

Dipl.-Ing. Thomas Kneringer

Sachverständiger für
Immobilienbewertung,
GIS Sprengnetter Akademie
Reg.-Nr. S 1003-12

Telefon
+49 (0) 83 21 - 788 13 97

Email
info@kneringer.de

Internet
www.kneringer.de

Kaufpreisermittlung

für das

**mit einem Einfamilienhaus und Garage
bebaute Grundstück in
87000 XXX, XXX-Str.**

Ofterschwang, den 15. April 2014

Objektbild

Der Kaufpreis des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2014
ermittelt mit rd. **269.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Diese Kaufpreisermittlung besteht aus 15 Seiten. Sie wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Anschrift
Dipl.-Ing. Thomas
Kneringer
Immobilienbewertung
Hörnerweg 7
87527 Ofterschwang

Bankverbindung
Sparkasse Allgäu
Konto 0514482017
BLZ 73350000

StNr.
123/237/50171

USt-ID Nr.
DE267804577



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Südschwaben

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	2
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	2
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
2.	Grund- und Bodenbeschreibung	3
2.1.	Lage.....	3
2.2.	Gestalt und Form	3
2.3.	Erschließung	3
2.4.	Privat- und öffentlichrechtliche Situation.....	3
2.5.	Bauplanungsrecht	3
2.6.	Bauordnungsrecht.....	3
2.7.	Altlasten	3
2.8.	Denkmalschutz.....	3
2.9.	Entwicklungszustand inklusive Beitrags- und Abgabensituation.....	3
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	3
4.	Ermittlung des Kaufpreises.....	3
4.1.	Verfahrenswahl mit Begründung	3
4.2.	Bodenwertermittlung	3
4.3.	Sachwertermittlung	3
4.4.	Ertragswertermittlung	3
4.5.	Kaufpreisableitung aus den Verfahrensergebnissen	3
4.5.1	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	3
4.5.2	Kaufpreis.....	3

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	mit einem Einfamilienwohnhaus und angebaute Garage bebautes Grundstück
Objektadresse:	XXX-Str., 87000 XXX
Grundbuchangaben:	Grundbuch von XXX, Band XX, Blatt XX
Katasterangaben:	Gemarkung XXX, Flurstück XXX (592 m ²)
Kurzbeschreibung:	<p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage im Süden von XXX. Die nähere Umgebung ist von Wohnbebauung geprägt.</p> <p>Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten (Hanggeschoss), eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude verfügt über insgesamt ca. 160 m² Wohnfläche. inkl. wohnwerter Anteile von Wohnbereichen im Hanggeschoss. Auf Hanggeschossniveau ist eine Garage mit 1 Stellplatz und Lagerräumen an das Wohnhaus angebaut.</p> <p>Das seit dem Baujahr im wesentlichen unveränderte Wohngebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Für eine weitere Nutzung sind Modernisierungsarbeiten erforderlich. Die Garage befindet sich in einem altersentsprechenden Zustand ohne Mängel.</p> <p>Der Aussenbereich besteht aus Grünflächen mit Sträuchern und Bäumen. Südlich auf Erdgeschossniveau befindet sich eine mit Waschbetonplatten belegte Terrasse. Der Hofbereich ist gepflastert.</p>

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	XXX XXX XXX
Eigentümer (gem. Grundbuch):	XXX und XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Kaufpreisermittlung:	Verkauf
Wertermittlungstichtag:	14.04.2014 (Tag der Ortsbesichtigung)
Besonderheiten:	keine

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1. Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Oberallgäu
Ort und Einwohnerzahl:	XXX, ca. 1.800 Einwohner
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche Nutzungen mit offener, 1- bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	Das Grundstück befindet sich an einem nach Süden leicht ansteigenden, im oberen Bereich bewaldeten Hang. Hierdurch ist die Besonnung im Vergleich zum Rest der Bodenrichtwertzone tlw. eingeschränkt.

