Dominik Kassel Immobilienbewertung
Zertifizierter Sachverständiger DIN EN ISO/IEC 17024

Bachstraße 33a, 76287 Rheinstetten
Tel: 07242 - 9341880
mail@karlsruhe-immobilienbewertung.de
www.karlsruhe-immobilienbewertung.de

KURZGUTACHTEN

Wohnung

XXXXXX Straße xx in XXXXX XXXXXX

Verkehrswert: XXX.XXX EUR

Inhalt

1. Einleitung 3
1.1 Auftrag 3
1.2 Erläuterungen zum Umfang 3
2. Standort 4
3. Wertermittlungsobjekt 4
3.1 Gebäude 4
4. Auswahl Wertermittlungsverfahren 5
5. Bodenwert 5
6. Sachwertverfahren 6
6.2 Berechnung vorläufiger Gebäudewert 11
7. Besondere objektspezifische Grundstuecksmerkmale 13
8. Verkehrswert 13

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	XXXX XXXX XXXXXX Straße XX XXXXX XXXXXXXXX Baden-Württemberg
Eigentümer des Wertermittlungsobjekts:	XXXX XXXX XXXXXX Straße XX XXXXX XXXXXXXXX Baden-Württemberg

Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkauf der Immobilie
Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:	XX-XXXX-XXXX
Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:	21.04.2019
Wertermittlungsstichtag:	21.04.2019

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Dieses Kurzgutachten 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 Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund 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. Standort

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Karlsruhe
Stadt / Ort:	XXXXXXXXXX
Einwohner:	XX.XXX
Verkehrsanbindung:	Sehr gute Infrastruktur vor Ort, Bundesstraße, Straßenbahnlinie sowie Busverbindungen vorhanden.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Gebäude

Das 2016 erbaute Mehrfamilienhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten befindet sich in einem sehr guten Zustand. Das Wohnhaus mit Garage befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit Ausblick ins Grüne in zweiter Baureihe. Die Aufteilung der Wohnung ist modern und sehr hell. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Balkon, eine Terrasse und großzügigem Grundstücksanteil (Sondernutzungsrecht), einem Kellerraum sowie einer Garage.

Gebäudetechnik

Belüftung:	Klimaanlage
Heizung:	Luft-Wärme-Pumpe, Hersteller: Dimplex, Baujahr: 2016
Warmwasser:	Zentrale Warmwasseraufbereitung

Das Wohnhaus wird mit einer Luft-Wärme-Pumpe vom Hersteller Dimplex, Baujahr 2016 beheizt. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für die Beheizung der einzelnen Wohnungen.

Innenausstattung / Einrichtung:
Hochwertige Ausstattung der Wohnung durch Fliesen in Holzoptik, moderner Einbauküche, Badausstattung, Klimaanlage, elektrische Jalousien, Balkon mit Edelstahl und Milchglas.

Reparaturstau / Schäden:
Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

4. Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt stehen die erzielbaren Erträge nicht im Vordergrund. Maßgeblich ist der tatsächliche Sach- oder Nutzwert der Immobilie. Es handelt sich um ein typisches Sachwertobjekt. Zur Anwendung kommt deshalb das in §§ 21-23 ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren bei der Wertermittlung des baulichen Teils zur Anwendung. Der Bodenwert wird nicht mittels Vergleichswertverfahren bestimmt, da keine oder nicht genügend Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt mittels geeigneter Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

5. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung mittels Bodenrichtwert stellt das Vergleichswertverfahren nach § 16 (1) ImmoWertV in indirekter Form dar. Grundsätzlich müssen die vorliegenden Vergleichspreise für die Ableitung des Bodenwerts geeignet sein, das heißt, dass die wesentlichen Grundstücksmerkmale zwischen zu bewertendem Grundstück und Vergleichsgrundstück übereinstimmen müssen.

