



Wertexpertise (Beispiel Einfamilienhaus)

für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
Garmisch-Partenkirchen, XY-Straße Nr. XY

Verfasserin:

Büro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Angela Wagner
Dr. Sauer mann Weg 19, 82319 Starnberg
Mail
Mobil

Datum
Stichtag

Diese Wertermittlung wurde mit SprengnetterONE Version 5.12.613 erstellt.

1 Vorbemerkung

Anlass

Umfang

Unterlagen und Daten

2 Objektbeschreibung

Grundstücksangaben

Gesamtgröße des Grundstücks

885 m²

Erläuterungen zur Grundstücksgröße

aus Grundbuch entnommen

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer

XY

PLZ / Ort

Gemeinde

Garmisch-Partenkirchen

Einwohnerzahl

27.215

Kreis

Garmisch-Partenkirchen

Bundesland

Bayern

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Garmisch-Partenkirchen

7 (sehr gut)

Lagescore für das Bundesland Bayern

6 (sehr gut)

Lagescore für Deutschland

4 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage

7 (sehr gut)

Lagescoring

Qualifizierung der Markt- und Standortqualität zur Beurteilung der mittelfristigen Verkäuflichkeit und des Besicherungsrisikos einer Immobilie



Hier wird der Lageplan der Immobilie eingefügt!

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	teilweise eigengenutzt
Baujahr	1975
Wohnfläche	ca. 196 m ²
Brutto-Grundfläche	ca. 480 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	1
Gebäudeart	freistehend
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

Gebäudestandard

mehr als ein Bad in der Hauptwohnung	ja
separates Gäste-WC in der Hauptwohnung	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
offener Kamin / Kachelofen	ja
Heizung	Gebäudezentralheizung
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast

relevante Modernisierungen (IST/SOLL)

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	keine/vollständig
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	keine/vollständig
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	teilweise/vollständig
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine/teilweise
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine/vollständig
Wärmedämmung	keine/ggf. teilweise
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine/oberste Geschossdecke
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine/keine

Ergänzende Angaben zu den allgemeinen Angaben

3 Grundbuch

Amtsgericht
Grundbuchbezirk
Blatt

Garmisch-Partenkirchen

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1			nn	nn	885 m ²
Gesamtfläche					885 m²

Abteilung I

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. Bestandsverzeichnis	Eigentümer	Anteil	Bemerkung
1a	1	nn	1/2	eingetragen am
1b	1	nn	1/2	eingetragen am

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	Bemerkung
1	1	Nießbrauch für nn	eingetragen am

Ergänzende Angaben zum Grundbuchblatt

4 Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

∅ Bodenwert	1.250,00 €/m ²
Lage	XY
Quelle	örtlicher Gutachterausschuss
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	relevante Zone
Stichtag	31.12.2020
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstat- tungsbetragsfrei*

Bodenwertermittlung

Grundstück

Grundstücksgröße 885 m²

Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
	beitragsfreier ∅ Bodenwert		1.250,00 €/m ²

	angepasster beitragsfreier Bodenwert		1.250,00 €/m ²

*laut telefonischer Auskunft der Gemeinde stehen keine Erschließungsbeiträge an

Bodenwert gesamt (ohne Anpassungen)

Gesamtfläche **885 m²**
 Bodenwert insgesamt **1.106.250 €**

Ergänzende Angaben zur Bodenwertermittlung

5 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	3,76	1975	80	50

Gebäudestandard (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände			0,50	0,50		23,00	23,00
Dach			0,50	0,50		15,00	15,00
Fenster und Außentüren				1,00		11,00	11,00
Innenwände und -türen				1,00		11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			0,50	0,50		11,00	11,00
Fußböden				1,00		5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen				1,00		9,00	9,00
Heizung				1,00		9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung				1,00		6,00	6,00
Summe (%)			24,50	75,50		Gesamt	100,00

relevante Modernisierungen (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)

Maßnahmen der letzten 15 Jahre	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	1
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	2
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	11

Modernisierungsgrad: überwiegend modernisiert

Ergänzende Angaben zum Gebäudestandard und zur RND

6 Wertexpertise

NHK-Ermittlung

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	
NHK-2010-Typ	1.01
NHK-2010-Grundwert (gilt für 300 m ² BGF)	964 €/m ²
NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	964 €/m ²

Sachwertermittlung (Schätzwert)

Gebäudesachwerte						
Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	480	964	1,469	679.736	37,50	424.835
Besondere Bauteile						
Fenstergitter EG						0
Balkon						0
Klappläden						0
Eingangstreppe (schadhaft)						0
Besondere Einrichtungen						
offener Kamin						0
Einbauküche OG						0
Einbauküche EG						0
Heizöltank						0
Zuschlag						
Garage						15.000
Gebäudesachwert insgesamt						439.835

Ergänzende Angaben zur Gebäudesachwertberechnung

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,469	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	08.03.2022

Sachwert (Schätzwert)

	Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)	439.835 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	5,00 % + 21.992 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)	461.827 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,00 461.827 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)	+ 1.106.250 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	1.568.077 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,150 1.803.289 €
Modernisierungsbedarf	Ca. -400.000 €
Bodenrichtwertanpassungen	8.850 €
NHK-Anpassungen	Ca. -31.000 €
Besondere Bauteile	0 €
Besondere Einrichtungen	0 €
Außenanlagen	-9.000 €
Garage	-6.000 €
Sachwert	1.366.139 €
	rd. 1.370.000 €

Ergänzende Angaben zur Sachwertermittlung

7 Ergebnis

Bodenwert	1.106.250 €	(1.250 €/m ²)	
Sachwert	1.370.000 €	(6.990 €/m ²)	nicht modernisiert
Ertragswert			nur bei Ertragswertobjekten
Vergleichswert			nur bei Vergleichswertobjekten

Der Schätzwert zum Stichtag 08.03.2022 beträgt 1.370.000 €
(bzw. 6.990 € pro m² Wohnfläche).

Erläuterungen und Anlagen

Hier werden allgemeine und objektspezifische Erläuterungen und Objektfotos je nach Einzelfall ergänzt.
Aus Datenschutzgründen werden für dieses Beispiel keine Objektfotos abgebildet.