



www.chreans.de

Wohnpark Gartenstraße

Gartenstraße 7a-c und 8a-c – 09306 Königshain-Wiederau



Außenansichten



Beispielhafte 2-Raum Wohnung





Wohnpark Gartenstraße 7a-c und 8a-c

WE-Nr.	Position (Lagebeschreibung ab Hauseingang)	Wohnfläche	Raumtyp	Status	Datum Beginn Mietvertrag	Modernisiert* (ja / nein)	Grundbuch- blatt (Nummer)	Nettokalmiete (monatlich)	Mietpreis €/m²	Verkaufspreis ohne Stellplatz**
										1,160.00 €

Verkauf Haus 7a

1	EG links		Fremdeigentum/ verkauft							
2	EG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	1/1/1998	nein	760	249.80 €	3.88 €/m²	74,634.40 €
3	1.OG links		Fremdeigentum/ verkauft							
4	1.OG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/2021	ja	762	303.00 €	4.71 €/m²	74,634.40 €
5	2.OG links	63.84 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1989	nein	763	253.47 €	3.97 €/m²	74,054.40 €
6	2.OG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	Leerstand		ja	764	271.66 €	4.22 €/m²	74,634.40 €
7	3.OG links	46.86 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	11/1/2021	ja	765	218.25 €	4.66 €/m²	54,357.60 €
8	3.OG rechts	81.89 m²	4-Raum-Wohnung	vermietet	7/1/2022	ja	766	428.00 €	5.23 €/m²	94,992.40 €
9	DG	49.01 m²	2-Raum-Wohnung	Leerstand / in Modernisierung		nein	767	269.55 €	5.50 €/m²	56,851.60 €

Verkauf Haus 7b

10	EG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	7/1/2018	ja	768	290.00 €	4.51 €/m²	74,634.40 €
11	EG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1992	nein	769	220.16 €	3.42 €/m²	74,634.40 €
12	1.OG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	12/1/2021	ja	770	303.00 €	4.71 €/m²	74,634.40 €
13	1.OG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	7/1/2016	ja	771	250.00 €	3.89 €/m²	74,634.40 €
14	2.OG links	46.79 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	12/1/2018	ja	772	210.00 €	4.49 €/m²	54,276.40 €
15	2.OG rechts	81.89 m²	4-Raum-Wohnung	vermietet	12/1/2014	ja	773	340.00 €	4.15 €/m²	94,992.40 €
16	3.OG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1989	nein	774	271.41 €	4.22 €/m²	74,634.40 €
17	3.OG rechts	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	5/1/2020	ja	775	271.66 €	4.22 €/m²	74,634.40 €

Verkauf Haus 7c

18	EG links		Fremdeigentum/ verkauft							
19	EG rechts	63.84 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	12/1/2013	nein	777	240.00 €	3.76 €/m²	74,054.40 €
20*	1.OG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	7/1/2011	nein	778	235.00 €	3.65 €/m²	74,634.40 €
21	1.OG rechts	63.84 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/2020	ja	779	269.61 €	4.22 €/m²	74,054.40 €
22	2.OG links	46.89 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	4/22/2021	ja	780	218.25 €	4.65 €/m²	54,392.40 €
23	2.OG rechts	81.86 m²	4-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/2015	ja	781	340.00 €	4.15 €/m²	94,957.60 €
24	3.OG links	64.34 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/15/2020	ja	782	271.66 €	4.22 €/m²	74,634.40 €
25	3.OG rechts		Fremdeigentum/ verkauft							
26	DG	49.00 m²	1,5-Raum-Wohnung	Leerstand / in Modernisierung		nein	784	269.50 €	5.50 €/m²	56,840.00 €

Verkauf Haus 8a

1	EG links									
2	EG rechts									
3	1.OG links									
4/12**	1.OG rechts									
5	2.OG links									
6	2.OG rechts									
7	3.OG links									
8	3.OG rechts									
9	DG									

