MUSTER

Bewertungsobjekt: 40476 Düsseldorf, Roßstr. 76, WE 3.02
Verfasser: Dipl.-Kfm. Arnd van Bevern

Verkehrswert-Bericht

VALOGIS Immobilien AG

Inhaltsverzeichnis

1 // Bewertungsobjekt	2
2 // Allgemeines	3
3 // Bodenwert	4
4 // Sachwert	5
5 // Ertragswert	7
6 // Verkehrswert	9
7 // Begriffserläuterungen	10
8 // Zusammenfassung	15

1 // Bewertungsobjekt

Objektart	Wohnungs-/Teil-Eigentum
Adresse	Roßstr. 76, 40476 Düsseldorf
Lage	TOP
Grundstücksgröße	1.623 m²
Baujahr	2018
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	70 Jahre
Wohnfläche	69 m²
Miteigentumsanteil der Wohnung / der Einheit	221/10000

MUSTER

2 // Allgemeines

Der vorliegende Verkehrswert-Bericht wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen erstellt.

Der Verkehrswertermittlung liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde

- In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig.
- Es sind keine wertrelevanten belastenden oder begünstigenden Baulasten vorhanden.
- Aus dem Bewertungsobjekt sind keine öffentlich-rechtlichen Abgaben zu entrichten.
- Es sind weder Altlasten noch schädliche Bodenveränderungen registriert.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen sind eingehalten worden.

Der Verkehrswert (Marktwert) wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswerts drei normierte Verfahren zur Verfügung

Verfahren	Fragestellung
Vergleichswertverfahren	Was kosten vergleichbare Grundstücke?
Sachwertverfahren	Was kosten Grundstück und Gebäudesubstanz?
Ertragswertverfahren	Welcher Barwert ergibt sich aufgrund Miete, Laufzeit und Zinssatz?

Die Anwendung eines oder mehrerer Verfahren ist in Anbetracht der Art des Bewertungsobjekts, der Marktgepflogenheiten und der Datengrundlage zu wählen. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren zu ermitteln.

MUSTER

3 // Bodenwert

Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzbarkeit und der Beschaffenheit. Er ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten oder Vergleichspreisen zu ermitteln und bildet die Basis für das Sach- und das Ertragswertverfahren.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	3.350 €/m²
± Zu- oder Abschläge	0 €/m²
= Relativer Bodenwert	3.350 €/m²
x Grundstücksgröße	1.623 m²
= Bodenwert des Grundstücks	5.437.050 €
+ Nicht selbständig nutzbare, zusätzliche (Teil-)Flächen	0 €
= Bodenwert	**5.437.050 €**

Bodenwertanteil

Wohnungs Nr. / Einheit Nr.	3.02
Miteigentumsanteil der Wohnung / der Einheit	221/10000
Anteilige Grundstücksfläche	36 m²
Bodenwertanteil	120.159 €
Bodenwertanteil insgesamt	**120.159 €**

MUSTER

4 // Sachwert

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens stehen die marktüblichen Baukosten vergleichbarer Objekte im Vordergrund. Es soll nachvollzogen werden, welche Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag anfallen, wenn das Bewertungsobjekt im aktuellen Zustand errichtet werden würde.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

	Garage	Gebäude
Kostenkennwert aus NHK 2010	995 €/m²	1.260 €/m²
x Aktueller Baupreisindex	1,227	1,227
= Korrigierter Kostenkennwert	1.221 €/m²	1.546 €/m²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	20 m²	97 m²
= Herstellungskosten	24.420 €	149.962 €
+ In der BGF nicht erfasste Bauteile		0 €
= Gesamtherstellungskosten		174.382 €
- Alterswertminderung (0,0%)		0 €
= Sachwert der baulichen Anlagen		174.382 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen (5%)		8.719 €
+ Sachwert der sonstigen Anlagen		0 €
= Zwischenwert		183.101 €
+ Bodenwertanteil		120.159 €
= Vorläufiger Sachwert		303.260 €
+ Sachwertfaktor (0%)		0 €
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		303.260 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
= Sachwert		**303.260 €**

MUSTER

Eingangsdaten und Kenngrößen

Ausstattung	stark gehoben
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €

MUSTER

5 // Ertragswert

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens stehen die für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund. Es soll nachvollzogen werden, welcher Barwert der Erträge am Wertermittlungsstichtag zur Verfügung steht, wenn eine marktgerechte Verzinsung für das Bewertungsobjekt angenommen wird.