2.2. Gestalt und Form

Gestalt und Form:	regelmässige Grundstücksform max. Breite: ca. 27 m max. Tiefe: ca. 22 m
Topografie:	Hanglage (von der Strasse ansteigend)

2.3. Erschließung

Straßenart:	Von Anliegern genutzte Strasse ohne Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	einspurig ausgebaut, Fahrbahndecke aus Asphalt; keine Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine

2.4. Privat- und öffentlichrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Vom Auftraggeber wurde ein Grundbuchauszug vom 02.10.2013 zur Verfügung gestellt. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von XXX, Band XX Blatt XX keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.
---------------------------------------	--

2.5. Bauplanungsrecht

Das Bewertungsobjekt befindet sich gem. Auskunft durch das Bauamt der Gemeindeverwaltung XXX im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „XXX West“.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

2.6. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäss auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird ohne abschliessende Prüfung unterstellt, dass die formelle und

materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen gegeben ist oder, insofern Abweichungen vorhanden sind, diese nachträglich genehmigungsfähig sind. Die Wertermittlung enthält keinen Wertabschlag für hierdurch möglicherweise entstehende Kosten.

2.7. Altlasten

Hinweise auf Altlasten bestehen beim Bewertungsobjekt nicht. Auftragsgemäss wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.8. Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht beim Bewertungsobjekt gemäss Online-Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht. Auftragsgemäss wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.9. Entwicklungszustand inklusive Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand des Bewertungsobjektes wurde auftragsgemäss nicht geprüft. Die Wertermittlung stellt auf die Vorgabe ab, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschliessungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei ist.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Bebauung / Gebäudeart: voll unterkellertes (Hanggeschoss) eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise; Satteldach ohne Aufbauten; Holzdachstuhl; Nutzung insgesamt zu Wohnzwecken; Hanggeschoss tlw. zum Wohnen ausgebaut
angebaute Garage; Massivbauweise

Nutzungseinheiten / Raumaufteilung: Hanggeschoss:
Eingangsbereich / Flur
Garderobe
WC
Dusche
Gästezimmer
2 Kellerräume
Heizungsraum

Erdgeschoss:

Flur
Wohnzimmer
Küche
WC

Dachgeschoss:

Flur
2 Schlafzimmer
Bad
WC

Garage:

1 Stellplatz
Lagerraum

Baujahr: 1981

Ausstattung: Türen:

Hauseingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt;
Innentüren aus Holzwerkstoff furniert; Holzzargen;
Garage mit Holzschwingtor

Heizung:

Ölzentralheizung; Warmwasserbereitung über Heizung

Fenster:

Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung; Rolläden

Bodenbeläge:

insgesamt einfache textile Bodenbeläge; Fliesenbeläge in den Nasszellen und in der Küche; Garage Rohbeton

Sanitär:

HG: 1 Dusche, 1 WC

EG: 1 WC

DG: 1 Bad, 1 WC

Elektroinstallation:

zeitgemässe Installation

Hinweis:

Der Innenausbau ist insgesamt abgewohnt. Es wird davon ausgegangen, dass ein zukünftiger Eigentümer eine umfassende Renovierung bzw. Modernisierung vornehmen muss, um zeitgemässe Wohnverhältnisse herzustellen. Es wird unterstellt, dass das Gebäude nach Abschluss der Renovierung / Modernisierung über einen zeitgemässen mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard verfügt. Auf diese Vorüberlegung stellt die folgende Wertermittlung ab.

Aussenanlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Hofbefestigung Betonpflaster
- Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern

Der Aussenbereich ist insgesamt durchschnittlich gehalten.

Baumängel / Bauschäden / Sanierungsbedarf:

Das Wohngebäude ist mit Ausnahme der Heizungsanlage (Brenner und Kessel) nicht modernisiert, die Ausstattung insgesamt abgewohnt. Folgende Renovierungs- bzw. Modernisierungsmassnahmen werden in der folgenden Wertermittlung als notwendig unterstellt:

- Erneuerung der Wandbekleidungen
- Erneuerung der Bodenbeläge
- Erneuerung der Nasszellen
- Erneuerung der Dachdämmung

Die folgende Wertermittlung basiert auf einem fiktiv modernisierten Bewertungsobjekt. Der Einfluss der notwendigen Kosten ist anschliessend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bewertung:

Das Bewertungsobjekt verfügt insgesamt über einen zeitgemässen Grundriss und ist interessant für Familien mit Kindern. Es ist jedoch renovierungs- / modernisierungsbedürftig.