Fremdeigentum/ verkauft

Verkauf Haus 8b

10	EG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1990	nein	742	220.65 €	4.19 €/m²	61,097.20 €
11	EG rechts	64.74 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/2016	ja	743	250.00 €	3.86 €/m²	75,098.40 €
12/4**	1.OG links		dem Eingang 8a zugeordnet							
13	1.OG rechts	64.74 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/1997	nein	745	267.63 €	4.13 €/m²	75,098.40 €
14	2.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1990	nein	746	220.65 €	4.19 €/m²	61,097.20 €
15	2.OG rechts	64.74 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	5/10/2013	ja	747	240.00 €	3.71 €/m²	75,098.40 €
16	3.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	10/1/2016	ja	748	230.00 €	4.37 €/m²	61,097.20 €
17	3.OG rechts	64.74 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/2022	ja	749	339.00 €	5.24 €/m²	75,098.40 €

Verkauf Haus 8c

18	EG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	8/1/2020	ja	750	272.85 €	5.18 €	61,097.20 €
19	EG rechts	64.79 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/2016	ja	751	234.00 €	3.61 €	75,156.40 €
20	1.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	3/24/2020	ja	752	246.23 €	4.67 €	61,097.20 €
21	1.OG rechts	64.79 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	3/1/2016	ja	753	250.00 €	3.86 €	75,156.40 €
22	2.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	vermietet	10/1/2022	ja	754	297.00 €	5.64 €	61,097.20 €
23	2.OG rechts	64.79 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	4/1/1999	nein	755	267.63 €	4.13 €	75,156.40 €
24	3.OG links	52.67 m²	2-Raum-Wohnung	Leerstand / in Modernisierung			756	297.00 €	5.64 €	61,097.20 €
25	3.OG rechts	64.79 m²	3-Raum-Wohnung	vermietet	2/1/1990	nein	757	242.06 €	3.74 €	75,156.40 €
26	DG	60.57 m²	2-Raum-Wohnung	Leerstand / in Modernisierung			758	343.69 €	5.67 €	70,261.20 €

Summe: 2330.83 m²

Summe (monatlich): 10,212.37 €

Summe (jährlich): 122,548.44 €

PKW-Stellplätze:	je 4000,00 €
Haus 7	33
Haus 8	8
Summe	41
	132,000.00 €
	32,000.00 €
	164,000.00 €

Summe der Gesamtinvestition beider Häuser (abzgl. der verkauften Einheiten) inkl. 41 Stellplätze:

2,867,762.80 €

* Modernisierung bezieht sich in der Hauptsache auf Erneuerung von: Bodenbeläge, Fliesen, Malerarbeiten und Türen

HBS

Inh. Thomas Romeikat

Talstraße 44

57399 Kirchhundem

Tel: +491719331898

EMail: romeikat.thomas@freenet.de

Internet: www.hauskauf-beratung-siegen.de

Immobilienbewertung



Wohnung
Gartenstraße in 09306 Königshain-Wiederau

Verkehrswert: 83.000 €

1.) Einleitung	Seite 3
1.1) Auftrag	
1.2) Erläuterung zum Umfang	
2.) Lage	Seite 4
3.) Wertermittlungsobjekt	Seite 5
3.1) Gebäude und bauliche Anlagen	
4.) Verfahrenswahl und Begründung	Seite 6
5.) Bodenwert	Seite 7
5.1) Grundlagen der Bodenwertermittlung	
5.2) Ermittlung des Bodenwerts	
6.) Sachwertverfahren	Seite 8
6.1) Brutto-Grundfläche, Ausstattungsgrad	
6.2) Herstellungskosten sonstige Bauteile	

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Dr. Christian Krug Holzstra. 39 80469 München Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Nicht bekannt

Anlass der Verkehrswertermittlung: Bewertung Verkauf

Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung: 06.2022

Besichtigung des Wertermittlungsobjektes: 27.04.2022

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.

