

**HBS**

Inh. Thomas Romeikat

Talstraße 44

57399 Kirchhundem

Tel: +491719331898

EMail: romeikat.thomas@freenet.de

Internet: [www.hauskauf-beratung-siegen.de](http://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:	<b>Nicht bekannt</b>

**Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung:** 07.2022

**Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:** 02.05.2022

### Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

**Wertermittlungstichtag:** 02.05.2022

**Qualitätstichtag:** 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 Wer-tR.



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:	Dreispanner
Dach:	Satteldach, nicht ausgebaut, voll ausbaufähig
Garage(n):	Nicht vorhanden

#### Allgemeine Angaben

Balkon:	Der Balkon hat eine Fläche von ca. 2.5 m <sup>2</sup> . Die Absturzsicherung wird durch eine Brüstungswand gewährleistet.
Weiterer Balkon:	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 2.5 m <sup>2</sup> . 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, Trockenbalken 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 Vigor Derby Plus montieren, Waschmaschinenanschlüsse 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 m <sup>2</sup>
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	12 €/m <sup>2</sup>
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Königshain-Wiederau

#### Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

#### Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (3386 m <sup>2</sup> ) x Bodenrichtwert (12,00 €/m <sup>2</sup> )	= 40.632,00 €
<b>Bodenwert</b>	<b>40.632,00 €</b>

#### Berechnung als Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil wird beträgt 40.4/1000 Teile.	= 1.641,53 €
<b>Bodenwert durch Miteigentumsanteil</b>	<b>1.641,53 €</b>

## 6. Sachwertverfahren

### 6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

#### Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäude	Fläche
Wohnung Bruttogrundfläche	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Summe)</b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

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

#### Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

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

Anpassungsgrund laut NHK2010	Anpassung
Anpassung Dreispänner	x 0.97 = 742,05 EUR/m <sup>2</sup>
Anpassung Wohnungsgröße (62 m <sup>2</sup> )	x 0.98 = 727,21 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>727,21 EUR</b>

#### Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 0,94
<b>Angepasster Kostenkennwert pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche</b>	<b>683,58 €/m<sup>2</sup></b>



**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<sup>2</sup>

Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag x (1.533) 1.047,93 €/m<sup>2</sup>

**Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag** **68.115,45 €**

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF

=1.047,93 € x 65 m<sup>2</sup>

## 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 <sup>2</sup>	4.000,00 €
<b>Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile</b>	<b>4.000,00 €</b>

## 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  $[RND = GND - \text{Alter}]$ .

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

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

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

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 €
	-----
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>42.593,19 €</b>

**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
	-----
<b>Vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>50.869,93 €</b>

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

-----  
**50.869,93 €**

## 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

### 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 €
	-----
<b>Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren</b>	<b>50 869,93 €</b>

## 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

