

Stadt Freudenstadt

Marktplatz 64
72250 Freudenstadt

Turnhallestr. 38
72250 Freudenstadt

Telefon: (07441) 8605860
Telefax: (07441) 8605870
Internet: www.frey-immobilien.de
eMail: info@frey-immobilien.de

Datum: 03.07.2017
Az.: 0230-2017

Marktwertermittlung

für das mit einem
Sechsfamilienhaus bebaute Grundstück
in 72250 Freudenstadt, Freudenstädter Str. 23



Marktwert 160.000,- €
(Stichtag 03.05.2017)

Inhaltsverzeichnis

1	Objektbeschreibung	3
2	Marktwertermittlung	5
2.1	Verfahrenswahl	5
2.2	Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse	5
2.3	Marktwert und Kenngrößen	5
2.4	Bodenwertermittlung	6
2.5	Ertragswertverfahren und Ertragswertberechnung	7
2.6	Abkürzungsverzeichnis	10

1 Objektbeschreibung

Objektlage und Infrastruktur

Angaben zur Gemeinde:

- Ort: Freudenstadt, Einwohnerzahl: 23000
- Ortsteil: Dietersweiler, Einwohnerzahl: 2000
- Bundesland: Baden-Württemberg

überörtliche Anbindung:

- nächstgelegene größere Stadt: Stuttgart, ca. 85 km entfernt
- Bundesstraße: B28, B294, B462
- Autobahnzufahrt: A 81, Horb, ca. 31 km entfernt
- Bahnhof: Stadt- und Hauptbahnhof, ca. 4 km entfernt
- Flughafen: Stuttgart, ca. 90 km entfernt;

innerörtliche Lage:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus)

Grund- und Bodenbeschreibung

- Objektadresse: Freudenstädter Str. 23, 72250 Freudenstadt
- Grundbuchangaben:
Grundbuch von Dietersweiler, Blatt 1771, lfd. Nr. 2
- Katasterangaben:
Gemarkung Dietersweiler, Flurstück 102
- Grundstücksfläche: 398 m²
- Eigentümer: Stadt Freudenstadt
- Erschließung: vorhanden
- Beitrags-/Abgabenzustand: beitrags- und abgabefrei

Gebäude

Mehrfamilienhaus:

- Baujahr: 1923
- Keller: unterkellert
- Anzahl der Wohn-/Nutzungseinheiten: 6
- Heizung: Gasetagenheizung in den Wohnungen EG und 1. OG rechts, sonst Einzelöfen mit Gas oder Holz
- Fenster: aus Holz, teilweise mit Isolierverglasung
- Sanitärausstattung: mittel in den sanierten Wohnungen, sonst kein Bad vorhanden. Duschen in den Küchen, Fluren oder Schlafzimmern
- das Gebäude verfügt über: eine Satellitenanlage
- die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß den Angaben der Auftraggeberin 358 m²
- Garagen/Stellplätze: 2 Stellplätze vor dem Haus
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Außenanlagen

- Wege-/Hofbefestigung: Schotter
- Gartenanlage: Rasenfläche

Sonstige Objektinformationen

Gebäudezustand:

- Das Gebäude wurde nicht renoviert
- Die Wohnungen im EG und 1. OG rechts wurden 2015 saniert. Die restlichen Wohnungen sind alt und sanierungsbedürftig.

Objektbeurteilung:

- Vermietbarkeit: Sanierte Wohnungen gut, nicht sanierte Wohnungen sind schwierig zu vermieten

- Verkäuflichkeit/Drittverwendungsfähigkeit: mittel

2 Marktwertermittlung

2.1 Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier mit dem Ertragswertverfahren).