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt / des Landkreises in einer Bodenrichtwertzone.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	450 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	450 EUR/m²

Anpassungen Bodenrichtwert

Es findet keine objektspezifische Korrektur des Bodenwertes statt.
Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt XXX/1000 Teile. = xx.xxx,xx EUR

Bodenwert durch Miteigentumsanteil	xx.xxx,xx EUR

Berechnung Bodenwert

Bodenwert (vorläufig)	xx.xxx,xx EUR
Merkmale nach § 16 ImmoWertV	+ xx.xxx,xx EUR

Summe	xx.xxx,xx EUR

6. Sachwertverfahren

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.
Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben konnten folgende Brutto-Geschossflächen ermittelt werden:

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben konnten folgende Brutto-Geschossflächen ermittelt werden:

Das Wertermittlungsobjekt besitzt eine **Bruttogrundfläche (BGF) von xx,xx m²**.
Das Gebäude verfügt außerdem über Einzel/Mehrfachgarage(n) mit einer **Bruttogrundfläche (BGF) von xx.x m²**.

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
		Stufe 3	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Mehrfamilienhäuser mit 0 bis 6 Wohneinheiten	4.1	825 €/m²	985 €/m²	1190 €/m²

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	0% x 825 EUR/m²	0,00 EUR
Standardstufe 4	0% x 985 EUR/m²	0,00 EUR
Standardstufe 5	100% x 1190 EUR/m²	xx.xxx,xx EUR

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		xx.xxx,xx **EUR**

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Einspänner	x 1.05 = 1.249,50 EUR/m²
Anpassung Wohnungsgröße (87 m²)	x 0.93 = 1.162,04 EUR/m²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	xx.xxx,xx **EUR**

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Eigene Angabe Baupreisindex Faktor 1.259

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		xx.xxx,xx EUR/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.259)	xx.xxx,xx EUR/m²
Weitere Anpassung	x 1.4	xx.xxx,xx EUR/m²

(Da es sich ausschließlich um den Verbau von hochwertigen Materialien handelt, wird der Faktor individuell angepasst.)

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag xx.xxx,xx **EUR**

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF
= xx.xxx,xx EUR x xx.xx qm

Kostenkennwerte für die Garage(n):

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
		Stufe 3	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €/m²	485 €/m²	780 €/m²

Berechnung Normalherstellungskosten Garage anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	0% x 245 EUR/m²	0,00 EUR
Standardstufe 4	0% x 485 EUR/m²	0,00 EUR
Standardstufe 5	100% x 780 EUR/m²	780,00 EUR

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		xx.xxx,xx **EUR**

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		xx.xxx,xx EUR/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x (1.259)	xx.xxx,xx EUR/m²

Normalherstellungskosten Garage zum Wertermittlungsstichtag		xx.xxx,xx **EUR**

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF
= xx.xxx,xx EUR x xx.x qm

Kostengruppen

Zur Berechnung des Sachwertes werden einzelne Kostengruppen addiert, die den gesamten Sachwert darstellen. Nachfolgend sind die einzelnen Kostengruppen aufgeschlüsselt.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)

Bezeichnung	Kosten im Herstellungsjahr
Balkon	xx.xxx,xx EUR
Terrasse	xx.xxx,xx EUR
Klimaanlage	xx.xxx,xx EUR
Einbauküche	xx.xxx,xx EUR
Badausstattung	xx.xxx,xx EUR

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	**xx.xxx,xx EUR**

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Erfahrungswerten anhand des Gebäudetyps sowie des Ausstattungsgrades auf **70 Jahre** festgelegt.

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
	0/4
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0/2
Modernisierung der Heizungsanlage	0/2
Wärmedämmung der Außenwände	0/4
Modernisierung der Bäder / WC	0/2
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, reppen)	0/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0/2

Das Objekt ist somit nicht modernisiert.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von 67 Jahren festgelegt.

