

Verkehrswert-Bericht



Bewertungsobjekt:
Musterstraße 123, 45130 Essen

Verfasser: FALC Immobilien Essen
Alfredstraße 44, 45130 Essen
Telefon: 0201 / 45 85 99 92



EINFACH MEHR.

Inhaltsverzeichnis

1 // Bewertungsobjekt	2
2 // Allgemeines	3
3 // Bodenwert	4
4 // Sachwert	5
5 // Ertragswert	7
6 // Verkehrswert	9
7 // Begriffserläuterungen	11
8 // Zusammenfassung	15

1 // Bewertungsobjekt

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	Musterstraße 123, 45130 Essen
Lage	gut
Grundstücksgröße	582 m ²
Baujahr	1954
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Brutto - Grundfläche (BGF) des Gebäudes	200 m ²
Wohnfläche	144 m ²

2 // Allgemeines

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises zu einem zuvor festgelegten Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Der vorliegende Verkehrswert-Bericht wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen und Kalkulationen erstellt.

Der Verkehrswertermittlung in diesem Bericht liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde:

- In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.
- Es sind keine wertrelevanten belastenden oder begünstigenden Baulasten vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig oder aber genießen Bestandschutz.
- Aus dem Bewertungsobjekt sind derzeit keine öffentlich-rechtlichen Beiträge oder Abgaben zu entrichten.
- Es wird eine wohnungsbindungsfreie Situation unterstellt.
- Es sind weder Altlasten, Altstandorte noch schädliche Bodenveränderungen registriert und auch keine bergbaulichen Einflüsse vorhanden.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik und Brandschutz) sind eingehalten worden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende drei normierte Verfahren zur Verfügung:

Verfahren	Fragestellung
Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16)	Welche Preise wurden für vergleichbare Objekte auf dem Immobilienmarkt tatsächlich gezahlt?
Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20)	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden sowie dem Barwert aus Mieten, Restnutzungsdauer und Zinssatz?
Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23)	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden sowie dem über Baukosten kalkulierten Gebäudebestand?

Grundsätzlich sind alle drei Wertermittlungsverfahren als gleichwertig anzusehen. Die Anwendung eines oder mehrerer Verfahren ist in Anbetracht der Art des Bewertungsobjekts, der Marktgepflogenheiten und der Datengrundlage zu wählen. Die aktuell tatsächliche Nutzung ist dabei nicht zwingend maßgeblich. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3 // Bodenwert

Der Wert des reinen Grund und Bodens (Bodenwert) ist unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzbarkeit und der Beschaffenheit des Grundstücks ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierbei kann auf originäre Preise für unbebaute Grundstücke oder aber auf geeignete Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB zurückgegriffen werden. Bei bebauten Objekten bildet der Bodenwert die Basis für das Sach- und das Ertragswertverfahren.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	520 €/m ²
± Zu- oder Abschläge	10 €/m ²
= Relativer Bodenwert	530 €/m ²
x Grundstücksgröße	582 m ²
= Bodenwert des Grundstücks	308.460 €
+ Nicht selbständig nutzbare, zusätzliche (Teil-)Flächen	0 €
= Bodenwert	<u>308.460 €</u>

4 // Sachwert

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens stehen die marktüblichen Baukosten vergleichbarer Objekte im Vordergrund. Es soll nachvollzogen und abgebildet werden, welche Herstellungskosten am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag anfallen, wenn das Bewertungsobjekt im aktuellen Zustand errichtet werden würde.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

	Garage	Gebäude
Kostenkennwert aus NHK 2010	485 €/m ²	785 €/m ²
x Aktueller Baupreisindex	1,8378	1,8378
= Korrigierter Kostenkennwert	891 €/m ²	1.443 €/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	26 m ²	200 m ²
= Herstellungskosten	23.166 €	288.600 €
+ In der BGF nicht erfasste Bauteile		0 €
= Gesamtherstellungskosten		311.766 €
- Alterswertminderung (50,0%)		155.883 €
= Sachwert der baulichen Anlagen		155.883 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen (5%)		7.794 €
+ Sachwert der sonstigen Anlagen		0 €
= Zwischenwert		163.677 €
+ Bodenwert		308.460 €
= Vorläufiger Sachwert		472.137 €
+ Sachwertfaktor (30%)		141.641 €
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		613.778 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
= Sachwert		<u>613.778 €</u>

