

# Immobilien-Kurzbewertung



**Mehrfamilienhaus**  
**Musterstrasse 17 in 04711 Musterstadt**

**Verkehrswert: 431.000,00 €**

## Inhalt:

<b>1. Einleitung</b> .....	2
<b>1.1 Auftrag</b> .....	2
<b>1.2 Erläuterungen zum Umfang</b> .....	2
<b>2. Lage</b> .....	3
<b>3. Wertermittlungsobjekt</b> .....	6
<b>3.1 Gebäude und bauliche Anlagen</b> .....	6
<b>4. Verfahrenswahl und Begründung</b> .....	8
<b>5. Bodenwert</b> .....	8
<b>5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung</b> .....	8
<b>5.2 Ermittlung des Bodenwerts</b> .....	8
<b>6. Ertragswertverfahren</b> .....	9
<b>6.1 Flächen und Erträge</b> .....	9
<b>6.2 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger</b> .....	10
<b>6.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts</b> .....	13
<b>6.4 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts</b> .....	14
<b>7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale</b> .....	15
<b>8. Verkehrswert</b> .....	16
<b>Anhang A: Objektbilder</b> .....	18

## 1. Einleitung

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung: Hans Mustermann  
Musterstrasse 17  
04711 - Musterstadt

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

#### Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:	20.08.2022
Wertermittlungsstichtag:	20.08.2022
Qualitätsstichtag:	20.08.2022

### 1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

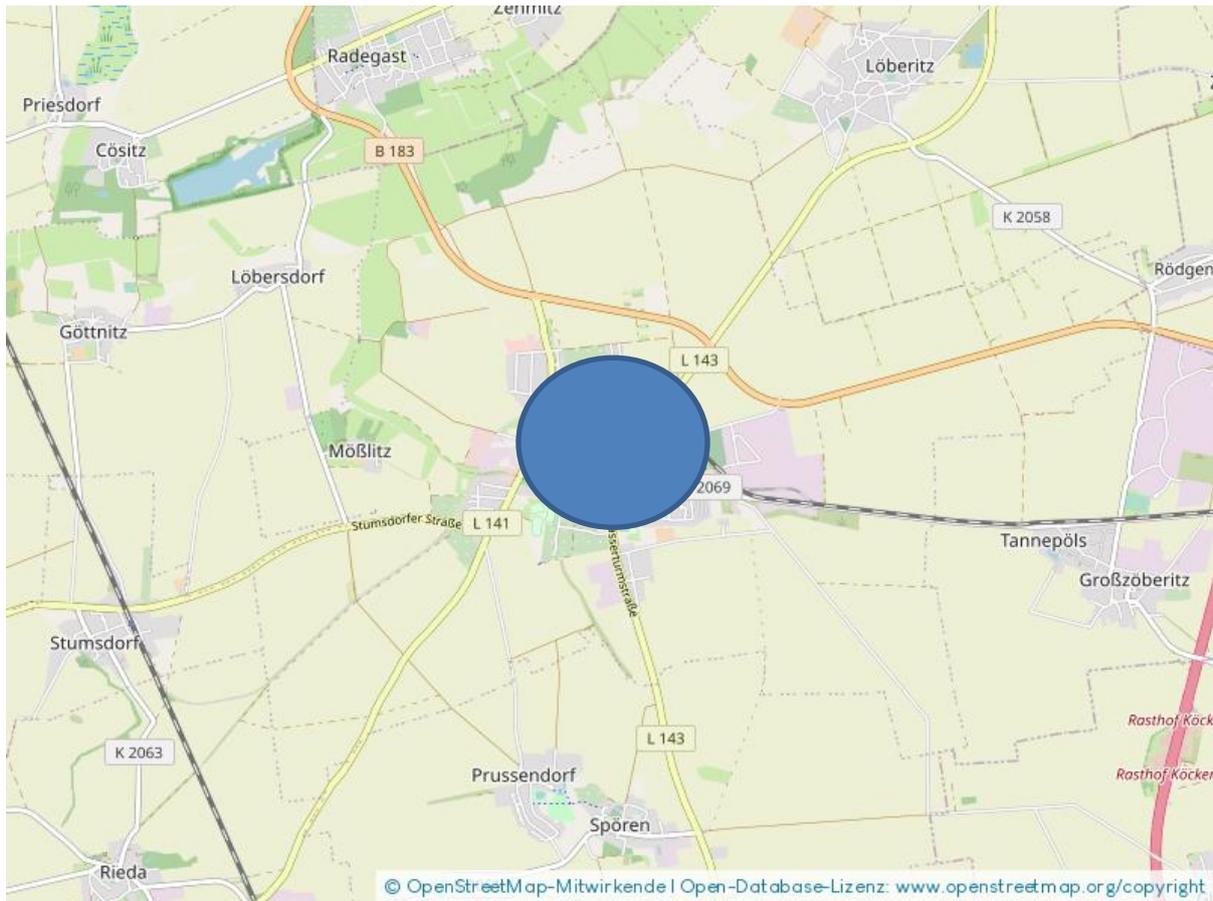
Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