Baujahr des Gebäudes (BJ):	2016
Gebäudealter (GA):	3 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch (RND):	67 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	**67 Jahre**

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear berechnet.
Alterswertminderung % = (GND - RNDMod) / GND * 100
Alterswertminderung % = (70 - 67) / 70 * 100 = **4.29% der Herstellungskosten**

Zusammenstellung:

Normalherstellungskosten Normgebäude (Stichtag):	xx.xxx,xx EUR
Normalherstellungskosten bes.Anbaut.,Außenanl.,Nebenk.(Stichtag):	xx.xxx,xx EUR

Normalherstellungskosten	xx.xxx,xx EUR
Alterswertminderung 4.29 % (* 0.0429)	- xx.xxx,xx EUR

Sachwert der baulichen Anlagen (vorläufig)	**xx.xxx,xx EUR**

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps "Einzel/Mehrfachgarage(n)" wird aus Erfahrungswerten auf **60 Jahre** festgelegt.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie dem Modernisierungsgrad der Garage(n) wird eine Restnutzungsdauer von 57 Jahren festgelegt.

Baujahr Garage(n) (BJ):	2016
Alter Garage (AG)	3 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	**57 Jahre**

Alterswertminderung Garage(n)

Die Alterswertminderung der Garage wird linear berechnet.
Alterswertminderung % = (GND - RNDMod) / GND * 100
Alterswertminderung % = (60 - 57) / 60 * 100 = **5% der Herstellungskosten**

Zusammenstellung Garage(n):

Normalherstellungskosten Normbauwerk (Stichtag):	xx.xxx,xx EUR
Alterswertminderung 5 % (* 0.05)	- xx.xxx,xx EUR

Sachwert der Garage(n) (vorläufig)	**xx.xxx,xx EUR**

6.2 Berechnung vorläufiger Gebäudewert

Wiederherstellungskosten des Normgebäudes	xx.xxx,xx EUR
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)	+ xx.xxx,xx EUR
Herstellungskosten der Außenanlagen	+ xx.xxx,xx EUR
	---
	xx.xxx,xx EUR
Alterswertminderung 4.29%	- xx.xxx,xx EUR
	---
	xx.xxx,xx EUR
Herstellungskosten Garage(n)	+ xx.xxx,xx EUR
Alterswertminderung Garage 5%	- xx.xxx,xx EUR
	---
	xx.xxx,xx EUR
Herstellungskosten ohne Alterswertminderung	+ xx.xxx,xx EUR

Vorläufiger Gebäudewert	**xx.xxx,xx EUR**

Für die nachfolgende Berechnung des Sachwertes wurden objektspezifische Zu-/Abschläge mit einbezogen:

Gartenanteil (Sondernutzungsrecht):

(Zum Objekt gehört ein großzügiger Gartenanteil (Sondernutzungsrecht), sowie eine Terrasse mit ca. xxx m², welche über einen Strom- und Wasseranschluss verfügt.)

Berechnung Sachwert

Sachwert der baulichen Anlagen (vorl.)	xx.xxx,xx EUR
Bodenwert	+ xx.xxx,xx EUR

Sachwert (vorläufig)	xx.xxx,xx EUR
Anpassung mittels Sachwertfaktor	X 1.15

Sachwert (marktangepasst)	xx.xxx,xx EUR
Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)	+ xx.xxx,xx EUR

Sachwert	**xx.xxx,xx EUR**

Hinweis zum Sachwertfaktor:

(Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben Immobilienmarktbericht von 2018 des Gutachterausschusses Karlsruhe herangezogen (Angaben bezogen auf den vorläufigen Sachwert von Eigentumswohnungen bei einem vorläufigen Sachwert von rund 300.000 €)

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes wird geschätzt auf
---
xxx.xxx,xx EUR

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	xx.xxx,xx EUR
Bodenwert	+ xx.xxx,xx EUR

Vorläufiger Sachwert	xx.xxx,xx EUR
Marktanpassung	+ xx.xxx,xx EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- xx.xxx,xx EUR

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**xx.xxx,xx EUR**

Verkehrswert

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

Der Verkehrswert der Wohnung inklusive dem zugehörigen Grund in XXX, XXXXX Straße XX wird deshalb auf:

XXX.XXX EUR

(in Worten: XXX.XXX Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. 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.

Rheinstetten, den 21.04. 2019

--- ---

(Ort, Datum) (Dominik Kassel)

ANLAGEN (BILDER)