Es wird davon ausgegangen, dass Teile der notwendigen Arbeiten durch den zukünftigen Eigentümer in Eigenleistung erfolgen. Entsprechend hat in der folgenden Wertermittlung auch der Ansatz der Modernisierungskosten zu erfolgen.

Auf diese Überlegungen stellt die folgende Wertermittlung ab.

Muster

4. Ermittlung des Kaufpreises

4.1. Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Kaufpreis von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Aussenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Aussenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird für das Bewertungsgrundstück eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Kaufpreises herangezogen. Ergibt das Ertragswertverfahren allerdings, dass der derzeitige Zustand, die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten keine wirtschaftliche Nutzung zulassen und eine Umnutzung der bestehenden Gebäude und Anlagen wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, ist der Kaufpreis nach dem Liquidationswertverfahren zu bestimmen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen, im Falle einer Liquidation als Differenz aus dem Bodenwert des freigelegten Grundstückes und den Freilegungskosten unter Berücksichtigung etwaiger Freilegungserlöse.

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (vgl. § 16 Abs. 1 ImmoWertV).

4.2. Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwertes	
b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag ¹⁾	= 165,00 €/m ²
Anpassung an Wertermittlungsstichtag ²⁾	× 1,00
Anpassung wegen Lage ³⁾	× 0,95
Anpassung wegen Grundstücksgrösse ⁴⁾	× 1,03
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	= 161,45 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.	– 0,00 €/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 161,45 €/m²
Fläche	× 592 m ²
b/a-freier Bodenwert	= 95.580,00 € rd. <u>95.600,00 €</u>

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2014 rd. **95.600,00 €**.

Erläuterungen:

- 1) Bodenrichtwert der Zone 1.10 „Südlicher Ortsrand“
- 2) Anpassung an Wertermittlungsstichtag – der Bodenrichtwert ist mit Stichtag 31.12.2012 veröffentlicht und ggf. an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Im vorliegenden Bewertungsfall ist keine Anpassung vorzunehmen.
- 3) Anpassung wegen Lage – Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für die Bodenrichtwertzone. Im Vergleich zum Durchschnitt der Bodenrichtwertzone ist das Bewertungsgrundstück durch die Lage am Nordhang und die damit verbundene stärkere Verschattung benachteiligt. Dieser Nachteil wird im Vergleich zum Durchschnitt der Bodenrichtwertzone mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt.
- 4) Anpassung an Grundstücksgrösse – Der Bodenrichtwert stellt auf eine durchschnittliche Grundstücksgrösse in der Bodenrichtwertzone ab. Für eine abweichende Grundstücksgrösse ist eine Anpassung vorzunehmen. Das Bewertungsgrundstück ist etwas kleiner als der Durchschnitt der Bodenrichtwertzone. Hierfür ist ein Zuschlag anzubringen, da für kleinere Grundstücke üblicherweise relativ höhere (m²-bezogene) Preise erzielt werden.

4.3. Sachwertermittlung

Das Bewertungsobjekt ist renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Grundlage für die Sachwertermittlung bildet der fiktiv modernisierte Zustand des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2014. Der Werteinfluss von Renovierungs- und Modernisierungskosten wird anschliessend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis		
• Wohnfläche (WF)		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	314,64 m ²	39,06 m ²
Baupreisindex (BPI) 14.04.2014 (2010 = 100)	108,9	108,9
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	838,00 €/m ² BGF	461,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	912,58 €/m ² BGF	502,03 €/m ² BGF
Herstellungswert (inkl. BNK)		
• Normgebäude	287.134,17 €	19.609,29 €
• Zuschläge		
• Abschläge		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	287.134,17 €	19.609,29 €
Alterswertminderung		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	linear 70 Jahre	linear 60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) – fiktiv ¹⁾	45 Jahre	27 Jahre
• prozentual	35,71 %	55,00 %
• Betrag	102.547,92 €	10.785,11 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	184.586,25 €	8.824,18 €
• besondere Bauteile ²⁾	5.400,00 €	0,00 €
• besondere Einrichtungen	3.700,00 €	0,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	193.686,25 €	8.824,18 €

