

Immobilienbewertung nach der Ertragswertberechnung

Bewertungsobjekt

Mehrfamilienhaus in
Friedensplatz 3
06844 Dessau
Sachsen

Datum der Wertermittlung

08.01.2015

Bewertungs-Identifikation

16-2015

Automatische Verkehrswertermittlung
nach dem Ertragswertverfahren

Inhalt der Bewertung

1. Objektdetails	02
2. Auswahl des Verfahrens	03
3. Marktwertberechnung	06
4. Anmerkung zur Marktwertberechnung	07
5. Haftung	08
6. Urheberrecht	08
7. Hinweis	08

1. Objektdetails

Adresse	Friedensplatz 3 , 06844 Dessau	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Anzahl Wohneinheiten	9	
Anzahl Geschosse	3	
Jährliche Mieteinnahmen	33.000 €	
Baujahr	1907	
Wohnfläche (ca.) in m ²	570	
Grundstücksfläche	1.200	
Bodenrichtwert in €/m ²	60 €	
Kaufpreis inkl. MwSt.	475.000 €	
Makler-Provision inkl. MwSt.	2,00 %	9.500 €
Notar	1,50 %	7.125 €
Grunderwerbsteuer	3,50 %	16.625 €
Summe Nebenkosten	33.250 €	
Kaufpreis inkl. Nebenkosten	508.250 €	
Kaufpreis inkl. Nebenkosten in €/m ² Wohnfläche	892 €	

2. Auswahl des Verfahrens

Für diese Wertermittlung wurde das Ertragswertverfahren in Anlehnung an die ImmoWertV verwendet.

Ertragswertberechnung

Das Ertragswertverfahren wird überwiegend für die Wertermittlung von Renditeobjekten angewendet, bei denen der dauerhaft erzielbare Mietertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Beispiele:

- Eigentumswohnungen (nicht selbst genutzt)
- Mehrfamilienhäuser
- Büroimmobilien
- Einkaufszentren
- Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen)

Die Berechnung nach dem Ertragswertverfahren basiert hauptsächlich auf eine Renditeerwartung und betrachtet dabei insbesondere die zu erzielenden Mieterträge als zentralen Faktor. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes stellt der Ertragswert einer Immobilie somit die Kapitalisierung der Netto-Mieterträge dar. Jede Ertragswertberechnung einer Immobilie ist von verschiedenen, variablen Einflussfaktoren abhängig. Im Wesentlichen sind dies:

- Jahresrohertrag (Jährliche Mieteinnahmen)
- Bewirtschaftungskosten
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszins
- Boden- und Grundstückswert
- Vervielfältiger

Jahresrohertrag (Jährliche Mieteinnahmen)

Der Jahresrohertrag ist die Bruttokaltmiete, also der Mietertrag (Wohnungen, Gewerbe, PKW Stellplätze etc.) einschließlich aller Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben für die Immobilie. Sie setzen sich aus Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten sowie Kosten für Mietausfallwagnis und Modernisierungsrisiko zusammen. Der Kapitaldienst für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen werden in den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Berechnung wurde die Höhe der Bewirtschaftungskosten auf Basis von marktüblichen Werten wie folgt festgelegt.

Verwaltungskosten mit 2,5 %

Verwaltungskosten werden entweder mit ca. 200 € bis 300 € jährlich je Mieteinheit oder mit ein bis drei Prozent der Nettokaltmiete angesetzt.

Instandhaltungskosten mit 10 €/m²

Instandhaltungskosten werden mit ca. 8 € bis 13 € jährlich je qm Mietfläche angesetzt.

Mietausfallwagnis mit 2%

Die Mietausfallwagnis wird mit ca. 2 bis 4 Prozent der der Nettokaltmiete angesetzt.

Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz findet Verwendung bei den verschiedenen Wertermittlungsverfahren für Immobilien, insbesondere beim Ertragswertverfahren. Er wird vom Gutachterausschuss anhand von vergangenen Markttransaktionen ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz kann als marktübliche Renditeerwartung oder Zinssatz einer alternativen Anlage interpretiert werden und als solcher auch aus der Beurteilung der Mieteinnahmen und dem Kapitalzinssatz hergeleitet werden.