Wertermittlungsstichtag: 02.05.2022

Qualitätsstichtag: 02.05.2022

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

Verkehrsanbindung: keine

Einwohner: 2580

Stadt / Ort: Königshain-Wiederau

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Mittelsachsen

Die Gemeinde liegt etwa 10 km westlich von Mittweida und rund 25 km nördlich von Chemnitz. Im Westen der Gemeinde liegt das Chemnitztal. In der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet Sandberg Wiederau und Klinkholz.

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1987
Unterkellerung:	Unterkellert
Vollgeschosse:	4
Wohneinheiten:	20
Grundriss:	Dreispänner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m ² . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m ² . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.

Überwiegend Zwei und Dreiraumwohnungen mit einfachem Grundriss.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden in den Wohnungen durchgeführt:

Tapeten entfernen, Wände reinigen, Wände erneuern, spachteln und verputzen, Decken erneuert mit Trockenbau, Sockelleisten montiert, Wände gestrichen, Trockenbaukästen für Spots gefertigt und montiert, Fliesenspiegel Küche erneuert, Fliesen im Badezimmer erneuert, Misch- und Duschbatterien gewechselt, Laminatböden verlegt, Silikonfugen gezogen, EinhebelWannenfüll und Brausenbatterien Typ Vigur Derby Plus montiert, Waschmaschinenschlüsse in Bad oder Küche mit Geräteanschlussventil montiert, Heizkörper in Wohnräumen und Bad ersetzt, Vorwandelement montiert, Wand und Tiefspül WC Clivia weiß montieren.

Die Kosten für Renovierungsmaßnahmen wurden unter BOG zusammengefasst und beruhen auf den durchschnittlichen Berechnungen des Verwalters die dem Unterzeichnenden zur Verfügung gestellt wurden.

Gebäudetechnik

Belüftung:	Konventionell
Heizung:	Zentralheizung Gas
Warmwasser:	Bereitung über Zentralheizung

Die Gebäudetechnik befindet sich auf aktuellem Stand. Die Elektrische Anlage wurde erneuert, Sicherungskästen ebenfalls und mit FI Schutzschaltern ausgestattet. Die Wohnungen sind mit neuwertigem und aktuellem Standart renoviert.

Innenausstattung / Einrichtung:

Beschreibung einzelner Zimmer, Sanitäre Einrichtungen, Türen, Fenster, Ausstattungen, ...

Kunststoff Isolierfenster, neue Badezimmer, Küchenbefliesungen erneuert, sämtliche Böden erneuert (Laminat), Wände und Decken erneuert, geputzt oder gestrichen, Sanitäre Einrichtung erneuert.

Reparaturstau / Schäden:

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

Barrierefreiheit:

Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Fahrstuhl existiert nicht.

Energieeffizienz / Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

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 Markt-anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche des Bewertungsgrundstücks: 3386 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert: 12 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Königshain-Wiederau

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3386 m²) x Bodenrichtwert (12,00 €/m²) = 40.632,00 €

Bodenwert ----- **40.632,00 €**

Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt 40.4/1000 Teile. = 1.641,53 €

Bodenwert durch Miteigentumsanteil ----- **1.641,53 €**

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude	Fläche
Wohnung Bruttogrundfläche	65,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	65,00 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert EUR/m ² pro Standardstufe
-----------	-----------------	---

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	4.2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
		765 €/m ²	915 €/m ²	1105 €/m ²

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	0% x 765 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 4	100% x 915 EUR/m ²	915,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m ²	0,00 EUR

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		915,00 EUR

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0,97 = 887,55 EUR/m ²
Anpassung Wohnungsgröße (62 m ²)	x 0,98 = 869,80 EUR/m ²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	869,80 EUR

Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 1,00
Anangepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	869,80 €/m²

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.

