



## 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 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche	ca. 480 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>					<b>885 m<sup>2</sup></b>

#### 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



## 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
<b>Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)</b>	<b>11</b>

**Modernisierungsgrad: überwiegend modernisiert**

### Ergänzende Angaben zum Gebäudestandard und zur RND

## 6 Wertexpertise

### NHK-Ermittlung

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

### Sachwertermittlung (Schätzwert)

<b>Gebäudesachwerte</b>						
Objektbezeichnung	BGF (m <sup>2</sup> )	NHK-Wert inkl. BNK (€/m <sup>2</sup> )	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
<b>Gebäudesachwert insgesamt</b>						<b>439.835</b>

### Ergänzende Angaben zur Gebäudesachwertberechnung

## Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
<b>1,469</b>	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 €
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks</b>	<b>x1,150 1.803.289 €</b>
Modernisierungsbedarf	Ca. -400.000 €
Bodenrichtwertanpassungen	8.850 €
NHK-Anpassungen	Ca. -31.000 €
Besondere Bauteile	0 €
Besondere Einrichtungen	0 €
Außenanlagen	-9.000 €
Garage	-6.000 €
<b>Sachwert</b>	1.366.139 €
	rd. <b>1.370.000 €</b>

### Ergänzende Angaben zur Sachwertermittlung

## 7 Ergebnis

Bodenwert	1.106.250 €	(1.250 €/m <sup>2</sup> )	
Sachwert	1.370.000 €	(6.990 €/m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> 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.