Gebäudewerte insgesamt	202.510,43 €
Sachwert der Aussenanlagen³⁾	+ 8.100,42 €
Sachwert der Gebäude und Aussenanlagen	= 210.610,85 €
abgabefreier Bodenwert des bebauten Grundstücks(teils)	+ 95.600,00 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)	= 306.210,85 €
Sachwertfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils)	= 306.210,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Baumängel/Bauschäden⁴⁾	- 38.300,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Grundstücks	= 267.910,85 €
	rd. 268.000,00 €

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2014 rd. **268.000,00 €**.

Erläuterungen:

- 1) Restnutzungsdauer (fiktiv) – die Restnutzungsdauer stellt auf den modernisierten Gebäudezustand ab. Sie entspricht daher nicht der Restnutzungsdauer des nicht modernisierten Gebäudes am Wertermittlungsstichtag.
- 2) Besondere Bauteile – Zeitwert von Bauteilen die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst sind und ergänzend zur bisherigen Wertermittlung zu berücksichtigen sind, z.B. Balkon, Balkongeländer, Brauchwasserzisterne, Eingangüberdachung
- 3) Aussenanlagen – Zeitwert von Ver- und Entsorgungsanlagen, Hof- und Wegebefestigung, Pflanzungen usw. (pauschal 4% des Gebäudezeitwertes)
- 4) Modifizierte, pauschale Sanierungskosten (Ansatz gem. Sprengnetter „Grundstücksbewertung“ Kap. 3.02) – Grundwert gem. unterstellten Modernisierungsgrad angepasst an Gebäudetyp und abweichende Wohnfläche. Die tabellierten Sanierungskosten wurden wegen eines Eigenleistungsanteils um rd. 25% gedämpft und an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die veröffentlichten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten beinhalten auch den jeweiligen Aufwand für Schönheitreparaturen. Grundsätzlich ist für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen vor Einzug jedoch kein Wertabzug vorzunehmen. Weil Vergleichskaufpreise bei Ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind die Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren) enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen. Die durch die Modernisierung eingesparten Schönheitsreparaturen sind daher kostenmindernd zu berücksichtigen.

Da aufzuwendenden Kosten nicht zu 100% den Wert einer Immobilie beeinflussen, ist der Werteinfluss der ermittelten Kosten auf den Verkehrswert abschliessend mittels der in [1] Kap. 3.03 veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für Investitionskosten abzuleiten.

Unterstellte Massnahmen: Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke; Modernisierung von Bädern, WC`s; Modernisierung des Innenausbau usw.

Werteinfluss zum Wertermittlungsstichtag:

rd. 38.300,00 €

4.4. Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete des Bewertungsobjektes. Das Bewertungsobjekt ist renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Grundlage für die Sachwertermittlung bildet der fiktiv modernisierte Zustand des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2014. Der Werteinfluss von Renovierungs- und Modernisierungskosten wird anschliessend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Die Wohnflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der übergebenen Planunterlagen. Wohnbereiche im Kellergeschoss und Aussenwohnbereiche (Balkon, Terrasse) sind entsprechend ihres Wohnwertes in der Wohnfläche enthalten.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnflächen ¹⁾ bzw. Anzahl (m ² bzw. Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete ²⁾		
			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	Wohnung	180,00	5,70	1.026,00 €	12.312,00 €
Garage	Stellplatz	1	35,00	35,00 €	420,00 €
Summe					12.732,00 €

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.732,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.546,40 €
jährlicher Reinertrag	= 10.185,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,45 % von 96.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.342,20 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 7.843,40 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur ImmoWertV) bei p = 2,45 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer ³⁾	× 27,082
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 212.414,96 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 95.600,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 308.014,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale • Baumängel / Bauschäden ⁴⁾	– 38.300,00 €
Ertragswert	= 269.714,96 €
	rd. 270.000,00 €

Der Ertragswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2014 insgesamt **270.000,00 €**.