2.2 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten							
Bezeichnung	Entwicklungsstufe		abgabenrechtlicher Zustand		Fläche	relativer Bodenwert	Bodenwert (rd.)
Gesamtfläche	baureifes Land		frei		398,00 m²	85,00 €/m²	33.830,00 €
Gebäudedaten							
Gebäudeart	BGF	BRI	WF/NF	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	GND	RND
Sechsfamilienhaus			358 m²		1923	70 Jahre	19 Jahre
Wesentliche Bewertungsdaten							
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag		Bewirtschaftungskosten		Liegenschafts-zinssatz	Sachwertfaktor (Marktanpassung)	
17.510,40 €	12.782,59 €		4.727,81 € (27,00 %)		4,32 %	----	
Wertermittlungsergebnisse							
Sachwert:	---- €						
Ertragswert:	160.000,00 €						

2.3 Marktwert und Kenngrößen

Der **Marktwert** für das mit einem Sechsfamilienhaus bebaute Grundstück in 72250 Freudenstadt, Freudenstädter Str. 23 wird zum Stichtag 03.05.2017 auf der Grundlage des Ertragswerts geschätzt mit:

160.000,- €

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

relativer Marktwert:	rd. 447 €/m² WF/NF		
relativer Bodenwert:	rd. 94 €/m² WF/NF		
Ertragsfaktoren	Brutto-/Nettoanfangsrendite		
Marktwert/Rohertrag:	rd. 9,1	Rohertrag/Marktwert:	10,9 %
Marktwert/Reinertrag:	rd. 12,5	Reinertrag/Marktwert:	8,0 %

2.4 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts

vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)		85,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	85,00 €/m²
Fläche (m ²)	×	398,00 m ²
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	33.830,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	+	0,00 €
abgabenfreier Bodenwert	=	33.830,00 €
	rd.	33.830,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.05.2017 insgesamt **33.830,00 €**.

2.5 Ertragswertverfahren und Ertragswertberechnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sechsfamilienhaus	1	Wohnung EG rechts	64,00		5,00	320,00	3.840,00
	2	Wohnung 1. OG rechts	64,00		4,06	260,00	3.120,00
	3	Wohnung DG rechts	51,00		3,55	181,13	2.173,56
	4	Wohnung EG links	64,00		2,00	128,18	1.538,16
	5	Wohnung 1. OG links	64,00		2,06	131,71	1.580,52
	6	Wohnung DG links	51,00		4,00	204,00	2.448,00
	7	Stellplatz		2,00	-	0,00	0,00
Summe			358,00	2,00		1.225,02	14.700,24

Gebäude	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sechsfamilienhaus	1	Wohnung EG rechts	64,00		4,18	267,52	3.210,24
	2	Wohnung 1. OG rechts	64,00		4,18	267,52	3.210,24
	3	Wohnung DG rechts	51,00		3,96	201,96	2.423,52
	4	Wohnung EG links	64,00		3,83	245,12	2.941,44
	5	Wohnung 1. OG links	64,00		3,83	245,12	2.941,44
	6	Wohnung DG links	51,00		3,96	201,96	2.423,52
	7	Stellplatz		2,00	15,00	30,00	360,00
Summe			358,00	2,00		1.459,20	17.510,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 2.810,16 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.510,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.727,81 €
jährlicher Reinertrag	= 12.782,59 €

Reinertragsanteil des Bodens

4,32 % von 33.830,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (nicht selbständig nutzbar)) – 1.461,46 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = 11.321,13 €

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei p = 4,32 % Liegenschaftszinssatz

und n = 19 Jahren Restnutzungsdauer

× 12,784

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 144.729,33 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 33.830,00 €

vorläufiger Ertragswert = 178.559,33 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Underrentedabgleich

- 3.633,75 €

Kellerfeuchtigkeit

- 15.000,00 €

Ertragswert = 159.925,58 €

rd. 160.000,00 €

2.6 Abkürzungsverzeichnis

BGF:	Bruttogrundfläche
BNK:	Baunebenkosten
BPI:	Baupreisindex
BRI:	Bruttorauminhalt
GND:	Gesamtnutzungsdauer
NHK:	Normalherstellungskosten
RND:	Restnutzungsdauer
WF/NF:	Wohn-/Nutzfläche