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt

Monatliche Miete Gebäude	1.000 €
+ Monatliche Miete Garagen etc.	100 €
= Rohertrag / Monat	1.100 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	13.200 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.376 €
= Reinertrag / Jahr	10.824 €
- Bodenwertverzinsung / Jahr	3.004 €
= Gebäudereinertrag / Jahr	7.820 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	32,898
= Ertragswert der baulichen Anlagen	257.262 €
+ Bodenwertanteil	120.159 €
= Vorläufiger Ertragswert	377.421 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
= Ertragswert	**377.421 €**

MUSTER

Eingangsdaten und Kenngrößen

Bewirtschaftungskosten / Monat			198 €
Liegenschaftszinssatz			2,50%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0 €
Nettokaltmiete von Wohnung / oder Nutzfläche			1.000 €
Nettokaltmiete von Garagen / Carports / Stellplätzen			100 €
Vergleichsfaktoren	Vorläufiger Ertragswert / Rohertrag		28,6
	Vorläufiger Ertragswert / Wohn- bzw. Nutzfläche		5.470 €/m²

MUSTER

6 // Verkehrswert

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt

	Wertbasis	Gewichtung	Anteil
Sachwert	303.260 €	50%	151.630 €
Ertragswert	377.421 €	50%	188.711 €
Verkehrswert			340.341 €
		Rd.	**340.000 €**

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der **Verkehrswert des Bewertungsobjektes** Roßstr. 76, 40476 Düsseldorf zum Wertermittlungsstichtag 11. März 2019 geschätzt auf:

340.000 €

Solingen, 11. März 2019

VALOGIS Immobilien AG
Arnd van Bevern
Diplom-Kaufmann
Immobilienökonom (ebs)

Obenitterstr. 21
42719 Solingen

Tel.: +49 (0)212 22626-13
Fax: +49 (0)212 22626-24

E-Mail: a.v.b@valogis.de
Webseite: https://www.valogis.de

MUSTER

Abschließende Hinweise

Der Verkehrswert-Bericht ist nur für den Auftraggeber bzw. Kunden im Rahmen des vereinbarten Zwecks bestimmt. In dem Bericht wird auf die eingehende Begründung aller Wertansätze verzichtet. Es handelt sich daher nicht um ein Wertgutachten im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften. Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Berichts finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)

MUSTER

7 // Begriffserläuterungen

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Stadtgebiets, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Innerhalb einer solchen Zone wird der Bodenrichtwert für ein fiktives Grundstück bestimmt. Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie zum Beispiel Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt, sollen für diese Zone charakteristisch sein.

Bodenwert

Wenn man vom Bodenwert spricht, dann meint man den Wert des Grundstücks ohne Gebäude und "Sonstiges". Die wesentlichen Merkmale eines solchen unbebauten und unbelasteten Grundstücks sind seine Lage und seine Nutzbarkeit.

Mit diesen Grundstücksmerkmalen kann man den Bodenwert wie folgt definieren: Der Bodenwert ist der Wert des Grundstücks nur unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzbarkeit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und Belastungen des öffentlichen und des privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.

Kostenkennwert aus NHK 2010

Zur Ermittlung des Sachwerts einer baulichen Anlage ist von den Herstellungskosten auszugehen. Dabei handelt es sich um die Kosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Der Ermittlung der Herstellungskosten sind vorrangig die Normalherstellungskosten (NHK 2010) zu Grunde zu legen, welche entsprechende Kostenkennwerte für die Gebäudearten beinhalten.

