

# Benjamin Nolte

Gepr. Sachverständiger für Immobilienbewertungen  
(Sprengnetter Akademie)

Rosenhagen 4  
33104 Paderborn

Frau




Telefon: 05254- 927 95 37  
eMail: info@immobilienbewertung.haus

Datum:  
Az.:



## MARKTWERTSCHÄTZUNG

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 89358 Kammeltal, 

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Kammeltal		
Auftraggeberin:	   	

Der **Verkehrswert des Flurstückes**  wurde zum Stichtag  
13.08.2019 ermittelt mit rd.

**104.000,- €.**

(es erfolgte eine Gewichtung aus Sach- und Ertragswertverfahren)

---

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

████  
██████████████████  
██████████████████████  
██████████████████

Auftrag vom ██████████

Eigentümer:

siehe Auftraggeber (zu jeweils 50% der genannten Flurstücke)

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag: 13.08.2019

Qualitätstichtag: 13.08.2019

Tag der Ortsbesichtigung: 13.08.2019

Teilnehmer am Ortstermin: ██████████ und der Sachverständige

## Wertermittlung Flurstück

## Bodenwertermittlung Flurstück

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **66,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 31.12.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 15.08.2019

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = 1.109,00 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2019 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 66,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>66,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2018	15.08.2019	× 1,08	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	71,28 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		1.109,00	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	71,28 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>71,28 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	<b>71,28 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.109,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	79.049,52 € <b>rd. 79.050,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2019 insgesamt **79.050,00 €**.

## 2.2 Sachwertermittlung Flurstück ■■■

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 15.08.2019 (2010 = 100)</b>	126,9
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	807,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.024,08 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	307.224,00 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	307.224,00 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	61 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre
• prozentual	91,80 %
• Betrag	282.031,63 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	25.192,37 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	25.192,37 €

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>25.192,37 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>1.259,62 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>26.451,99 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>79.050,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>105.501,99 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>105.501,99 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>105.501,99 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>106.000,00 €</b>

---

## 2.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (25.192,37 €)	1.259,62 €
Summe	1.259,62 €

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1950 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (61 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2019 – 1950 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (61 Jahre – 69 Jahre =) 0 Jahren
- Da das Gebäude derzeit noch durch die Eigentümerin bewohnt wird, wird seitens des Sachverständigen eine Restnutzungsdauer von ca. 5 Jahren unterstellt.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (61 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (5 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (61 Jahre – 5 Jahre =) 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2019 – 56 Jahren =) 1963.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1963

zugrunde gelegt.

## 2.3 Ertragswertermittlung Flurstück ■

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus			100,00		6,00	600,00	7.200,00
Summe			100,00	-		600,00	7.200,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.200,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>2.088,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.112,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,00 % von 79.050,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>790,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.321,50 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 5$ Jahren Restnutzungsdauer	× <b>4,853</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 20.972,24 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 79.050,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 100.022,24 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 100.022,24 €</b>
	<b>rd. 100.000,00 €</b>

### 2.3.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

---

### 3 Abschließende Bemerkungen des Sachverständigen

Die hier durchgeführte Marktwertschätzung erfolgte ohne die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden am Gebäude. Da diese augenscheinlich gravierend erscheinen, ist der Gebäudewert letztlich nicht für die Bewertung des Grundstückes entscheidend, da davon auszugehen ist, dass das Gebäude nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Für eine genauere Betrachtung des Wertes wäre eine Residualbewertung des Flurstückes ■■■ durchzuführen, in welcher u.a. die Freilegungskosten des Grundstückes betrachtet würden.

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.

Paderborn, den ■■■■



Benjamin Nolte

gepr. SV (Sprengnetter Akademie)