Baupreisindex Faktor	1,533
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	869,80 €/m ²
----------------------------------	-------------------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.533)	1.333,40 €/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		86.671,00 €

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF

$$=1.333,40 \text{ €} \times 65 \text{ m}^2$$

6.2 Herstellungskosten sonstige Bauteile

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ		Wertansatz
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m ²	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m ²	4.000,00 €
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 0,00 m ²	1.000,00 €

Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		9.000,00 €

6.3 Alterswertminderung

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.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2/2
Modernisierung der Heizungsanlage	1/2
Wärmedämmung der Außenwände	1/4
Modernisierung der Bäder / WC	2/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2/2

Summe Modernisierungspunkte	11 Punkte

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. 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 11 Modernisierungspunkten bei 17%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (43.75%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als [RND = a * Alter²/GND - b * Alter + c * GND]

$$\text{Restnutzungsdauer} = 0.398 * 35 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 0.881 * 35 \text{ Jahre} + 0.9717 * 80 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **53 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **52 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Gebäudes:	1987
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps:	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch:	45 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen:	52 Jahre

Alterswertminderung Gebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND-RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

$$[\text{Alterswertminderung} = (80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre}) / 100 \times 80 \text{ Jahre} = 35\% \text{ der Herstellungskosten}]$$

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **35% der Herstellungskosten** festgelegt.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Gebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	86.671,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 9.000,00 €

	95.671,00 €
Alterswertminderung 35%	= 33.484,85 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	95.671,00 €
Alterswertminderung 35%	- 33.484,85 €

	62.186,15 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 3.109,31 €
Vorläufiger Sachwert	65.295,46 €

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen	65.295,46 €
Bodenwert	+ 1.641,53 €
Vorläufiger Sachwert	66.936,99 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,15
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	76.977,54 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt

76.977,54 €

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 Werteneinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Berücksichtigte besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Renovierungskosten je Whg.	6 150,00 EUR
Summe	6 150,00 EUR

8. Verkehrswert

Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren	
Vorläufiger Gebäudewert	65 295,46 €
Bodenwert	+ 1 641,53 €
Vorläufiger Sachwert	66 936,99 €
Marktanpassung	+ 10 040,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 6 150,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	83 127,54 €

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 Königshain-Wiederau, Gartenstraße wird deshalb auf:

83.000 €
 (in Worten: Dreiundachtzigtausend Euro)

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.

Kirchhundem, den 05.05. 2022

(Ort, Datum)

(Thomas Romeikat)



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 1



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 2



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 3



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 4

Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 5



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 6



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 7



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 8



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 9



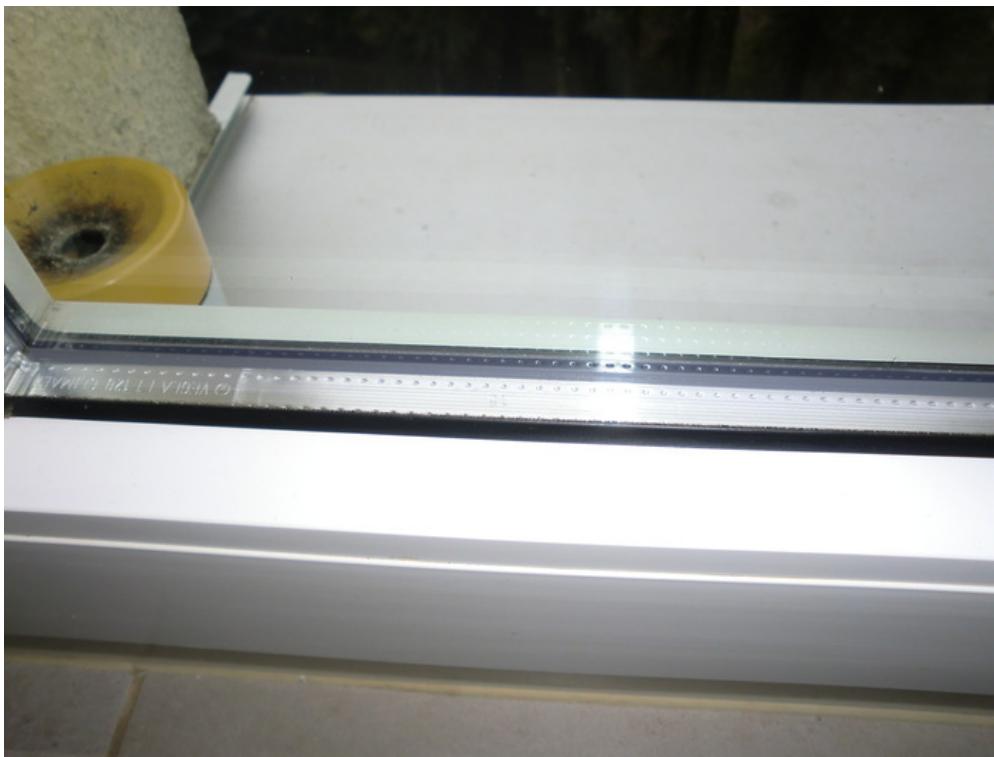
Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 10



