

Wertermittlung im Ertragswertverfahren

Wohnimmobilie (vermietet) / Doppelhaushälfte Musterstraße 8 in 72185 Musterstadt

erstellt am: 06.03.2019
erstellt durch: Tobias Kiefer
0170 / 464 82 36 oder 074869794873
tobias.kiefer@immoexpert-kiefer.de



Marktpreis
Wertermittlungstichtag: 06.03.2019

XXXX.XXX €
XXXXX €/m² WNFI.

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	3
2	Lage und Risiko.....	4
3	Bodenwert	5
4	Ertragswertverfahren	6
5	Erläuterungen und Bemerkungen	9
6	Datenherkunft und Kontaktinformationen.....	12

1 Objektangaben

Objekt in	Musterstadt
Objekttyp	Wohnimmobilie / Doppelhaushälfte
Geschosse	Erdgeschoss
Dach	ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung	unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Ausstattung	mittel
Objektzustand	gut
Wohnfläche	94,75 m ²
Grundstücksfläche	420 m ²
Baujahr	1986
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1991
Gesamtnutzungsdauer	70
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	42 Jahre
Einliegerwohnung vorhanden	nein
(Tief-)Garagen	0
Stellplätze	2
Verwendung	Eigennutzung
Vermietbarkeit	sehr gut
Verwertbarkeit	gut
Drittverwendungsfähigkeit	gut
Hochwasser	GK 1 - sehr geringe Gefährdung

2 Lage und Risiko

2.1 Makrolage

6 - unterdurchschnittlich



2.2 Mikrolage

3 - gut



3 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche <i>m²</i>	Grundstückswert*	
		<i>€/m²</i>	€
Grundstück	420,00	110,00	46.200

* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

BODENWERT

46.200

Entspricht 25,78% des Ertragswertes (MWT).

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Horb am Neckar zum Stichtag 31.12.2016. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
110,00 €/m²

4 Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag		8.312 €
- Bewirtschaftungskosten	-16,73%	-1.391 €
Jahresreinertrag		6.921 €
- Bodenwertverzinsung		-1.354 €
Gebäudereinertrag		5.567 €
x gewichteter Barwertfaktor	23,8868	
Ertragswert der baulichen Anlagen		132.978 €
+Bodenwert		46.200 €
Ertragswert (im Volleigentum)		179.178 €
Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung		XXX.XXX €

Jahresrohertrag (RoE) in €: 8.312

Nutzung	Anzahl <i>Stck.</i>	Fläche <i>m²</i>	Miete (€/m²) bzw (€/Stk.)		Rohertrag <i>€ p.a.</i>
			<i>vorhanden</i>	<i>angesetzt</i>	
Wohnen	1	94,75		XXX	XXXX
Stellplatz (außen)	2			23,25	xxxx

Bewirtschaftungskosten(BWK) in €: 1.391

entspricht 16,73% des Jahresrohertrages

Nutzung	Instandhaltung <i>€ p.a.</i>	Verwaltung <i>€ p.a.</i>	MAW <i>€ p.a.</i>	Sonstiges <i>€ p.a.</i>	BWK <i>€ p.a.</i>
Wohnen	853	250	156		1.259
Stellplatz (außen)	60	60	12		132

Jahresreinertrag (ReE) in €: 6.921

Nutzung	Rohertrag <i>€ p.a.</i>	BWK <i>€ p.a.</i>	Reinertrag <i>€ p.a.</i>
Wohnen	7.754	1.259	6.495
Stellplatz (außen)	558	132	426

Bodenwertverzinsungsbetrag in €: 1.354

Nutzung	Anteiliger Bodenwert <i>€</i>	Liegenschaftszins <i>%</i>	Bodenwertverzinsung <i>€</i>
Wohnen	43.098,51	2,93	1.263,00
Stellplatz (außen)	3.101,49	2,93	91,00

Gebäudereinertrag in €: 5.567

Nutzung	Reinertrag <i>€ p.a.</i>	Bodenwertverzinsung <i>€</i>	Nutzungsreinertrag <i>€ p.a.</i>
Wohnen	6.495	1.263,00	5.232
Stellplatz (außen)	426	91,00	335

Ertragswert der baul. Anlagen in €: 132.978

Nutzung	Nutzungsreinertrag <i>€ p.a.</i>	Liegenschaftszins <i>%</i>	Restnutzungsdauer <i>Jahre</i>	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung <i>€</i>
Wohnen	5.232	2,93	42	23,9819	XXXX
Stellplatz (außen)	335	2,93	37	22,4055	XXXX

Bodenwert in €: XXXXX.XXX

Grundstücksteil	Fläche <i>m²</i>	Grundstückswert <i>€/m²</i>	Grundstückswert €.
Vorderland	420,00	XXX,XXX	XXXX

5 Erläuterungen und Bemerkungen

Allgemein

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Grundstücksgesamtgröße und den Bodenrichtwerten, die jeweils durch den Gutachterausschuss der zuständigen Stadt / Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird bei gegebener Notwendigkeit in Vorderland- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, das in der Regel mit einem verminderten Ansatz des Bodenwertes angesetzt wird, ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund z.B. der Tiefe des Grundstückes und / oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist (Gartenland).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie lange das Objekt im dargestellten Zustand noch genutzt werden kann. Gemäß der Bauweise und Ausstattung des Objektes wird dabei eine Gesamtnutzungsdauer, gerechnet ab dem Baujahr, von 60 Jahre (sehr einfach) – 80 Jahre (sehr gehoben) unterstellt und das bisherige Alter der Immobilie abgezogen. Durch Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Objektes verlängert werden.