Für Garagen enthalten die NHK 2010 eigene Kostenkennwerte:

Gebäudeart 14 – Garagen		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, einschl. 12 % BNK	245 €/m²	485 €/m²	780 €/m²
14.2	Hochgaragen, einschl. 15 % BNK	480 €/m²	655 €/m²	780 €/m²
14.3	Tiefgaragen, einschl. 15 % BNK	560 €/m²	715 €/m²	850 €/m²
14.4	Nutzfahrzeuggaragen, einschl. 13 % BNK	530 €/m²	680 €/m²	810 €/m²

Hierin bedeuten die Standardstufen:

3: Fertiggaragen
4: Garagen in Massivbauweise
5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Baupreisindex

Der Baupreisindex repräsentiert den Verlauf der Preisentwicklung von Herstellungskosten für bauliche Anlagen. Er ist eine Größe, die vor allem im Sachwertverfahren benötigt wird, um Herstellungskosten aus der Vergangenheit auf den Wertermittlungsstichtag "hochzurechnen". Er kann den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes entnommen werden.

MUSTER

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche nach der DIN 277 (Ausgabe 1987) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken. Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile (in Fußbodenhöhe) einschließlich Verkleidung, z.B. Putz. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters ist eine Größe des Sachwertverfahrens, welche die Auswirkungen der normalen Abnutzung und der Alterung der Bauteile und Baustoffe eines Gebäudes berücksichtigen soll. Sie bestimmt sich laut § 22 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. In der ImmoWertV wird für den Regelfall eine lineare Wertminderung vorgeschrieben.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen im Sinne der ImmoWertV sind in der Regel lediglich die baulichen Außenanlagen. Dabei kann es sich zum Beispiel um Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege, Abwasserkanäle bzw. -rohre und Leitungen handeln. Nichtbauliche Außenanlagen sind in der Regel im Bodenwert enthalten. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss nach einer Sachwertermittlung immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Um eine derartige Marktanpassung durchführen zu können, bedarf es eines Sachwertfaktors, der das örtliche Marktgeschehen abbildet und eine Relation zu den Kostenüberlegungen darstellt. Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt.

MUSTER

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind zwingend am Ende der Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen.

In der ImmoWertV heißt es zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie folgt: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wohn- und / oder Nutzfläche

Die Vorgehensweise bei der Berechnung der Wohnfläche ist gesetzlich nicht einheitlich geregelt. Es gibt lediglich einige Vorschriften und Normen, an die man sich halten kann, aber nicht muss:

- DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)
- DIN 283 - Wohnung; Teil 2: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962)
- Wohnflächenverordnung

Es handelt sich – so auch bei der gewerblichen Nutzfläche – im Wesentlichen um die Innenmaße der aufgehenden Bauteile der (wohnlich) nutzbaren Räume. Für Dachschrägen, Terrassen und Balkone existieren in den Vorschriften diverse Ansätze. Diese sind auf örtliche Marktüblichkeit zu prüfen und entsprechend anzusetzen.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich nach den Vorschriften der ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten/Pachten).

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

MUSTER

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein hoher Liegenschaftszinssatz steht für ein entsprechend hohes Investitionsrisiko. Bei einem niedrigen Liegenschaftszinssatz kann von einem niedrigeren Investitionsrisiko ausgegangen werden.

Bodenwertverzinsung

Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird.

Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man den bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Vergleichsfaktoren

Zur Plausibilisierung des Ertragswerts von bebauten Grundstücken können Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Vergleichsfaktoren werden in der ImmoWertV wie folgt definiert: Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

MUSTER

8 // Zusammenfassung

Objekt	Objektart:	Wohnungs-/Teil-Eigentum
	Adresse:	Roßstr. 76, 40476 Düsseldorf
	Baujahr:	2018
Flächen	Grundstücksgröße:	1.623 m²
	Wohnfläche:	69 m²
Lage	TOP	★★★★★
Ausstattung	stark gehoben	★★★★★
Sonstige Merkmale	Summe:	0 €
Erzielbare Miete	Rohertrag / Monat:	1.100 €
Modernisierung	vollständig	
Bodenwertanteil	Summe:	120.159 €
Verkehrswert		**340.000 €**

MUSTER