
Auftraggeber:
Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 1A
01234 Musterhausen

Erstellungsdatum: 07.02.2022
Gutachten – Nr.: 2022-03

Kurzgutachten nach dem Sachwertverfahren

zum Zweck der Vermögensübersicht / Verkauf
über das Grundstück mit Einfamilienhaus und Garagen, Musterstraße 1A,
01234 Musterhausen
Gemarkung: **Musterstadt**
Flurstück: 82 / 5



Der Sachwert des Objektes wurde zum
Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) 02.02.2022 ermittelt mit:

€ 292.000,00

(in Worten: zweihundertzweiundneunzigtausend Euro)



Zusammenfassung wesentlicher Daten

Auftraggeber:	Max Mustermann
Ortsbesichtigung:	02.02.2022
Objekt:	Einfamilienhaus
Objektadresse:	Musterstraße 1A 01234 Musterhausen
Baujahr:	1999
BGF:	339 m ²
Grundstücksfläche:	Flurstück 82 / 5: 911 m ²
Bodenrichtwert:	28,00 € / m ²

MUSTER

Inhaltsverzeichnis

1. Haustyp / Übersicht Ausstattungsstandards
2. Berechnung nach dem Sachwertverfahren
3. Objektbilder
4. Auszug Luftbild
5. Auszug Lageplan
6. Quellenangaben
7. Abkürzungen



1. Haustyp

Berechnung Kostenkennwert, Gebäudestandardkennzahl und Alterswertminderung								
auf der Basis Sachwertrichtlinie (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK 2010)								
Eintragungen im gesamten Tool UNBEDINGT NUR in grünen bzw. gelben Feldern vornehmen!!!								
Bewertungsobjekt:	Musterhäuser, Musterstraße 1A	GA-Nr.:	2022-03	Baujahr:	1999			
Objektart:	Einfamilienhaus	ggf. Aktenzeichen:		Sachverständiger:	Zuschke			
<small>EFH oder ZFH über obiges Dropdown-Menü einstellen</small>		BGF Gebäudeteil 1:	339	BGF Gebäudeteil 2:		<small>Zelle G8, Eintrag nur bei Gebäudemix!</small>		
<small>Die Berechnung eines "Gebäudemix" ist hier möglich, dazu die getrennt berechneten Bruttogrundflächen BGF hier eintragen. Die prozentuale Verteilung dann in der Tabelle unten verwenden.</small>								
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
Typ		Ausstattung					Auswahl	
		1	2	3	4	5		
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	
	1.33	freistehende Einfamilienhäuser	785	870	1000	1205	1510	
	2.33	Doppel- und Reihenendhäuser	735	820	940	1135	1415	
	3.33	Reihenmittelhäuser	690	765	880	1060	1325	
Summe						100%		

Stand 27.05.2020



Übersichten Ausstattungsstandards

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt : Musterhausen - Musterstraße 1A
 Baujahr: 1999
 Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 71 Jahre
 Restnutzungsdauer: 48 Jahre
 lineare Alterswertminderung: 32,0 %

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23
Dächer				1,0		15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11
Fußböden			1,0			5
Sanitäreinrichtungen			1,0			9
Heizung			1,0			9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 1.01	655	725	835	1005	1260	
Gebäudestandardkennzahl						3,3

Außenwände	1 x 23% x 835	192 €/m ² BGF
Dächer	1 x 15% x 1005	151 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1 x 11% x 835	92 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 835	92 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 1005	111 €/m ² BGF
Fußböden	1 x 5% x 835	42 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1 x 9% x 835	75 €/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 835	75 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 835	50 €/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert		880 €/m² BGF



2. Berechnung nach dem Sachwertverfahren

Haustyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
€ pro m²	880,00 € / m²
BPI (131,09 / 90,1 (Indexfaktor)): nach Statistischem Bundesamt	1,450 x 880,00 € = 1.276,00 € rd. 1.276,00 €
BGF Vorläufiger Sachwert:	339 m² BGF = 339 m² x 1.276,00 € = 432.564,00 €
Stufe	Stufe 3,3
GND:	71 Jahre
Baujahr:	1999
Tatsächliches Alter:	23 Jahre
Modernisierungspunkte nach SW-RL Anl. 4	-
RND:	48 Jahre
vorläufiger SW nach Altersminderung	32 % = 138.420,48 € 432.564,00 € - 138.420,48 € = 294.143,52 €
besondere Bauteile	+ 6.000,00 € Kelleraußentreppe + 1.500,00 € Eingangstreppe + 3.500,00 € Terrasse = Gesamt 11.000,00 €
sonstige Einrichtungen	+ 1.500,00 € Staubsaugersystem
Nebengebäude	+ 700,00 € Schuppen Bj 2001
vorläufiger Sachwert	294.143,52 € + 11.000,00 € + 1.500,00 € + 700,00 € = 307.343,52 €
bauliche Außenanlagen	6 % vom SW = 18.440,61 €
sonstige Anlagen	-
BRW	Fst. 82 / 5 911 m² x 28,00 € / m² = 25.508,00 €