Besondere Wertabschläge und besondere Wertzuschläge

Hierbei handelt es sich um nicht den einzelnen Objektbestandteilen zuzuordnende Zu- oder Abschläge, sondern um solche die das Objekt im Ganzen betreffen. Häufig gibt ein solcher Abschlag z.B. einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand des Objektes wieder, der wiederum Einfluss auf die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen hat.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches werden Lasten und Beschränkungen eingetragen/benannt (mit Ausnahme von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden). Unter Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke. Lasten und Beschränkungen können zu einer Minderung des Marktpreises führen.

Ertragswert

Jahresrohertrag

Summe der jährlich erzielbaren Erträge des gesamten Objektes. Als Ansatz wird die ortsübliche und nach sorgfältigem Ermessen nachhaltig erzielbare Vergleichsmiete für die einzelnen Nutzungen herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Kosten, die nicht auf den Mieter umlegbar und vom Vermieter zu tragen sind, z.B. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten.

Jahresreinertrag

Der um die Bewirtschaftungskosten reduzierte Jahresrohertrag.

Liegenschaftszins

Ist der Zinssatz, mit dem die Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Dabei drückt der Liegenschaftszins auch das Risiko der Immobilie aus, d.h. ein niedriger Liegenschaftszins steht für ein niedriges Objektisrisiko und umgekehrt. Je höher das Risiko des Objektes und somit des Liegenschaftszinssatzes, desto geringer fällt der Wert der Immobilie aus.

Bodenwertverzinsung

Aus der Sicht eines Eigentümers besteht die Notwendigkeit, den Grund und Boden zur Erzielung von (Miet)Einnahmen vorzuhalten, so dass er das im Boden investierte Kapital nicht anderweitig anlegen/verwenden kann. Dieser Betrag ergibt sich aus dem Bodenwert und der gemäß Liegenschaftszinssatz p.a. angesetzten Verzinsung.

Gebäudereinertrag

Der um die Bodenwertverzinsung reduzierte Jahresreinertrag des zu bewertenden Objektes.

Barwertfaktor

Dieser Faktor (auch Vervielfältiger genannt) wird aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz der einzelnen Nutzung des Bewertungsobjektes ermittelt. Er ist der Kapitalisierungsfaktor des Gebäudereinertrages zur Erlangung des Ertragswertes der baulichen Anlagen.

Ertragswert der baulichen Anlage

Stellt den Wert der durch die über die Restnutzungsdauer erzielbaren kapitalisierten Erträge der baulichen Anlagen dar.

Ertragswert

Summe aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Marktpreis

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der Marktpreis auf Basis eines Ertragswertverfahrens ermittelt. Die Basis stellen die aus dem Objekt generierbaren zukünftigen wirtschaftlichen Erträge dar. Ein Ertragswert wird primär bei Objekten ermittelt, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht.

Der ausgewiesene Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Der Marktpreis ergibt sich aus dem Ertragswert abzüglich besonderer Wertabschläge und zuzüglich besonderer Wertzuschläge. Ebenfalls werden zur Bildung des Marktpreises Lasten und Beschränkungen gemäß den Angaben aus dem Grundbuch berücksichtigt. Der Marktpreis stellt das Ergebnis der Preisermittlung dar.

Bemerkungen

Hinweise zum lastenfreien Marktpreis

Der Begriff lastenfreier Marktpreis bezieht sich auf den Preis des Objektes ohne Berücksichtigung des Grundbuchs wie z.B. Grundschuldeinträgen sowie Umweltlasten, Altlasten, Baulasten etc. Die Prüfung auf die vorgeannten Lasten ist nicht Gegenstand des Marktpreisreports.

Haftungsausschluss

Die Ermittlung des Marktpreises und der Marktpreisreport dienen ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheiden sich insofern von einem formalen Gutachten. Der Marktpreisreport ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Der Marktpreisreport stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Bezüglich der Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen und Daten wird keine Gewähr übernommen. 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 des Marktpreisreportes erhoben wird.

6 Datenherkunft und Kontaktinformationen

Amtliche Flurstücksinformationen etc.

Vermessungs- und Katasteramt
des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt,
in der sich das Objekt befindet

Amtliche Bodenrichtwerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Stadt, in der sich das Objekt befindet

Grundbuchauszug

Amtsgericht, Abteilung Grundbuch
Des Amtsgerichtsbezirkes,
in dem sich das Objekt befindet
- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Altlastenauskünfte

Umweltamt / Bauamt (je nach regionaler Spezifika)

der Stadt, in der sich das Objekt befindet
- Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich -

Weitere Informationen und zusätzliche Datenquellen für Karten, Daten, Auszüge etc.

on-geo GmbH, Niederlassung Erfurt
Parsevalstraße 2
99092 Erfurt