Eingangsdaten und Kenngrößen

Gebäudeart	Doppel- und Reihenendhäuser
Ausstattung	mittel
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €

5 // Ertragswert

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens stehen die für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund. Es soll nachvollzogen und abgebildet werden, welcher Barwert der Erträge am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag zur Verfügung steht, wenn eine marktgerechte Verzinsung für das Bewertungsobjekt angenommen wird.

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Monatliche Miete Gebäude	1.447 €
+ Monatliche Miete Garagen etc.	140 €
= Rohertrag / Monat	1.587 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	19.044 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	3.405 €
= Reinertrag / Jahr	15.639 €
- Bodenwertverzinsung / Jahr	5.552 €
= Gebäudereinertrag / Jahr	10.087 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	28,340
= Ertragswert der baulichen Anlagen	285.866 €
+ Bodenwert	308.460 €
= Vorläufiger Ertragswert	594.326 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
= Ertragswert	<u>594.326 €</u>

Eingangsdaten und Kenngrößen

Bewirtschaftungskosten / Monat			284 €
Liegenschaftszinssatz			1,80%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0 €
Nettokaltmiete von Wohnung / oder Nutzfläche	Wohnungen	144 m ²	10,05 €/m ²
Nettokaltmiete von Garagen / Carports / Stellplätzen	Garage	1x	100,00 €/m ²
	Stellplatz	2x	20,00 €/m ²
Vergleichsfaktoren	Vorläufiger Ertragswert / Rohertrag		31,2
	Vorläufiger Ertragswert / Wohn- bzw. Nutzfläche		4.127 €/m ²

6 // Verkehrswert

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

	Wertbasis	Gewichtung	Anteil
Sachwert	613.778 €	50%	306.889 €
Ertragswert	594.326 €	50%	297.163 €
Verkehrswert			604.052 €
		Rd.	<u>604.000 €</u>

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der **Verkehrswert des Bewertungsobjektes** Miusterstraße 123, 45130 Essen zum Wertermittlungstichtag 26. Januar 2025 geschätzt auf:

604.000 €

Essen, 26. Februar 2025

Abschließende Hinweise

Der Verkehrswert-Bericht ist nur für den Auftraggeber bzw. Kunden im Rahmen des vereinbarten Zwecks bestimmt. In dem Bericht wird auf die eingehende Begründung aller Wertansätze verzichtet. Es handelt sich daher nicht um ein Wertgutachten im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften. Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Berichts finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

7 // Begriffserläuterungen

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Stadtgebiets, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Innerhalb einer solchen Zone wird der Bodenrichtwert für ein fiktives Grundstück bestimmt. Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie zum Beispiel Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt, sollen für diese Zone charakteristisch sein.

Bodenwert

Wenn man vom Bodenwert spricht, dann meint man den Wert des Grundstücks ohne Gebäude und "Sonstiges". Die wesentlichen Merkmale eines solchen unbebauten und unbelasteten Grundstücks sind seine Lage sowie seine Nutzbarkeit und Beschaffenheit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und Belastungen des öffentlichen und des privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.

Kostenkennwert aus NHK 2010

Zur Ermittlung des Sachwerts einer baulichen Anlage ist von den Herstellungskosten auszugehen. Dabei handelt es sich um die Kosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Der Ermittlung der Herstellungskosten sind vorrangig die Normalherstellungskosten (NHK 2010) zu Grunde zu legen, welche entsprechende Kostenkennwerte für die Gebäudearten beinhalten.

