

Kurzgutachten

Nr. BW101

über den Marktwert (Verkehrswert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
in 12345 Musterstadt, Musterstraße 46



Marktwert: Der Marktwert des Bewertungsobjektes wurde zum
01.01.2018 mit 232.000,- € ermittelt.

Auftraggeber: Herr Max Mustermann
Musterstraße 1, 12345 Musterstadt

Auftragnehmer: Herr Toni Mühlfeld
Mühlfeld Immobilien OHG
Bahnhofstraße 2, 69469 Weinheim
Telefon | 06201 7048484
Mail | t.muehlfeld@muehlfeld-immobilien.de

Ausfertigung: Dieses Kurzgutachten besteht aus insgesamt 15 Sei-
ten.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag	3
2. Kurze Grundstücks- und Objektbeschreibung	3
2.1 Grundstücksbeschreibung	3
2.2 Gebäudebeschreibung	5
3. Marktwertermittlung	6
3.1 Definition des Marktwerts	6
3.2 Bodenwertermittlung	6
3.3 Sachwertermittlung	7
3.4 Marktwert	14
4. Anmerkungen	14

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

Eigentümer:	Herr Max Mustermann Musterstraße 1, 12345 Musterstadt
Grund des Kurzgutachtens:	Wertfindung zum Zwecke des Verkaufs
Stichtag des Kurzgutachtens:	01.01.2018 (Tag der Ortsbesichtigung)
Vorhandene Unterlagen:	Abgeschlossenheitsbescheinigung Aktuelle Pläne – Grundrisse, Schnitte und Ansichten Amtlicher Lageplan Angaben zu ausstehenden Erschließungsbeiträgen Anhängige Rechtsstreitigkeiten Auflistung bekannter Mängel Auflistung durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen Auszug Baulastenverzeichnis Baubeschreibung Baujahr Berechnung Bruttogrundfläche Bodenrichtwert Fotos Grundbuchauszug

2. Kurze Grundstücks- und Objektbeschreibung

2.1 Grundstücksbeschreibung

Ort:	Musterstadt
Anschrift:	Musterstraße 46, 12345 Musterstadt
Flurstück:	45/8
Grundstücksgröße:	428,00 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Verkehrslage:	Ortsrandlage
Topographische Lage:	ganz leicht ansteigend
Grundstücksform:	rechteckig

Allgemeinbeurteilung:

Beispieltext: Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht..."



Quelle: Aufnahme durch den Sachverständigen
(01.01.2018)

Bildbezeichnung: Zufahrt zum Grundstück



Quelle: Aufnahme durch den Sachverständigen
(01.01.2018)

Bildbezeichnung: Schutzzaun zur Schienenseite



Quelle: Aufnahme durch den Sachverständigen
(01.01.2018)

Bildbezeichnung: Zufahrt zum Grundstück



Quelle: Aufnahme durch den Sachverständigen
(01.01.2018)

Bildbezeichnung: Schutzzaun zur Schienenseite

2.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungsart:	Wohnen
Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Bauweise:	freistehend
Baujahr:	1975
Konstruktionsart:	Massivbau
Geschosse:	2 Vollgeschosse
Unterkellerungsart:	voll unterkellert
Dachgeschossausbau:	ausgebaut
Nebengebäude:	Doppelgarage

Allgemeinbeurteilung:

Beispieltext: Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht..."



Quelle: Aufnahme durch den Sachverständigen (01.01.2018)

Bildbezeichnung: Zufahrt zum Grundstück



Quelle: Aufnahme durch den Sachverständigen (01.01.2018)

Bildbezeichnung: Schutzzaun zur Schienenseite



Quelle: Aufnahme durch den Sachverständigen
(01.01.2018)

Bildbezeichnung: Zufahrt zum Grundstück



Quelle: Aufnahme durch den Sachverständigen
(01.01.2018)

Bildbezeichnung: Schutzzaun zur Schienenseite

3. Marktwertermittlung

3.1 Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Das vorliegende Kurzgutachten erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Sachwert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück bzgl. der Parameter Nutzungsart, Grundstückszuschnitt, Tragfähigkeit des Untergrunds, Topographie, Größe und Maß der baulichen Nutzung wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bewertet:

Bodenwert- ermittlung	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ² ; rd.)	Betrag (€)
Gebäude- und Freifläche	831,00	124,00	103.044,00
Selbständig nutzbare Teilfläche	831,00	10,00	8.310,00
Marktkonformer Bodenwert			111.354,00

3.3 Sachwertermittlung

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im betreffenden Bewertungsfall ist das Sachwertverfahren anzuwenden, da derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Normalherstellungskosten (Teil 1):

