

- Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten
- Dipl. Bauschadensbewerter (DIA)
- Dipl. Immobilienwirt (DIA)
- Immobilienfachwirt IHK / DIA
- Betriebswirt d. Handwerks

Gerhard Hofer - Lenzenweg 4 - 84549 Engelsberg

Herr Max Mustermann
Musterstraße 1

12345 Musterhausen

Büroanschrift:

Lenzenweg 4
84549 Engelsberg
Tel.: 0 86 34 – 89 74
Fax: 0 86 21 – 63 16 3
Mobil: 01 70 – 35 03 06 7
E-Mail: kontakt@hofer-immowert.de
Internet: www.hofer-immowert.de

Bankverbindung:

Kreissparkasse / Trostberg
BLZ: 710 520 50 Kto Nr.: 819 630 5

Steuer Nr.: 163/230/10157

Engelsberg, den 27. Januar 2010

FORMULARAUSGABE

Preisfindung
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 12345 Musterhausen, Musterstraße 1

Der **Wert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.01.2010 ermittelt mit rd.

305.000,00 €.

Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **240,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2008**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = pflichtig

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 28.01.2010

Entwicklungszustand = baureifes Land

Grundstücksfläche = 400 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2010 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 240,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u.ä.	+ 15,00 €/m ²	
insgesamt	+ 15,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 255,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2008	28.01.2010	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	255,00 €/m ²	E04a
Fläche (m ²)	400	×	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	255,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	255,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert		=	255,00 €/m²
Fläche		×	400 m ²
b/a-freier Bodenwert		=	102.000,00 € rd. 102.000,00 €

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2010 insgesamt **102.000,00 €**.
Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E04a

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Garage	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	12,00 m ²	
• Brutto-Grundfläche (BGF)		220,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 28.01.2010 (2000 = 100)	115,5	115,5
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2000)	251,00 €/m ² BGF	704,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	289,91 €/m ² BGF	813,12 €/m ² BGF
Herstellungswert (ohne BNK)		
• Normgebäude	3.478,92 €	178.886,40 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	3.478,92 €	178.886,40 €
Baunebenkosten (BNK)		
• prozentual	16,00 %	17,00 %
• Betrag	556,63 €	30.410,69 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	4.035,55 €	209.297,09 €
Alterswertminderung	nach Ross	nach Ross
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	90 Jahre	91 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	80 Jahre	80 Jahre
• prozentual	6,17 %	6,77 %
• Betrag	248,99 €	14.169,41 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	3.786,56 €	195.127,68 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	3.786,56 €	195.127,68 €

Gebäudewerte insgesamt	198.914,24 €
Wert der Außenanlagen	+ 3.978,28 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	= 202.892,52 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 102.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 304.892,52 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 304.892,52 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	- 0,00 €
Sachwert	= 304.892,52 €
	rd. 305.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudewerte insg. (198.914,24 €)	3.978,28 €
Summe	3.978,28 €

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND
für das Gebäude: Garage**

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	0	100,0/100,0	0,00
Summe		100,0/100,0	90 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 90 Jahre

**Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND
für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	100	55,5/99,9	56,06
mittel	80	44,4/99,9	35,24
Summe		99,9/99,9	91,29 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 91 Jahre

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

Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage			1,00	-	30,00	360,00
Einfamilienhaus		130,00		7,00	910,00	10.920,00
Summe		130,00	-		940,00	11.280,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage			1,00	-	30,00	360,00
Einfamilienhaus		130,00		7,00	910,00	10.920,00
Summe		130,00	-		940,00	11.280,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (14,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.579,20 €
jährlicher Reinertrag	=	9.700,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 102.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	3.060,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	6.640,80 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei $p = 3,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 80$ Jahren Restnutzungsdauer	×	30,201
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	200.558,80 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	102.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	302.558,80 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	0,00 €
Ertragswert	=	302.558,80 €
	rd.	303.000,00 €

Hinweis:

Das Bewertungsformular dient lediglich der Preisfindung und kann nicht als Gutachten im Sinne der Wertermittlung nach § 194 BauGB verstanden werden. Die Wohn-, Geschoss- und Bodenflächen stammen aus Angaben von mir vorliegenden Unterlagen und Aussagen der Eigentümer und Auftraggeber. Die Angaben wurden ungeprüft übernommen.

Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszins und die Mieterträge stammen aus Erfahrungswerten und wurden nicht explizit ermittelt. Ein Verkehrswertgutachten benötigt weitere umfangreiche Recherchen welche dann auch zu einem anderen Ergebnis führen können.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Preisfindung ist nur für den Auftraggeber und den im Auftrag angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten kann auftragsgemäß (Ankaufberatung) nicht übernommen werden.

Engelsberg, den 27. Januar 2010

Hofer Gerhard

- *Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken, Mieten & Pachten*
- **Dipl. Bauschadensbewerter**
- *Dipl. Immobilienwirt DIA*
- *Immobilienfachwirt IHK / DIA*
- *Betriebswirt d. Handwerks*