Baupreisindex

Der Baupreisindex repräsentiert den Verlauf der Preisentwicklung von Herstellungskosten für bauliche Anlagen. Er ist eine Größe, die vor allem im Sachwertverfahren benötigt wird, um Herstellungskosten aus der Vergangenheit auf den Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag "hochzurechnen". Er kann den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes entnommen werden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche nach der DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken. Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile (in Fußbodenhöhe) einschließlich Verkleidung, z.B. Putz. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters ist eine Größe des Sachwertverfahrens, welche die Auswirkungen der normalen Abnutzung und der Alterung der Bauteile und Baustoffe eines Gebäudes berücksichtigen soll. Sie bestimmt sich laut § 22 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. In der ImmoWertV wird für den Regelfall eine lineare (gleichmäßige) Wertminderung vorgeschrieben.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen im Sinne der ImmoWertV sind in der Regel lediglich die baulichen Außenanlagen. Dabei kann es sich zum Beispiel um Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Flächen, Abwasserkanäle bzw. -rohre und Leitungen handeln. Nichtbauliche Außenanlagen sind in der Regel im Bodenwert enthalten. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss nach einer Sachwertermittlung immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Um eine derartige Marktanpassung durchführen zu können, bedarf es eines Sachwertfaktors, der das örtliche Marktgeschehen abbildet und eine Relation zu den Kostenüberlegungen darstellt. Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Er ermöglicht den Übergang von einem reinen baukostenorientierten Modell auf den relevanten Immobilienmarkt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV zwingend am Ende des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen. In der ImmoWertV heißt es zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie folgt: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wohn- und / oder Nutzfläche

Die Vorgehensweise bei der Berechnung der Wohnfläche ist gesetzlich nicht einheitlich geregelt. Es gibt lediglich einige Vorschriften und Normen, an die man sich halten kann, aber nicht muss:

- DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)
- DIN 283 - Wohnung; Teil 2: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962)
- Wohnflächenverordnung

Es handelt sich – so auch bei der gewerblichen Nutzfläche – im Wesentlichen um die Innenmaße der aufgehenden Bauteile der (wohnlich) nutzbaren Räume. Für Dachsrägen, Terrassen und Balkone existieren in den Vorschriften diverse Ansätze. Diese sind auf örtliche Marktüblichkeit zu prüfen und entsprechend anzusetzen.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich nach den Vorschriften der ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten/Pachten). Tatsächliche Erträge sind somit auf Marktüblichkeit zu prüfen und gegebenenfalls im Hinblick auf das geltende Mietrecht zu beurteilen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, (nicht umlegbare) Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom Gutachterausschuss unmittelbar aus Kaufpreisen abgeleitet und schafft somit den Übergang von einem mietorientierten Modell auf den relevanten Immobilienmarkt. Ein hoher Liegenschaftszinssatz steht für ein entsprechend hohes Investitionsrisiko. Bei einem niedrigen Liegenschaftszinssatz kann von einem niedrigeren Investitionsrisiko ausgegangen werden.

Bodenwertverzinsung

Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man den bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Er ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Qualitäts- und Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Vergleichsfaktoren

Zur Plausibilisierung des Ertragswerts von bebauten Grundstücken können Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden in der ImmoWertV wie folgt definiert: Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

8 // Zusammenfassung

Objekt	Objektart:	Zweifamilienhaus
	Adresse:	Musterstraße 123, 45130 Essen
	Baujahr:	1954
Flächen	Grundstücksgröße:	582 m ²
	Brutto - Grundfläche (BGF) des Gebäudes:	200 m ²
	Wohnfläche:	144 m ²
Lage	gut	★ ★ ★ ☆ ☆
Ausstattung	mittel	★ ★ ★ ☆ ☆
Sonstige Merkmale	Summe:	0 €
Erzielbare Miete	Rohertrag / Monat:	1.587 €
Modernisierung	überwiegend modernisiert	
Bodenwert	Summe:	308.460 €
Verkehrswert		604.000 €