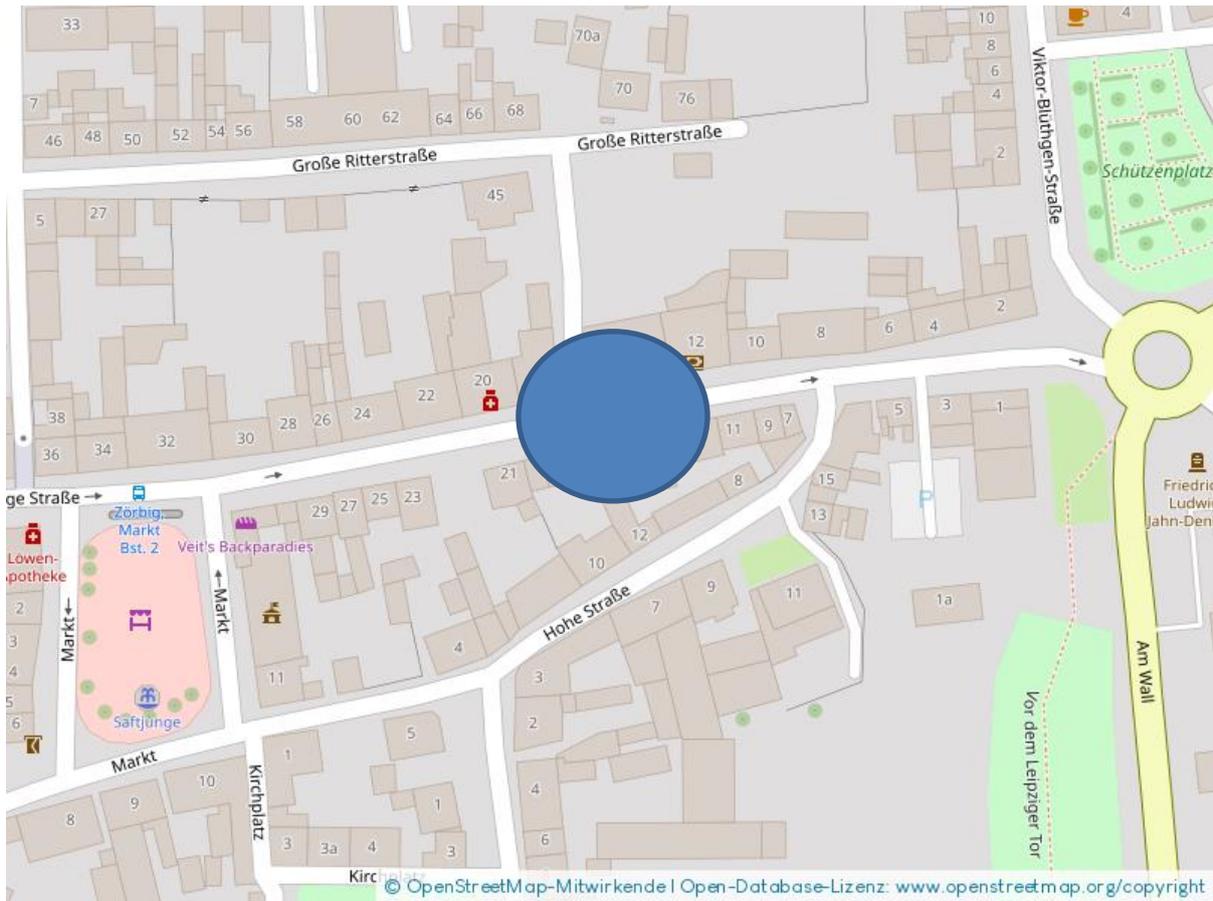
Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

## 2. Lage

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Anhalt-Bitterfeld
Stadt / Ort	Musterstadt
Einwohner	10057
Verkehrsanbindung	BAB9 und BAB14



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Regionale Lage



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Lokale Lage

### 3. Wertermittlungsobjekt

#### 3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

##### Gebäudetyp

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, Mittelhaus
Baujahr	1920
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Wohneinheiten	3
Grundriss	Zweispänner
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Nicht vorhanden

##### Allgemeine Angaben

Das Objekt unterliegt dem Denkmalschutz als Einzeldenkmal. Die Wohnungen sind zeitgemäß geschnitten und separat zugänglich. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die Hohe Strasse 12. Das Objekt verfügt über einen Hof mit Wasseranschluss sowie 2 Nebengebäude, derzeit als Lager genutzt. Das kleiner Nebengebäude ist zum Ausbau vorbereitet.