Bauteil	Standardstufen und Kostenkennwerte (in €/m ²) BGF für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.32					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
	620	690	790	955	1.190	
Außenwände	1,00					23%
Dächer		1,00				15%
Außentüren u. Fenster		0,15	0,85			11%
Innenwände und -türen		1,00				11%
Deckenkonstruktion u. Treppen		0,50	0,50			11%
Fußböden		0,50	0,50			5%
Sanitäreinrichtungen			1,00			9%
Heizung		1,00				9%
Sonstige technische Ausstattung		0,50	0,50			6%

Normalherstellungskosten (Teil 2):

Bauteil	Ergebnis in €/m ² BGF
Außenwände	142,60
Dächer	103,50
Außentüren u. Fenster	85,25
Innenwände und -türen	75,90
Deckenkonstruktion u. Treppen	81,40
Fußböden	37,00
Sanitäreinrichtungen	71,10
Heizung	62,10
Sonstige technische Ausstattung	44,40
Summe der Normalherstellungskosten je Bauteil	703,25
Summe der Normalherstellungskosten je Bauteil nach manueller Korrektur	675,12

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen):

Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	430,12
	x
Normalherstellungskosten (einschließlich Bau- nebenkosten in Höhe von 17%) in €/m ²	675,12
	x
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100) geteilt durch 100	118,00%
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	342.651,48

Außenanlagen (prozentualer Ansatz):

Bewertungsansatz	Herstellungskosten der baul. Außenanl. in €
Die Außenanl. werden mit 3% der Herstellungskosten der baul. Anl. bewertet.	25.365,24
Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen oder sonstiger Anlagen	25.365,24

Wertminderung wegen Alters:

Gesamtnutzungsdauer in Jahren	65	
Gebäudealter in Jahren	46	
Modernisierungselemente	Max. Punkte	Vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der vergebenen Punkte	4	
Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen in Jahren	25	

Wertminderung wegen Alters in %
62%

Anpassung an den Grundstücksmarkt:

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale am Wertermittlungsstichtag rund 30,00 % unterhalb des ermittelten Sachwerts.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Wert in €
Erfahrungswert für Scheunengebäude	25.000,00
Allgemeiner Instandsetzungsstau	- 20.000,00
Wegerecht	1.000,00
Summe der boG	6.000,00

Marktangepasster Sachwert:

Sachwertermittlung

= Wertgeminderte Herstellungskosten der baul. Anl. mit Außenanl.	139.846,36 €
+ Bodenwert	111.354,00 €
= Vorläufiger Sachwert	251.200,36 €
x Marktanpassungsfaktor	0,90
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	226.080,32 €
+ Erfahrungswerte Preisbildung baul. Außenanl./sonst. Anl. (boG)	25.000,00 €
+/- besondere Ertragsverhältnisse (boG)	- €
- Baumängel/Bauschäden (boG)	- 20.000,00 €
- wirtschaftl. Überalterung über Alterswertminderung hinaus (boG)	- €
+ Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand (boG)	- €
- Freilegungskosten (boG)	- €
- Bodenverunreinigung (boG)	- €
- Grundstücksbezogene Rechte u. Belastungen (boG)	1.000,00 €
= Sachwert	232.080,32 €
= Sachwert (rd.)	232.000,00 €

3.4 Marktwert

Das für das Kurzgutachten anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Marktwert für das Grundstück in der Musterstraße 46, 12345 Musterstadt wird zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2018 mit

232.000,- €

(Vierhundertvierunddreißigtausend Euro)

begutachtet.

4. Anmerkungen

Bei der vorliegenden Ausarbeitung zur Wertfindung handelt es sich um kein Marktwertgutachten, sondern um ein explizit beauftragtes Kurzgutachten. Der Sachverständige hat deswegen lediglich den Weg zum Marktwert grob skizziert und auf ausführliche Erläuterungen zu den aufgeführten Inhalten verzichtet.

Das Wertermittlungsobjekt wurde vom Sachverständigen besichtigt. Das Kurzgutachten wurde unter seiner Leitung und Verantwortung auf Basis der Ortsbesichtigung, der unter Punkt 1. aufgeführten Unterlagen, des geltenden Rechts und der gängigen Literatur erstellt. Er versichert, dass er das Kurzgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Da keine zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht sichtbaren und unzugänglichen Bauteile auf Auskünften und Vermutungen. Der Unterzeichner macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass er kein Bau-

sachverständiger ist, sondern der Auftragszweck eines Kurzgutachtens und keine Bausubstanzanalyse ist. Es wurden auch keine Untersuchungen im Hinblick auf statische, brandschutz- oder schallschutztechnische Anforderungen vorgenommen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei diesem Kurzgutachten werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Kurzgutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei diesem Kurzgutachten wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Weinheim, 01.01.2018

Ort, Datum



Unterschrift des Sachverständigen

Toni Mühlfeld