



Frank Haseloh

Marktpreisermittlung (Kurzgutachten)

*für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück,
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, 53489 Sinzig*

Auftragnehmer:
Immobilien Nagel GmbH
Frank Haseloh
Herforder Str. 53
info@immobilien-nagel.de

Auftraggeber:
Frau XXXXXX
Anschrift:
XXXXXXXXXX

Datum: 09.02.2018
Wertermittlungstichtag: 23.04.2018

Ausfertigung 1 von 2:

Diese Marktpreisermittlung besteht aus insgesamt 23 Seiten (inkl. Anlagen). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung / allgemeine Angaben.....	3
2.1	Objekt, Auftraggeber / Eigentümer, Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	3
2.2	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.3	Grundbuch- und Katasterangaben	4
3.	Objektbeschreibung	7
3.1	Grundstücksangaben	7
3.2	Angabe zur Gemeinde	7
3.3	Mikrolage (Punktesystem -10 bis 10).....	7
3.4	Makrolage (Punktesystem -10 bis 10).....	7
4.	Objektdaten.....	8
4.1	Einfamilienhaus.....	8
4.2	Gebäudestandard	8
4.3	Relevante Modernisierungen	8
5.	Bodenwert.....	9
5.1	Bodenwertermittlung	9
6.	Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (RND)	10
7.	Wertermittlung.....	11
7.1	NHK-Ermittlung	11
7.2	Sachwertermittlung	11
7.3	Sachwert	12
7.4	Sachwertfaktoren Marktwert.....	12
8.	Ergebnis.....	13
	Ergänzende Erläuterungen.....	14
9.	Anlagen.....	17
10.	Dokumente.....	19
11.	Übersichtskarte	20
12.	Liegenschaftskarte	21
13.	Bodenrichtwertkarte	22
14.	Grundbuchauszug.....	23

1. Vorbemerkung / allgemeine Angaben

Nach §194 des Baugesetzbuches wird: „Der Verkehrswert (Marktwert) (...) 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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Marktpreisermittlung (**Immobilien Nagel-Kurzgutachten**) stützt sich unter anderem auf die geltenden rechtlichen Vorgaben aus dem Baugesetzbuch und die Rechtsverordnungen von Bund und Ländern. In diesem Kurzgutachten zur Wertermittlung der Immobilie (Eigentumswohnung, Haus oder Baugrundstück) halten sich unsere von der DEKRA zertifizierten Immobiliengutachter an die üblichen Rechenverfahren zur Wertermittlung von Immobilien der ImmoWertV, verzichten jedoch weitgehend auf erläuternde Texte welche in einem Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB vorgeschrieben sind

Das Ergebnis des **Immobilien Nagel-Kurzgutachtens** ist eine Marktpreisermittlung laut den Grundsätzen des §194BauGB und der gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

2.1 Objekt, Auftraggeber / Eigentümer, Auftrag und Zweck des Gutachtens

Bewertungsgegenständlich ist das mit einem Einfamilienhaus) bebaute Grundstück, XXXXXXXXXXXXXXX, 53489 Sinzig. Auftraggeber sind die Grundstückseigentümer XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Die Beauftragung zur Erstellung des folgenden **Immobilien Nagel-Kurzgutachtens** gemäß ImmoWertV 2010 und den Marktwert des Grundstücks im Rahmen einer Verkaufsabsicht erfolgte per email durch Sachverständigenvertrag vom 23.04.2018 und stellt somit das Auftragsdatum dar.

2.2 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Laut § 3 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag „der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht“ und nach §4 Abs. 1 ist der Qualitätsstichtag „der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist“.

Als **Wertermittlungsstichtag**, auf den sich sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen, wurde der 23. April 2018 schriftlich vereinbart. Der Auftraggeber bestätigt, dass der vorgefundene Objektzustand am Ortstermin demjenigen des vereinbarten Wertermittlungsstichtages entspricht. Insofern entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

2.3 Grundbuch- und Katasterangaben

2.3.1 Liegenschaftskataster

Das Liegenschaftskataster gibt Aufschluss über tatsächlich gegebene Verhältnisse wie Lage, Größe und Art der Nutzung von Grundstücken. Das Grundbuch dient als ergänzender Nachweis über weitere bestehende Verhältnisse wie Eigentum oder finanzielle Belastungen, wobei es sich in der Bezeichnung und Darstellung der Grundstücke wiederum auf das Liegenschaftskataster bezieht.

Die Grundstückgröße gemäß dem Liegenschaftskataster beträgt **400 m²**. Dieser Wert geht somit maßgeblich in die Verkehrswertermittlung ein.

2.3.2 Grundbuch

Grundbuchbezeichnung gemäß Grundbuchauszug des Amtsgerichts Sinzig vom 22.04.2018	Grundbuch von:	Sinzig
	Blatt:	100
Bestandsverzeichnis	Laufende Nr.:	1
	Gemarkung:	Sinzig
	Flurstück Nr.:	346/9
	Wirtschaft / Lage:	Gebäude und Freifläche, XXXXXXXXXX
	Grundstücksgröße:	400 m ²
Abteilung I	Laufende Nr.:	1
	Eigentümer:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX – zu ½ Anteil – XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, geb. am XX.XX.XXX – zu ½ Anteil
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen:	Keine Eintragungen
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden Rentenschulden	Keine Eintragungen

2.3.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 28.04.2018 ab ca. 14.00 Uhr auf dem zu bewertenden Grundstück statt und wurde um ca. 16.15 Uhr abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Einfamilienhaus durch die Auftraggeber bewohnt und nicht vermietet.

Leerstände oder Mietrückstände gibt es zum Wertermittlungsstichtag keine.

Teilnehmende Personen waren:

	Name	Funktion	Adresse, Tel.	Dauer
1.	Frau XXXXXXXXXXXXXXXX Herr XXXXXXXXXXXXXXXX	Auftraggeber	XXXXXXXXXX	gesamt
2.	Herr Frank Haseloh	Sachverständiger	Herforder Str.53, 32545 Bad Oeynhaus	gesamt

3. Objektbeschreibung

3.1 Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks 400m²

3.2 Angabe zur Gemeinde

Straße / Hausnummer XXXXXXXXXXXXXXXX
 PLZ / Ort 53489 Sinzig
 Gemeinde: Sinzig
 Einwohnerzahl 17540 (31.12.2017)
 Bundesland: Rheinland-Pfalz

3.3 Mikrolage (Punktesystem -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis 2 (gut)

3.4 Makrolage (Punktesystem -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis 0 (befriedigend)
 Lagescore für das Bundesland Rheinland-Pfalz: 0 (befriedigend)
 Lagescore für Deutschland 2 (gut)

Lagescoring

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



4. Objektdaten

4.1 Einfamilienhaus

Eigennutzung	Ja
Tatsächliche Nutzung	Eigengenutzt
Baujahr	2000
Wohnfläche	130 m ²
Brutto-Grundfläche	291 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	Massiv
Dach	Nicht ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	teilweise ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze (nicht im Gebäude integriert)	1
Wertung der Außenanlage:	Standard

4.2 Gebäudestandard

Mehr als ein Bad	ja
Separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
Dämmung im Passivhausstandard	ja
Offener Kamin / Kachelofen	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Dacheindeckung	Dachpfannen-/Ziegel
Fenster	zweifach verglast
Resultierender Gebäudestandard (Skala 1 bis 5)	hoch (4,0)

4.3 Relevante Modernisierungen

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

5. 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

Durchschnittlicher Bodenwert 120,00 €/m²
 Lage XXXXXXXXXXXXXXXX, 53489 Sinzig, Deutschland

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das die durchschnittliche Lagewert gilt:

Stichtag 01.01.2016
 Art der Nutzung W
 Beitragspflichtig frei
 Grundstücksgröße 600 m²
 GFZ 0,3

5.1 Bodenwertermittlung

Grundstück
 Nutzbarkeit nicht selbständig
 Grundstücksgröße 400 m²

Abgabefreier durchschnittlicher Bodenwert			120,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche (m ²)	600 m ²	400 m ²	x 1,14
GFZ	0,30	0,42	x 1,12
Angepasster abgabefreier Bodenwert			153,22 €/m ²

Bodenwert 61.288€
 Bodenwert insgesamt
 Bodenwert insgesamt 61.288€

6. Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (RND)

Gebäudebezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus	4,00	2000	75	58

Relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus)	
Maßnahmen der letzten 15 Jahre	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung 2 der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	2
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung von Bädern/ WCs etc. (max. 2 Punkte)	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	5

Modernisierungsgrad: leicht modernisiert

7. Wertermittlung

7.1 NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus		
NHK-2010-Typ		1.12
NHK 2010-Grundwert (gilt für 420 m ² BGF)		880 €/m ²
NHK – Zu-/Abschlag		
Grund		Zu- und Abschläge
Kellerteilausbau		30 €/m ²
Zwischensumme		910 €/m ²
NHK Wert		910 €/m ²
Darin enthaltene Baunebenkosten	17%	132 €/m ²
1 Garage(n)		
NHK 2010-Typ		
NHK 2010-Grundwert		485 €/m ²
Darin enthaltene Baunebenkosten	12%	52 €/m ²

7.2 Sachwertermittlung

Gebäudesachwerte	BGF (m ²)	NHK-Wert incl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswertminderung (€)	Gebäudesachwert (€)
Gebäudebezeichnung						
Einfamilienhaus	291	910	1,172	310.357	22,67	239.999
1 Garage		485	1,172	9.663	22,67	7.472
Gebäudesachwert insgesamt						247.471

7.3 Sachwert

Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		247.471 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5%	12.374 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		259.845 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x 1,00	259.845
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		61.288 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		321.133 €
Marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x 0,966	307.967 €
Sachwert		307.967 €

7.4 Sachwertfaktoren Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
0,966	Sprengnetter	26.07.2017	1,10 %	0,944-0,988

Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 171.712 Kaufpreisfällen abgeleitet, davon 101.760 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 204 Kaufpreisen.

8. Ergebnis

Wertermittlungsergebnisse:

	Marktwert	
Bodenwert	61.288 €	153 €/m ²
Sachwert	307.000 €	2.362 €/m ²
Ertragswert	Nicht bestimmt	
Vergleichswert	Nicht bestimmt	

Der geschätzte Marktwert beträgt zum Stichtag 23.04.2018

307.000 € (2.362 €/m²)

Ergänzende Erläuterungen

Sachwertverfahren

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.

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.

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 wurde in dieser Marktpreiseinschätzung ein spezielles Punktesystem der Sprengnetter Immobilienbewertung zur Anwendung gebracht.

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 des 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.

Marktpreis

Als Marktpreis wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielenden 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).

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.