##### Gebäudetechnik

Belüftung	Isolierverglaste Fenster
Heizung	Vailant Gaszentralheizung
Warmwasser	Im EG und 1.OG zentral über Hzg, im DG über DLH

Die Gebäudetechnik ist zeitgemäß und augenscheinlich funktionstüchtig. Die Wartungsarbeiten wurden augenscheinlich eingehalten.

**Innenausstattung / Einrichtung**

Die Bäder sind zeitgemäß und im 1. OG im oberen Standard saniert. Ca. von 2018. IM DG befindet sich eine Wellnessdusche sowie ein Anschluss an eine Klimaanlage (Luft/Wärme).

**Reparaturstau / Schäden**

Bei der Besichtigung konnten augenscheinlich keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

**Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist nicht barrierefrei aufgebaut.

**Energieeffizienz / Energieausweis**

Eine Untersuchung auf Energieeffizienz fand nicht statt.

## 4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential maßgeblich. Es wird deshalb das allgemeine Ertragswertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

## 5. Bodenwert

### 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

#### Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	800.00 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	45,00 €/m <sup>2</sup>
Herkunft des Bodenrichtwertes:	<a href="https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de">https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de</a>

#### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

## Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (800.00 m<sup>2</sup>) x Bodenrichtwert (45.0 €/m<sup>2</sup>) = **36.000,00 €**

## 6. Ertragswertverfahren

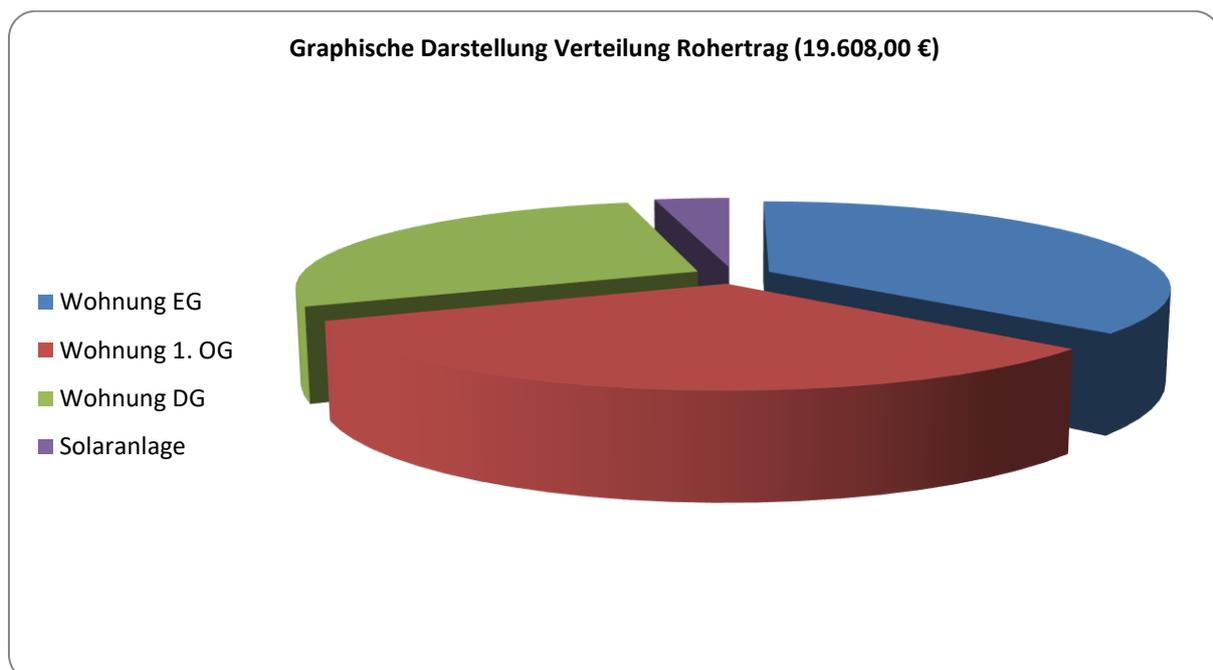
### 6.1 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsäch. Mietertag	Nachhalt. Mietertag	Ertrag/Jahr
Wohnung EG	Wohn- einheit	Monat	85.00 m <sup>2</sup>	510,00 €	595,00 €	7.140,00 €
Wohnung 1. OG	Wohn- einheit	Monat	75.00 m <sup>2</sup>	450,00 €	525,00 €	6.300,00 €
Wohnung DG	Wohn- einheit	Monat	65.00 m <sup>2</sup>	390,00 €	455,00 €	5.460,00 €
Solaranlage	sonst. Vermiet.	Jahr	-	708,00 €	708,00 €	708,00 €

