



Osnabrücker Immobilien  
Agentur

## WertExpertise

*für das mit einem  
Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
12345 Musterstadt, Musterstr. 16*

Osnabrücker Immobilien Agentur  
Am Schölerberg 9 in 49082 Osnabrück  
info@os-immoagentur.de  
**0541/99866715**

Datum 28.02.2019  
Stichtag 08.01.2019  
Bewertungskennzeichen 08-15

OSNABRÜCKER   
**360**  
Immobilien Agentur

## 1 Objektbeschreibung

### Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 535 m<sup>2</sup>

### Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer Musterstr. 16  
PLZ / Ort 12345 Musterstadt  
Gemeinde Musterstadt  
Einwohnerzahl 1.234  
Kreis Musterkreis  
Bundesland Musterland

### Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage 7 (sehr gut)

### Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Musterkreis 4 (gut)  
Lagescore für das Bundesland Musterland 2 (gut)  
Lagescore für Deutschland 3 (gut)

### Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie





### Einfamilienhaus

eigennutzungsfähig  
 tatsächliche Nutzung  
 Baujahr  
 Wohnfläche

Brutto-Grundfläche  
 Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)  
 Gebäudeart  
 Bauweise  
 Dach  
 Keller  
 Kellerausbau (für Wohnnutzung)  
 Anzahl Garagenstellplätze  
 Wert(ung) der Außenanlagen

ja  
 eigengenutzt  
 1951 (Anbau 1969)  
 160 m<sup>2</sup> (aus eingegebener Brutto-Grundfläche automatisch berechnet.)  
 369 m<sup>2</sup>  
 1  
 freistehend  
 massiv  
 voll ausgebaut  
 voll unterkellert  
 nicht ausgebaut  
 1  
 üblich

**Gebäudestandard**

mehr als ein Bad	nein
separates Gäste-WC	nein
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	ja
Dämmung im Passivhausstandard	nein
offener Kamin / Kachelofen	nein
Heizung	Gebäude- od. Wohnungszentralhgz.
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast
resultierender Gebäudestandard (auf einer Skala von 1 bis 5)	mittel (2,5)

**relevante Modernisierungen**

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	teilweise
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	komplett
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine
resultierender Modernisierungsgrad	leicht modernisiert

## 2 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

### Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert 230,00 €/m<sup>2</sup>  
 Lage Musterstr. 16, 12345 Musterstadt

### Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag 01.01.2017  
 Art der Nutzung Keine Angaben  
 beitragspflichtig frei  
 Grundstücksgröße 1.000 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung

#### Grundstück

Nutzbarkeit nicht selbstständig  
 Grundstücksgröße 535 m<sup>2</sup>

abgabefreier Ø Bodenwert			230,00 €/m <sup>2</sup>
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche (m <sup>2</sup> )	1.000 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup>	x 1,22
angepasster abgabefreier Bodenwert			280,60 €/m <sup>2</sup>

**Bodenwert 150.121 €**

#### Bodenwert insgesamt

**Bodenwert insgesamt 150.121 €**

### 3 Gebäudestandard und RND

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	2,50	1951	68	18

#### relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>4</b>

Modernisierungsgrad

leicht modernisiert

## 4 Wertermittlung

### NHK-Ermittlung

#### Einfamilienhaus

NHK 2010-Typ	1.01
NHK 2010-Grundwert (gilt für 300 m <sup>2</sup> BGF)	780 €/m <sup>2</sup>

#### Anpassungsfaktoren

spezielles Gebäudemerkmal	Anpassungsfaktor
Gebäudegröße	0,944
NHK-Wert (inkl. 17,00% BNK)	736 €/m <sup>2</sup>

#### 1 Garage(n)

NHK 2010-Typ	14.1
NHK 2010-Grundwert	245 €/m <sup>2</sup>

### Sachwertermittlung

#### Gebäudesachwerte

Gebäudebezeichnung	BGF (m <sup>2</sup> )	NHK-Wert inkl. BNK (€/m <sup>2</sup> )	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus	369	736	1,228	333.505	73,53	88.279
Zuschlag						
angebauter Spitzboden						4.000
1 Garage(n)		245	1,228	5.115	73,53	1.354
<b>Gebäudesachwert insgesamt</b>						<b>93.633</b>

## Sachwert

	Marktwert	
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		93.633 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 %	+ 4.682 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		98.315 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 1,00	98.315 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 150.121 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		248.436 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x 1,000	248.436 €
-Feuchtigkeitsschäden im Keller (-3.000 €), überalterte Fenster und Außentüren (-8.000 €)		-11.000 €
<b>Sachwert</b>		237.436 €
	rd.	<b>237.000 €</b>

Darüber hinaus besteht geringfügiger Unterhaltungstau.

## 5 Ergebnis

### Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	150.121 €	(281 €/m <sup>2</sup> )
Sachwert	237.000 €	(1.481 €/m <sup>2</sup> )
Ertragswert	nicht gerechnet	
Vergleichswert	nicht gerechnet	

geschätzter Marktpreis zum Stichtag 08.01.2019

**237.000 €**

pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 1.481 €

## **Ergänzende Erläuterungen**

### **Verfahrenswahl**

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

### **Bodenwert**

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

### **Brutto-Grundfläche (BGF)**

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

### **Baupreisindex (BPI)**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

### **Sachwertfaktor**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Gebäudestandard zwischen 60 und 80 Jahren.

### **Restnutzungsdauer (RND)**

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

### **Marktpreis**

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann).

## 6 Haftungsausschluss

Die Marktpreisermittlung dient ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten. Die Marktpreisermittlung ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Die Marktpreisermittlung stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. 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 desselben erhoben wird.