9. Anlagen

Fotos



Wohnzimmer



Küche

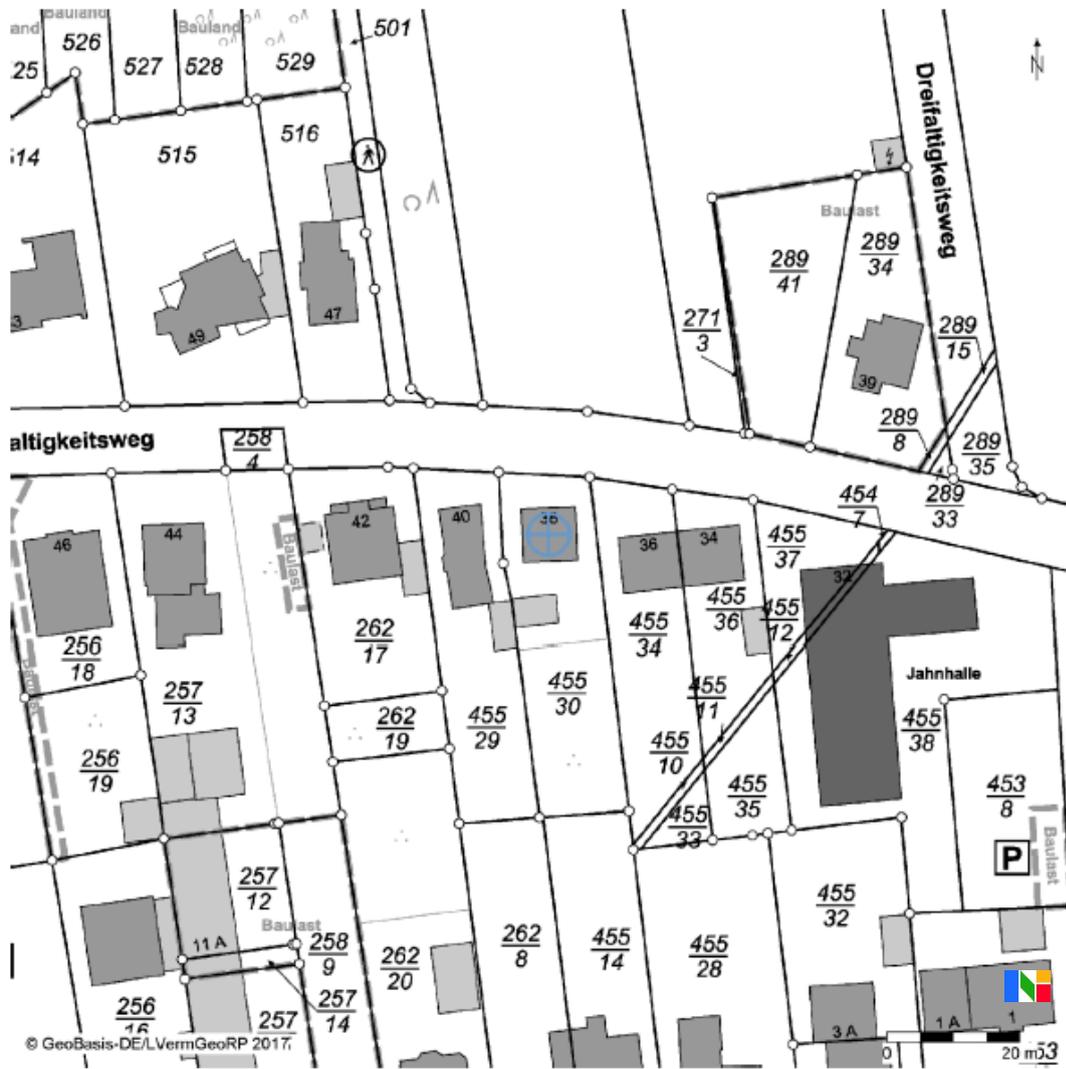


Badezimmer



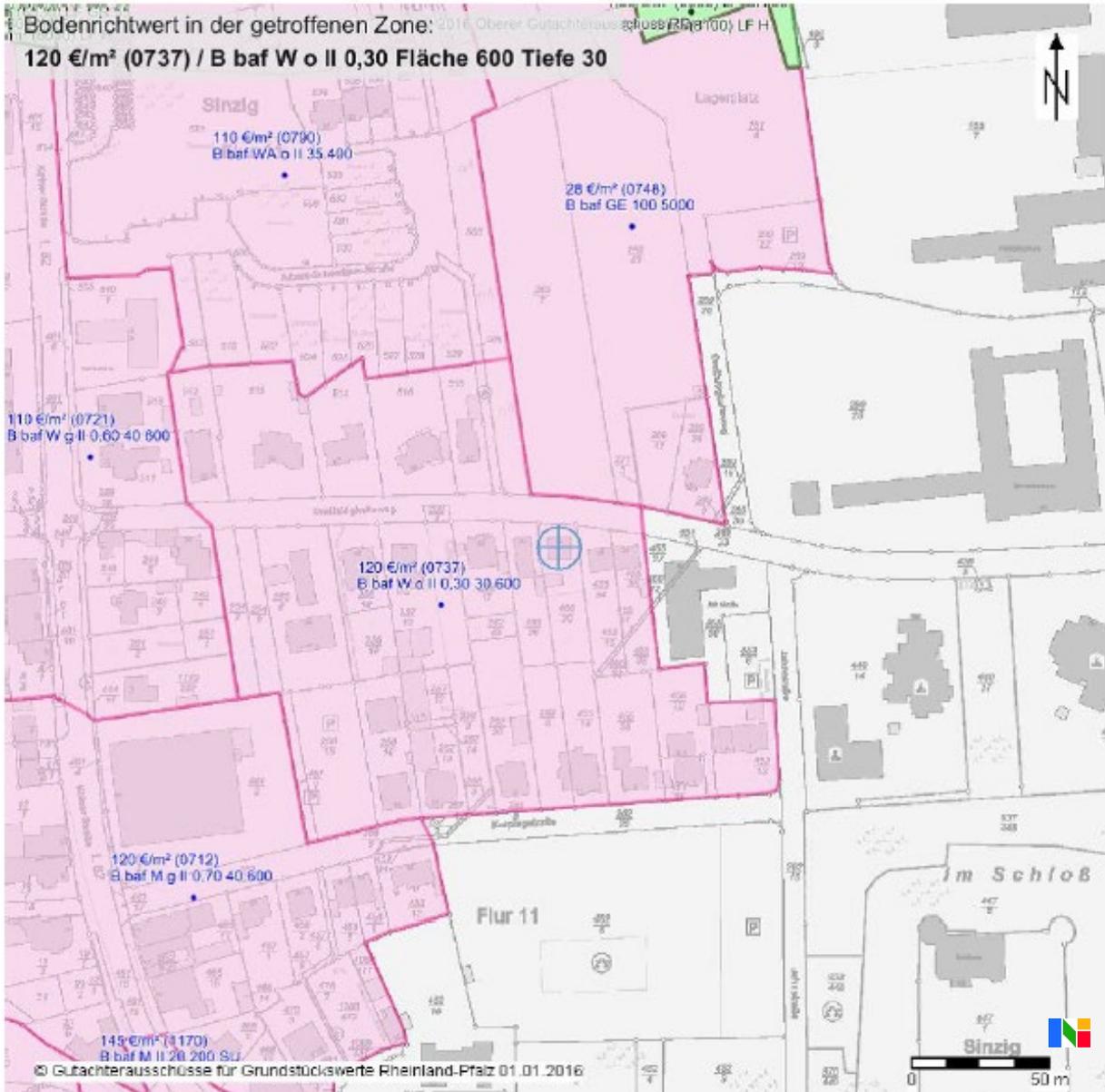
Garten

12. Liegenschaftskarte



Liegenschaftskarte

13. Bodenrichtwertkarte



Bodenrichtwertkarte

Quellennachweis zur Bodenrichtwertkarte

Quelle: WMS VBORIS.RLP Premiumdienst 2016
(Bodenrichtwertdaten) WMS PremiumLiKa (Hintergrundkarte)
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation
Rheinland-Pfalz (LVerGeo), <http://www.lvermgeo.rlp.de>
Stichtag: 01.01.2016
Maßstab: 1:2.500

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Einlegebogen
					1
1	2	3			
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2/zul	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heckenpflegerecht) für [REDACTED]; im Umlegungsverfahren "[REDACTED]" auf Ersuchen vom 23.09.2013 eingetragen am 10.12.2013 in Blatt [REDACTED] und hierher übertragen am 12.05.2014. [REDACTED]			
2	2/zul	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zaunrecht) für [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 3; im Umlegungsverfahren "[REDACTED]" auf Ersuchen vom 23.09.2013 eingetragen am 10.12.2013 in Blatt [REDACTED] und hierher übertragen am 12.05.2014. [REDACTED]			
3	2/zul	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pflicht zur Anlage eines Hecken- oder Grünstreifens) für [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1 und 2; im Umlegungsverfahren "[REDACTED]" auf Ersuchen vom 23.09.2013 eingetragen am 10.12.2013 in Blatt [REDACTED] und hierher übertragen am 12.05.2014. [REDACTED]			
4	1	Ausgleichslast gemäß § 58 BauGB für [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II Nr. 5; im Umlegungsverfahren "[REDACTED]" auf Ersuchen vom 23.09.2013 eingetragen am 10.12.2013 in Blatt [REDACTED] und hierher übertragen am 12.05.2014. [REDACTED]			
5	1	Rückkauflassungsvormerkung für [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II Nr. 4; im Umlegungsverfahren "[REDACTED]" auf Ersuchen vom 23.09.2013 eingetragen am 10.12.2013 in Blatt [REDACTED] und hierher übertragen am 12.05.2014. [REDACTED]			

14. Grundbuchauszug