Erläuterungen:

- 1) Wohnbereiche im Kellergeschoss und Aussenwohnbereiche (Balkon, Terrasse) sind entsprechend ihres Wohnwertes in der Wohnfläche enthalten. Folgende Wohnflächen wurden ermittelt:

Hanggeschoss (sämtliche Flächen ausser Kellerräume und Heizungsraum): 34, 58 m²

Erdgeschoss: 84,03 m²

Dachgeschoss: 40,90 m²

Aussenwohnbereiche (Balkon und Terrasse): 19,89 m²

Insgesamt ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 180 m²

- 2) Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke und aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und aus Mietangebotsinseraten für die Lage des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung erforderlicher Lage- und Qualitätsanpassungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Die o.g. Vergleichsmieten wurden an die Wohnungsgrösse, die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag, die Lage und die relevanten Ausstattungsmerkmale angepasst.
- 3) Restnutzungsdauer (fiktiv) – die Restnutzungsdauer stellt auf den sanierten Gebäudezustand ab. Sie entspricht daher nicht der Restnutzungsdauer des nicht modernisierten Gebäudes an den Wertermittlungsstichtagen.
- 4) Modifizierte, pauschale Sanierungskosten (Ansatz gem. Sprengnetter „Grundstücksbewertung“ Kap. 3.02) – Grundwert gem. unterstellten Modernisierungsgrad angepasst an Gebäudetyp und abweichende Wohnfläche. Die tabellierten Sanierungskosten wurden wegen eines Eigenleistungsanteils um rd. 25% gedämpft und an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die veröffentlichten Modernisierungs- und Instandsetzungskosten beinhalten auch den jeweiligen Aufwand für Schönheitsreparaturen. Grundsätzlich ist für erforderliche Schönheitsreparaturen und kleinere Modernisierungen vor Einzug jedoch kein Wertabzug vorzunehmen. Weil Vergleichskaufpreise bei Ihrer Auswertung diesbezüglich nicht reduziert werden, sind die Kosten bereits in den Wertermittlungsdaten (Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren) enthalten. Ein zusätzlicher Ansatz würde somit zu einer Doppelberücksichtigung führen. Die durch die Modernisierung eingesparten Schönheitsreparaturen sind daher kostenmindernd zu berücksichtigen.

Da aufzuwendenden Kosten nicht zu 100% den Wert einer Immobilie beeinflussen, ist der Werteinfluss der ermittelten Kosten auf den Verkehrswert abschliessend mittels der in [1] Kap. 3.03 veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für Investitionskosten abzuleiten.

Unterstellte Massnahmen: Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke; Modernisierung von Bädern, WC's; Modernisierung des Innenausbau usw.

Werteinfluss zum Wertermittlungsstichtag:

rd. 38.300,00 €

4.5. Kaufpreisableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Kaufpreis des Bewertungsobjektes aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, regionalisierter Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, regionalisierter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00	×	1,00	=	1,00	und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,50	×	1,00	=	0,50.	

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[268.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 270.000,00 \text{ €} \times 0,50] \div 1,50 = \text{rd. } \underline{\underline{269.000,00 \text{ €}}}$.

4.5.2 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 87000 XXX, XXX-Str.

Grundbuch	Band	Blatt	Gemarkung	Flurstück
XXX	XX	XX	XXX	XXX (592 m ²)

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2014 mit rd.

269.000,00 €

in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ofterschwang, den 15. April 2014

Thomas Kneringer, Dipl.-Ing. univ.