Gesamt:	vorl. SW + Anlagen + BW 307.343,52 € + 18.440,61 € + 25.508,00 € = 351.292,13 €
Marktanpassungsfaktor nach GMB Landkreis Bautzen	0,83 x 351.292,13 € = 291.572,47 €
Sachwert	= 291.572,47 €

Ergebnis: Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren beträgt der Sachwert zum Wertermittlungstichtag:

rd. 292.000,00 €

Ich versichere, dass diese Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Bautzen, 07.02.2022

Jens Zuschke
Immobilienmakler IHK
Dekra zertifizierter Sachverständiger

3. Objektbilder

Außenansicht



Grundstück

Innenansicht



4. Auszug Luftbild

Quelle: openstreetmap





6.Quellenangaben

- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Sächsische Gutachterausschussverordnung - SächsGAVO) vom 15.11.2011, rechtsbereinigt mit Stand vom 31.08.2014
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Art. 16 G vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (Banz. Nr. 108a), Berichtigung vom 01.07.2006 (Banz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Banz. AT 04.12.2015 B4)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (Banz. AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (Banz. AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.02.2011 (Banz. S. 597)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 11.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Bautzen 2019
- Grundstücksmarktbericht Landkreis Görlitz
- Statistisches Bundesamt
- Geoportal Sachsen
- openstreetmap
- Objektbilder: Zuschke-Immobilienvermittlung GmbH



Anmerkung:

Die Veröffentlichung der Anlagen erfolgt in Bezug auf § 45 i. V. m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen aus dem Gutachten nicht separiert werden oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

MUSTER



7. Abkürzungen

aD	ausgebautes Dachgeschoss	i.S.v.	im Sinne von
AG	Arbeitsgemeinschaft	i.V.m.	in Verbindung mit
AGVGA	AG der Vorsitzenden der Gutachter-ausschüsse für Grundstückswerte	k.A.	keine Angabe
AS	Anschlussstelle	KAG	Kommunalabgabengesetz
BauGB	Baugesetzbuch	KG	Kellergeschoss
BauNVO	Baunutzungsverordnung	LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
BauO	Bauordnung	LWG	Landeswassergesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung	max.	maximal
BGF	Brutto-Grundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NHK 2000	Normalherstellungskosten 2000 (s. WertR 2006, Anl. 7)
BPI	Baupreisindex	NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 (s. SW-RL, Anl. 1)
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
BRW-RL	Bodenrichtwertrichtlinie	OT	Ortsteil
BV	Berechnungsverordnung	rd.	gerundet
BWK	Bewirtschaftungskosten	RL	Richtlinie
bzgl.	bezüglich	RND	Restnutzungsdauer
ca.	circa	SV	Sachverständiger
DG	Dachgeschoss	SW	Sachwert
DIN	Deutsches Institut für Normung	SW-RL	Sachwertrichtlinie
ebf	erschließungsbeitragsfrei	tlw.	teilweise
EFH	Einfamilienhaus	Ü. NN	über Normalnull
EG	Erdgeschoss	VV	Verwaltungsvorschrift
EnEV	Energieeinsparverordnung	VW-RL	Vergleichsrichtlinie
ETW	Eigentumswohnung	VwV	Verwaltungsvorschrift
EW	Ertragswert	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
Fst.	Flurstück	WEST	Wertermittlungsstichtag
GAA	Gutachterausschuss	Wfl.	Wohnfläche
GFZ	Geschossflächenzahl	WHG.	Wasserhaushaltsgesetz
GMB	Grundstücksmarktbericht	WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
GND	Gesamtnutzungsdauer	WoFIV	Wohnflächenverordnung
GRZ	Grundflächenzahl	ZFH	Zweifamilienhaus
i.d.R.	in der Regel		
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung		