

unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 129,4. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,82.

Gemäß § 36 der ImmoWertV sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Als Quelle für den Regionalfaktor wurde im Bewertungsfall der für das Jahr des Wertermittlungsstichtages gültige Faktor des BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH – angewandt.

2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	1,5
Modernisierung von Bädern:	2	1,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,5
Modernisierungsgrad:		9,5

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	01.08.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1993
Baujahr, modifiziert:	1998
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	54 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 9,5 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 54 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1998 resultieren.

zu 1.: Am Wertermittlungsobjekt wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die genauen Sanierungsjahre wurden von dem Auftraggeber vorgelegt. Die Vergabe der Modernisierungspunkte erfolgte nach sachverständiger Einschätzung.

2011 - Dachboden

- Ausbau des Dachbodens mit kompletter neuer Dämmung nach aktuellem Stand
- Verlegung von Korkbodenbelag mit Trittschalldämmung
- Verlegung und Anschluss von Heizungsrohren und Heizkörpern
- Einbau einer komplett neuen Elektrik

2011 - Obergeschoss

- Verlegung von Trittschalldämmung
- Durchführung einer Wärmedämmung
- Austausch des Fliesenbodens
- Komplette Sanierung des Badezimmers (Entkernung, neue Wand- und Bodenfliesen)
- Erneuerung der Decke im Bad mit Rigips und Einbau von Halogen-Spots
- Austausch aller vier Türen inklusive Zargen (außer Abstellraum)
- Austausch aller Steckdosen

2011 - Erdgeschoss

- Wohnzimmer und Testzimmer komplett gefliest
- Abnahme und Verputzen aller Decken nach aktuellem Stand
- Erweiterung und optische Anpassung einer Trennwand zwischen Testzimmer und Wohnzimmer
- Verlegung eines Korkbodenbelags mit Trittschalldämmung im Arbeitszimmer
- Erneuerung des Fußbodens in der Küche und im Flur (Fliesen)

2017 - Erdgeschoss

- Komplette Sanierung und Entkernung des kleinen Badezimmers, neu gefliest
- Austausch aller Steckdosen und Schalter
- Austausch aller vier Türen inklusive Zargen
- Komplette Entkernung der Küche (inklusive Wand zum Vorratsraum entfernt) und Einbau einer neuen Küche
- Erneuerung der Decke in der Küche, inklusive Einbau von Halogen-Spots

2011 - Außenbereich

- Neubau der Terrasse inklusive Stufen und hochwertigem WPC-Belag

2016 - Außenbereich

- Sanierung der Fassade mit neuem Farbputz und sämtlichen Reparaturen

2017 - Außenbereich

- Einbau einer neuen Terrassenschiebetür, inklusive neuem Motor für den elektrischen Rollladen
- Erneuerung der Beleuchtung auf der Außenterrasse

Sachwertverfahren – Berechnung

- Einziges Verfahren –
 - Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –
-

1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung		vorl. Geb.-Sachwert
Einfamilienhaus	508.116 €	165.138 €	32,5 %	342.978 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:				342.978 €
Zeitwert besonderer Bauteile:				0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:				8.000 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:				350.978 €

1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	14.039 €
Wert der Außenanlagen:	14.039 €

2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		350.978 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	67,0%	14.039 €
Bodenwert:	33,0%	176.000 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	541.017 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		541.017 €

3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	541.017 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	7.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 01.08.2024:	548.017 €

Hinweis zu dieser Seite

zu 1.1.: Doppelgarage mit einer Fläche von circa 36 m². Die Restnutzungsdauer wurde an das Hauptgebäude angepasst und beträgt 35 Jahre. Der Zeitwert wird anhand des Sachwertfaktormodells des Gutachterausschusses Landkreis Fürth berechnet, Stichtag ist der 01.01.2024. Der Gesamtwert der Doppelgarage laut Sachwertfaktormodell beträgt 8.000 Euro. (Wert ist ohne Bodenwertanteil / Anlage Garagenrechner)

zu 1.1: Im vorliegenden Fall wurden die Neuwerte der besonderen Bauteile mithilfe der Anlage 7 des Sachwertmodells der AGVGA-NRW berechnet.

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Zeitwerte der Nebengebäude und die Neuwerte der besonderen Bauteile zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2024 wie folgt:

besonderes Bauteil 1 – Kellerlichtschächte

3 Kellerlichtschächten x 250,- € = 750,- €

Neuwert: 750,- €

Zeitwert: 750,- €

besonderes Bauteil 2 – Balkon

Balkon (1.000,- € + 750,- €/m² x 5,00 m²) x 1,82 = 8.645,- €

Neuwert: 8.645,- €

Zeitwert x 0,675 (Alterswertminderungsfaktor) = 5.835,38 - €

Besonderes Bauteil 3 – Dachgaube

Dachgaube = 150,- €/m² x 2,4 m² x 1,82 = 655,20 - €

Neuwert: 655,20 €

Zeitwert x 0,675 (Alterswertminderungsfaktor) = 442,26 - €

Laut Sachwertfaktormodell werden aber nicht mitgerechnet: "kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten Deswegen ist der Wert auf 0,- € sachverständig festgelegt. (Anlage Sachwertfaktormodell)

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 4 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 2.: Sachwertfaktor laut Sachwertfaktormodell des Gutachterausschusses Landkreis Fürth (Anlage Sachwertfaktormodell)

zu 3.: Anpassung an sonstige Gegebenheiten: Besondere (Betriebs-) Einrichtungen - § 36 ImmoWertV 2021

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager oder Kranbahnen). Im vorliegenden Fall ist eine elektrische Unterbaumarkise und ein Kaminofen vorhanden. Die Unterbaumarkise wurde mit einem pauschalen Zeitwert von 3.000,- € in Ansatz gebracht und der Kaminofen mit einem pauschalen Zeitwert von gesamt 4.000,- € berücksichtigt. Summe insgesamt : 7.000,- €

1. Zusammenfassung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

1.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

1.2. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2024

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

548.000 €

fünfhundertachtundvierzigtausend Euro

Nürnberg, den 15.08.2024

Martin Kostursky

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D2