Pflastersteinen
- Gartenanlage: Rasengarten mit runden Pflanzungen, Zwei Teichanlagen, tlw. mit Springbrunnenanlage, Zisterne mit unterirdischen Rasenbewässerungsanlage

Sonstige Objektinformationen:

Gebäudezustand u.ä.:

- Das Gebäude und die Außenanlagen befinden sich in einem guten Allgemeinzustand.

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 vorrangig mit dem Sachwertverfahren).

Zur Kontrolle des erzielten Ergebnisses wurde der Marktwert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (hier mit dem Ertragswertverfahren) berechnet.

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Mieten, Bodenwert, Herstellungskosten) und in Ermessensspielräumen bzw. üblichen Schätzungen begründet, denn beide Verfahren führen bei gleich guten Marktdaten grundsätzlich zu identischen Verfahrenswerten.

2.2 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Grundstücksdaten						
Entwicklungsstufe	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand		Gesamtfläche	rel. Bodenwert	Bodenwert (rd.)	
baureifes Land	frei		534 m ²	116,25 €/m ²	62.078 €	
Gebäudedaten						
Gebäudeart	Brutto-rauminhalt (BRI)	Wohn-/ Nutzfläche (WF/NF)	Kubikmeter-aufwand (BRI : WF)	Baujahr	Gesamtnut-zungsdauer (GND)	Restnut-zungs-dauer (RND)
Einfamilienhaus	970 m ³	209 m ²	4,64	1986	92 Jahre	73 Jahre
Garage				1986	50 Jahre	31 Jahre
Wesentliche Bewertungsdaten						
Jahresrohertrag	Bewirtschaftungs-kosten		Liegenschafts-zinssatz	Sachwertmarktan-passungsfaktor		
10.768,20 €	14,00 %		2,85 %	0,85		
Wertermittlungsergebnisse						
Sachwert:	288.000,00 €		Marktwert:	290.000,00 €		
Ertragswert:	291.000,00 €					

2.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (gute Lage) **155,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2004**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WR (reines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2005
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	WR (reines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,43
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	534 m ²

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 31.01.2005 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 155,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 155,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2004	31.01.2005	× 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
GFZ	0,8	0,43	× 0,75	E02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 116,25 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €	
Relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 116,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	116,25 €/m ²	
Zu-/Abschläg zum relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert	= 116,25 €/m²	
Fläche	× 534,00 m ²	
Gesamtbodenwert	= 62.077,50 €	
Zu/Abschläge zum Gesamtbodenwert	+ 0,00 €	
Bodenwert	= <u>62.078,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.01.2005 insgesamt **62.078,00 €**

E01

Zwischen dem Bodenrichtwertstichtag (31.12.2004) und dem Wertermittlungstichtag (31.01.2005) ist keine wesentliche Bodenwertänderung erkennbar.

E02

Die Geschossflächenzahl (GFZ) des Bewertungsobjekts weicht von der des Vergleichsobjektes ab. Die diesbezügliche Wertbeeinflussung wird mittels der in Sprengnetter, Band III, Abschnitt 3.10.1 abgedruckten bundesdurchschnittlichen GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

2.2.2 Sachwertberechnung

Gebäude	Einfamilienhaus	Garage	
Berechnungsbasis		pauschale Wert-schätzung	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	970,00 m ³		
Baupreisindex 31.01.2005 (2000 = 100)	101,7		
Normalherstellungskosten			
• im Basisjahr (2000)	237,00 €/m ³ BRI		
• am Wertermittlungsstichtag	241,03 €/m ³ BRI		
Herstellungswert			
• Normgebäude	233.799,10 €		
• Zu-/Abschläge (Kellerteilausbau)	17.020,00 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert	250.819,10 €		
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	16,00 %		
• Betrag	40.131,06 €		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	290.950,16 €		
Alterswertminderung	nach Ross		
• Gesamtnutzungsdauer	92 Jahre		
• Restnutzungsdauer	73 Jahre		
• prozentual	12,46 %		
• Betrag	36.252,39 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude	254.697,77 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	254.697,77 €	6.000,00 €	

Gebäudewerte insgesamt		260.697,77 €
Wert der Außenanlagen (6 % des Gebäudewertes)	+	15.641,87 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	276.339,64 €
Bodenwert	+	62.078,00 €
vorläufiger Sachwert	=	338.417,64 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	287.654,99 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	0,00 €
Sachwert	=	287.654,99 €
	rd.	288.000,00 €

2.2.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	209,00	4,15	867,35	10.408,20
Garage		-	-	30,00	360,00
Summe		209,00		897,35	10.768,20

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV).

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.768,20 €
Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig) (14,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.507,55 €
jährlicher Reinertrag	=	9.260,65 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,850 % von 62.078,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	1.769,22 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	7.491,43 €
Vervielfältiger (Barwertfaktor) bei $p = 2,850\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 73$ Jahren Restnutzungsdauer	×	30,577
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	229.065,46 €
Bodenwert	+	62.078,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	291.143,46 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	0,00 €
Ertragswert	=	291.143,46 €
	rd.	<u>291.000,00 €</u>

2.3 Marktwert

Aus den Ergebnissen der Wertermittlungsverfahren wird gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV unter Berücksichtigung der üblichen Nutzung derartiger Objekte und der gegebenen Qualität der Bewertungsdaten der Marktwert abgeleitet.

Der **Marktwert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 44444 Musterhausen, Am Musterberg 7 wird zum Stichtag 31.01.2005 geschätzt mit:

290.000,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Musterstadt, den 11. Februar 2005

Dipl.-Ing. (FH) Hardy Mustermann
geprüfter Sachverständiger (WF)
für Immobilienbewertung

2.3.1 Kenngrößen

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

relativer Marktwert:	rd. 1.390,0 €/m² WF/NF	
relativer Bodenwert:	rd. 297,0 €/m ² WF/NF	
Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 26,9	Rohertrag/Marktwert: 3,7 %
Marktwert /Reinertrag:	rd. 31,3	Reinertrag/Marktwert: 3,2 %

3. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan von Musterhausen mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 5 mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und Aufnahmerichtungen sowie der Bildnummern
- Anlage 5: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 4

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.