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 11



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 12



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 13



Gartenstraße , Königshain-Wiederau - Bild 14



HBS

Inh. Thomas Romeikat

Talstraße 44

57399 Kirchhundem

Tel: +491719331898

EMail: romeikat.thomas@freenet.de

Internet: www.hauskauf-beratung-siegen.de

Immobilienbewertung



Wohnung

Gartenstraße nicht renoviert in 09306 Königshain-Wiederau

Verkehrswert: 51.000 €

Inhalt

1.) Einleitung	Seite 3
1.1) Auftrag	
1.2) Erläuterung zum Umfang	
2.) Lage	Seite 4
3.) Wertermittlungsobjekt	Seite 5
3.1) Gebäude und bauliche Anlagen	
4.) Verfahrenswahl und Begründung	Seite 6
5.) Bodenwert	Seite 7
5.1) Grundlagen der Bodenwertermittlung	
5.2) Ermittlung des Bodenwerts	
6.) Sachwertverfahren	Seite 8
6.1) Brutto-Grundfläche, Ausstattungsgrad	
6.2) Herstellungskosten sonstige Bauteile	

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Christian Dr. Krug Holzstraße 39 80469 München Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Nicht bekannt

Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung: 07.2022

Besichtigung des Wertermittlungsobjektes: 02.05.2022

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.

Wertermittlungsstichtag: 02.05.2022

Qualitätsstichtag: 02.05.2022

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 WertrR.

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

Verkehrsanbindung: Bitte geben Sie hier die überregionale Verkehrsanbindungen an

Einwohner: 2580

Stadt / Ort: Königshain-Wiederau

Bundesland: Sachsen

Landkreis: Mittelsachsen

Die Gemeinde liegt etwa 10 km westlich von Mittweida und rund 25 km nördlich von Chemnitz. Im Westen der Gemeinde liegt das Chemnitztal. In der Gemeinde befindet sich das Naturschutzgebiet Sandberg Wiederau und Klinkholz.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1987
Unterkellerung:	Unterkellert
Vollgeschosse:	4
Wohneinheiten:	20
Grundriss:	Dreispänner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m ² . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m ² . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.

Überwiegend Zwei und Dreiraumwohnungen mit einfachem Grundriss.

Folgende Renovierungsmaßnahmen sind in den Wohnungen geplant:

Tapeten entfernen, Wände reinigen, Wände erneuern, spachteln und verputzen, Decken erneuern mit Trockenbau, Sockelleisten montieren, Wände streichen, Trockenbaukästen für Spots fertigen und montieren, Fliesenspiegel Küche erneuern, Fliesen im Badezimmer erneuern, Misch- und Duschbatterien wechseln, Laminatböden verlegen, Silikonfugen ziehen, Einhebel- Wannenfüll und Brausebatterien Typ Vigur Derby Plus montieren, Waschmaschinenschlüsse in Bad oder Küche mit Geräteanschlussventil montieren, Heizkörper in Wohnräumen und Bad ersetzen, Vorwandelement montieren, Wand und Tiefspül WC Clivia weiß montieren.

Gebäudetechnik

Belüftung:	Konventionell
Heizung:	Zentralheizung Gas
Warmwasser:	Bereitung über Zentralheizung

Die Gebäudetechnik befindet sich auf aktuellem Stand. Die Elektrische Anlage wurde erneuert, Sicherungskästen ebenfalls und mit FI Schutzschaltern ausgestattet. Renovierungen im Wohnungsinnen müssen durchgeführt werden.