**Jahresrohertrag**

**19.608,00 €**

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung des Rohertrages auf die einzelnen Mieteinnahmen:



### Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen, und wurden festgesetzt auf

**Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr** **5.405,07 €**

### Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3.50% des Bodenwerts** festgelegt.

Zudem wurde eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes vorgenommen. Diese beträgt **0.00%**

Daraus resultiert ein angepasster Liegenschaftszinssatz von **3.50%**.

Bodenwert 36.000,00 € x 3.50% **1.260,00 €**

---

**Bodenwertverzinsung** **1.260,00 €**

## 6.2 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

## Kernsanierung

Das Bewertungsobjekt wurde durch eine Kernsanierung in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand (z.B. des Kellers) werden durch einen Abschlag berücksichtigt.

Jahr der Kernsanierung	2010
Abschlag für alte Baustubstanz	15.00%

Bei einer vollständigen Kernsanierung beträgt die Restnutzungsdauer 90% der Gesamtnutzungsdauer zzgl. des Abschlags für die alte Bausubstanz.

<b>Fiktives Baujahr</b>	<b>1990</b>
[= Sanierungsjahr - GND x (10% + Bausubstanzabschlag %)]	

<b>Fiktives Alter</b>	<b>32 Jahre</b>
[= Wertermittlungsstichtag - fiktives Baujahr]	

## Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 32 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **15 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 15 Modernisierungspunkten bei 13.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (40.0%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als  $[RND = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}]$

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0.278 * 32 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0.617 * 32 \text{ Jahre} + 0.9485 * 80 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **60 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1920
Fiktives Baujahr durch Kernsanierung	1990
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80
Restnutzungsdauer mathematisch	48 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	60 Jahre

### Vervielfältiger

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 60 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3.50 %** ergibt sich ein Vervielfältiger von **24.94**.

### 6.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	19.608,00 €
Bewirtschaftungskosten	-5.405,07 €
<hr/>	
Jahresreinertrag	14.202,93 €
Bodenwertverzinsung (36.000,00 € x 3.50%)	-1.260,00 €
<hr/>	
Reinertrag der baulichen Anlagen	12.942,93 €
Vervielfältiger	x 24.94
<hr/>	
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	322.796,67 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
<hr/>	
Ertragswert der baul. Anlagen	322.796,67 €
Bodenwert	+36.000,00 €
<hr/>	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>358.796,67 €</b>

## 6.4 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

### Marktanpassungsfaktor

Der Marktanpassungsfaktor für das Ertragswertverfahren wird mit **1.20** angegeben.

Der objektspezifische Anpassungsfaktor beträgt **0.00**.

Dadurch ergibt sich ein Marktanpassungsfaktor von **1.20**.

### Berechnung des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts

Vorläufiger Ertragswert	358.796,67 €
Marktanpassung durch Marktanpassungsfaktor	x 1.20

---

<b>Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert</b>	<b>430.556,00 €</b>
--	---------------------

Der vorläufige, marktangepasste Ertragswert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **430.556,00 €**.

## 7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

## 8. Verkehrswert

### Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	322.796,67 €
Bodenwert	+36.000,00 €

---

<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>358.796,67 €</b>
--------------------------------	---------------------

Marktanpassung	+71.759,33 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

---

<b>Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren</b>	<b>430.556,00 €</b>
---	---------------------

**Verkehrswert**

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Ertragswertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in Musterstrasse 17 - Musterstadt wird deshalb auf:

**431.000,00 €**

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Musterstadt, den 20.08.2022

(Ort, Datum)

(Staatl. gepr. Techniker Michael Kuntze)

## Anhang A: Objektbilder



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 2



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 3



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 4



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 5



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 6



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 7



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 8



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 9



Musterstrasse 17 - Musterstadt - Bild 11