

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Kurzgutachten

**Zweifamilienhaus mit Garage
in 38176 Wendeburg, In den Schörten 1**



ermittelter Marktwert/Schätzwert am 01.02.2023

356.000 €.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Allgemeine Angaben

Art des Objekts:

Zweifamilienhaus

Die Immobilie wurde vom Sachverständigen persönlich besichtigt.

Gemäß Kundenauftrag soll ein Kurzgutachten erstellt werden. Bei diesem Dokument handelt es sich um ein überschlägiges Rechenergebnis, das auf den Angaben des Auftraggebers beruht. Auftragsgemäß werden sämtliche Flächenangaben (Grundstücksfläche, Wohnfläche etc.) nicht geprüft übernommen. Vom Sachverständigen kann deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden. Der Auftraggeber verzichtet absprachegemäß auf eine detaillierte Beschreibung des Objektes. Eine Überprüfung auf Bau- und Altlasten soll nicht erfolgen. Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie augenscheinlich erkennbar waren. Eine Einsicht in die Bauakten soll nicht erfolgen. Anbauten, Nebengebäude sowie Garagen etc. werden pauschal bewertet. Vorhandene Erbbaurechte werden ebenfalls pauschal berücksichtigt. Die Parteien sind sich darüber einig, dass aufgrund des Kurzgutachten auf explizite Erläuterungen oder schriftliche Stellungnahmen zur Bewertung grundsätzlich verzichtet wird.

Funktionsfähigkeiten einzelner Teile und Anlagen (Heizung, Elektro, Wasser, Sanitäranlagen etc.) wurden nicht geprüft. Eine Funktionsfähigkeit wird unterstellt. Eine Drainage dient dem Feuchteschutz von Bauteilen und Bauwerken. Eine ggf. vorhandene Drainage konnte nicht geprüft werden.

Die Überprüfung von vorhandenen Wärmedämmungen in Außenwänden und Dachschrägen ist zerstörungsfrei nicht möglich. Überprüfungen und/oder Untersuchungen auf Schädlinge sowie über verbaute gesundheitsgefährdende Materialien wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Der Auftraggeber teilt dem Auftragnehmer die ihm bekannten nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Denkmalschutz, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten bzw. Altlastenverdacht) mit.

Der Auftragnehmer geht bei dem Kurzgutachten davon aus, dass die vorgefundenen Baulichkeiten genehmigt sind. Eine Überprüfung soll gemäß Auftraggeber nicht erfolgen. Vom Sachverständigen kann deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden. Als Zahlungsart wird Vorkasse vereinbart. Nach Zahlungseingang auf unserem Konto führen wir den Auftrag unverzüglich für Sie aus.

Angaben zum Objekt

Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2023
Postleitzahl:	38176
Ort:	Wendeburg
Straße:	In den Schörten
Hausnummer:	1
Grundstücksfläche:	650 m ²
bebaut mit:	Zweifamilienhaus mit Garage
Bauweise:	massiv
Dachgeschoss:	teilweise ausgebaut
Keller:	unterkellert
Baujahr:	1971
Anzahl der Geschosse:	1
Wohnfläche:	ca. 181 m ²
Nutzer:	eigengenutzt
Wert(-ung) der Außenanlagen:	normal
Gemarkung:	Bortfeld
Flur:	6
Flurstück:	484/12

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Ausstattung

Bestimmung der Ausstattung auf der Grundlage des Baujahres und folgender Indikatoren:

mehr als ein Bad:	ja
separates Gäste-WC:	ja
Sauna:	nein
Leitungen überwiegend auf Putz:	nein
Außenwände überwiegend gedämmt:	nein
offener Außen-Kamin:	ja
Heizung:	Gebäude- oder Wohnungszentralheizung
Dacheindeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Fenster:	isolierverglast
Gesamtnutzungsdauer:	67 Jahre
Restnutzungsdauer:	25 Jahre

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bodenwertermittlung des Bodenrichtwertgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 01.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	01.02.2023	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 150,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	650	x 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 150,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 150,00 €/m ²
Fläche	x 650 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 97.500,00 € rd. 97.500,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 01.02.2023 insgesamt 97.500,00 €.

Gebäudewertermittlung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Wohnfläche (WF)	181,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 01.02.2023 (2010 = 100)	171,8	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.717,00 €/m ² WF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.949,81 €/m ² WF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	533.915,61 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	533.915,61 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	
• prozentual	62,69 %	
• Faktor	0,3731	
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	199.203,91 €	
• besondere Bauteile	5.000,00 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	204.203,91 €	8.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	212.203,91 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 16.976,31 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 229.180,22 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 97.500,00 €
vorläufiger Sachwert	= 326.680,22 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,15
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 375.682,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 355.682,25 €
	rd. 356.000,00 €

Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kellerausgang, Eingangstreppe, Terrasse		5.000,00 €
Summe		5.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (212.203,91 €)	16.976,31 €
Summe	16.976,31 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
• Unterhaltungstau	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

Bilder





Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!





Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!





Von immo24.compool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!





Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!







Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks. Demnach wurde der Marktwert mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Begriffliche Erläuterungen

Bodenwert

Der Wert des Bodens wurde ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage des durchschnittlichen Lagewerts ermittelt und an die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks (insbesondere die Lage, die bauliche Ausnutzung, die Grundstücksgröße und den abgabenrechtlichen Zustand) angepasst. Bei übergroßen Grundstücken erfolgte eine sachgemäße Zonierung.

Herstellungskosten

Zur Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes wurden die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raumeinheit mit dem Rauminhalt vervielfacht. Die Normalherstellungskosten wurden in Abhängigkeit von der Objektart, Gebäudeart und Bauweise sowie den Angaben zu Dach, Keller und Kellerausbau, der Anzahl der Geschosse, dem angesetzten Baujahr und der Objektgröße bestimmt. Auf eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten wurde bewusst verzichtet, da diese in der Marktanpassung Berücksichtigung findet. Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten wurde auch der Ausstattungsstandard berücksichtigt. Dieser wurde auf der Grundlage des angesetzten Baujahrs, der gewählten Ausstattungsindikatoren und den Angaben zu den durchgeführten bzw. unterstellten Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Hierzu wurde eigens ein Punktesystem entwickelt. Dieses beruht auf einer umfangreichen Auswertung von Sachverständigengutachten.

Alle Bauteile und Einrichtungen wurden in dem Umfang angesetzt, wie sie in dem angesetzten Rauminhalt und den Normalherstellungskosten berücksichtigt sind. D.h., besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen wurden bei dieser Wertermittlung durch pauschale Wertansätze berücksichtigt. Der Werteeinfluss, der dem Bewertungsobjekt zugeordneten Garagenstellplätze und Außenanlagen wurde gemäß der vorgegebenen Anzahl ebenfalls pauschal berücksichtigt.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Sie wurden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt.

Baupreisindex

Die Anpassung der gewöhnlichen Herstellungskosten aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Ausstattungsstandard des Gebäudes zwischen 60 und 100 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Ausstattungsstandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen wurde auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten erprobt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wurde unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen entweder getrennt von der Baujahreskorrektur der Normalherstellungskosten nach der von Ross aufgestellten Funktion oder gemeinsam mit der Normalherstellungskosten-Baujahreskorrektur linear ermittelt.

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt.

Marktwert

Als Marktwert wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf, am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Preis ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer, unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks, zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (**Wert für jedermann**). Dabei wurde vorausgesetzt, dass den Parteien ein durchschnittlicher (d.h. wie in Vergleichskauffällen benötigter) Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Das Objekt wurde durch den Sachverständigen besichtigt. Der Umfang der zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie die Höhe des zu berücksichtigenden Werteeinflusses wurden vom Sachverständigen berücksichtigt. Hierbei handelt es sich insbesondere um den Werteeinfluss aufgrund überdurchschnittlichen Renovierungsbedarfs, Baumängel und Bauschäden und fehlender Fertigstellung. I.d.R. wurden vom Sachverständigen für die Bestimmung dieses Werteeinflusses keine bauteilbeschädigenden Untersuchungen und Funktionsprüfungen (z.B. der Heizung und der Fenster) sowie keine bauphysikalischen, chemische u. ä. Untersuchungen (z.B. Feuchtigkeitsmessungen) durchgeführt. Auch die Einflüsse wertbeeinflussender Rechte und Belastungen (wie z.B. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, wurden vom Sachverständigen nur nach expliziter Vereinbarung berücksichtigt. Bei dieser Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte keine Baugenehmigung vorliegen oder stimmt das ausgeführte Vorhaben nicht mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht überein, so bleibt die sich hieraus ergebende Wertauswirkung unberücksichtigt.

Berücksichtigung von weiteren Gebäuden

Anbauten, Nebengebäude, Garagen usw. werden in diesem Kurzgutachten pauschal bewertet.

Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen, und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung des Sachverständigen.

Haftung

Gemäß Kundenauftrag soll ein Kurzgutachten erstellt werden. Bei diesem Dokument handelt es sich um ein überschlägiges Rechenergebnis, das auf den Angaben des Auftraggebers beruht. Vom Sachverständigen kann deshalb keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Mitglied im:



Mitglied im Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter e.V.