Innenausstattung / Einrichtung:

Kunststoff Isolierfenster, Badezimmer veraltet, Küchenbefliesungen veraltet, sämtliche Böden sollten erneuert werden, Wände und Decken renovierungsbedürftig, sollten geputzt oder gestrichen werden, Sanitäre Einrichtung renovierungsbedürftig.

Reparaturstau / Schäden:

Bei der Besichtigung konnten die zuvor beschriebenen Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

Barrierefreiheit:

Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Ein Fahrstuhl existiert nicht.

Energieeffizienz / Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren 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 des Bewertungsgrundstücks: 3386 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert: 12 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss Königshain-Wiederau

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3386 m²) x Bodenrichtwert (12,00 €/m²) = 40.632,00 €

Bodenwert

40.632,00 €

Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt 40.4/1000 Teile. = 1.641,53 €

Bodenwert durch Miteigentumsanteil

1.641,53 €

6. Sachwertverfahren

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude	Fläche
Wohnung Bruttogrundfläche	65,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	65,00 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert EUR/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten	4.2	765 €/m ²	915 €/m ²	1105 €/m ²

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	100% x 765 EUR/m ²	765,00 EUR
Standardstufe 4	0% x 915 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 5	0% x 1105 EUR/m ²	0,00 EUR
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		765,00 EUR

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0,97 = 742,05 EUR/m ²
Anpassung Wohnungsgröße (62 m ²)	x 0,98 = 727,21 EUR/m ²
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	727,21 EUR

Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,94
Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	683,58 €/m²

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.

Baupreisindex Faktor	1,533
----------------------	-------

Kostenkennwert im Basisjahr 2010	683,58 €/m ²
----------------------------------	-------------------------

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.533)	1.047,93 €/m ²
--	-----------	---------------------------

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag **68.115,45 €**

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF

=1.047,93 € x 65 m²

6.2 Herstellungskosten sonstige Bauteile

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ		Wertansatz
Balkon mit Brüstungswand	Fläche: 2,50 m ²	4.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		4.000,00 €

6.3 Alterswertminderung

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.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].

Restnutzungsdauer = 80 Jahre - 35 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **45 Jahre**.

Baujahr des Gebäudes:	1987
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	45 Jahre

Alterswertminderung Gebäude

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND}-\text{RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

$$[\text{Alterswertminderung} = (80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre}) / 100 \times 80 \text{ Jahre} = 43.75\% \text{ der Herstellungskosten}]$$

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **43.75% der Herstellungskosten** festgelegt.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen**Herstellungskosten / Alterswertminderung Gebäude**

Herstellungskosten Basisgebäude	68.115,45 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 4.000,00 €

	72.115,45 €

Alterswertminderung 43.75% = 31.550,51 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	72.115,45 €
Alterswertminderung 43,75%	- 31.550,51 €

	40.564,94 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 2.028,25 €
Vorläufiger Sachwert	42.593,19 €

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen	42.593,19 €
Bodenwert	+ 1.641,53 €
Vorläufiger Sachwert	44.234,72 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,15
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	50.869,93 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt

50.869,93 €

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

Zusammenstellung der Wertermittlungsverfahren

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	42 593,19 €
Bodenwert	+ 1 641,53 €
Vorläufiger Sachwert	44 234,72 €
Marktanpassung	+ 6 635,21 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	50 869,93 €

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 Königshain-Wiederau, Gartenstraße unrenoviert wird deshalb auf:

51.000 €
(in Worten: Einundfünfzigtausend Euro)

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.

Kirchhundem, den 05.05. 2022

(Ort, Datum)

(Thomas Romeikat)

Anhang: Objektbilder

Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 1



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 2



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 3



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 4



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 5

Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 6



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 7



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 8



Gartenstraße unrenoviert, Königshain-Wiederau - Bild 9