Entsprechend der Nutzerangaben mit Bezug auf die Objektart wurde als Basis für diese Berechnung ein mittlerer Liegenschaftszins gewählt in Höhe von:

4,75 % Liegenschaftszins

Bodenricht- und Grundstückswert

Bodenrichtwerte werden von Gutachterausschüssen auf der Basis von Kaufpreissammlungen ermittelt und in sogenannten Bodenrichtwertkarten dargestellt. Im Rahmen der Berechnung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke stellt der Bodenrichtwert ist eine wichtige Größe dar.

Aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem vom Nutzer ermitteltem Bodenrichtwert ergibt sich der Grundstückswert.

Zur Ermittlung des Grundstückswerts wurde als Basis für diese Berechnung der vom Nutzer angegebene Bodenrichtwert gewählt in Höhe von

60 €/ m²

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer in Jahren bemisst die Zeit, in der eine Immobilie noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist abhängig von der angenommenen Gesamtnutzungsdauer, dem Alter und dem Modernisierungsgrad der Immobilie.

Für diese Immobilienbewertung wurde eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Um den Modernisierungszustand der Immobilie zu ermitteln, wurde ein marktübliches und in zahlreichen Sachverständigengutachten erprobtes Punktesystem verwendet. Anhand der vom Nutzer gemachten Angaben wurde für diese Immobilie eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt von

32 Jahre

Vervielfältiger

Über den Vervielfältiger (dem sogenannten Barwertfaktor für die Kapitalisierung) wird im Zusammenhang mit dem Ertragswertverfahren der Ertragswert einer Immobilie (ohne Bodenwertanteil) ermittelt. Man spricht hierbei auch vom Gebäudeertragswert. Zur Ermittlung des Vervielfältigers werden im Wesentlichen der oben genannte Liegenschaftszinssatz sowie die oben ermittelte Restnutzungsdauer zu Grunde gelegt. Über die Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad q = 1 + p/100$$

p = Liegenschaftszins

n = Restnutzungsdauer

konnte für diese Immobilienbewertung ein Vervielfältiger in einer Höhe von

16,28

berechnet werden (siehe auch Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV).

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass mit zunehmender Restnutzungsdauer der Vervielfältiger steigt oder mit höherem Liegenschaftszinssatz sinkt.

3. Marktwertberechnung

Für die Marktwertberechnung kam aufgrund der vom Nutzer vorgegebenen Art der Immobilie das Ertragswertverfahren in Anlehnung an die ImmowertV zur Anwendung. Die Wertschätzung erfolgte dabei insbesondere auf Basis der in diesem Dokument aufgeführten Angaben und stellt sich im Ergebnis wie folgt dar:

Jahresrohertrag (Jährliche Mieteinnahmen)	33.000 €
Verwaltungskosten	825 €
Instandhaltungskosten €/m ²	5.700 €
Mietausfallwagnis	660 €

Jahresreinertrag	25.815 €
Bodenwertverzinsung (Liegenschaftszins)	3.420 €
Gebäudewertanteil	22.395 €
Vervielfältiger	16,28

Gebäudereinertrag (ca.)	364.591 €
Bodenwert	72.000 €

Ermittelter Marktwert (ca.)	436.591 €
------------------------------------	------------------

Der Kaufpreis inklusive Nebenkosten beträgt

508.250 €

Die Differenz zum ermittelten Marktwert liegt damit bei

-38.409 €

- Negative Differenz: Der Kaufpreis sollte verhandelt werden.

Der Jahresreinertrag liegt bei

25.815 €

D.h., dieser Betrag könnte beispielsweise verwendet werden, um ein Darlehen (z.B. Annuitätendarlehen) zu bedienen.

4. Anmerkung zur Marktwertberechnung

Die Ermittlung des Marktwertes beruht auf den Angaben des Nutzers, insofern kann für die Korrektheit der dieser Wertschätzung zugrunde liegenden Daten von www.immobilienvwertberechnen.de keine Verantwortung übernommen werden. Darüber hinaus gibt es Marktwert beeinflussende Faktoren die in diese Berechnung nicht mit eingeflossen sind, dennoch grundsätzlich berücksichtigt werden sollten. Insbesondere sind das:

Grundbuch-Eintragungen:

Liegen Eintragungen (Grundstücksrechte, Denkmalschutzliste) im Grundbuch vor, können diese für den Wert der Immobilie von entscheidender Bedeutung sein. Gibt es beispielsweise persönliche Dienstbarkeiten, wie Wohnungsrecht oder Nießbrauch, so haben diese in den meisten Fällen auch einen wertmindernden Einfluss. Einfache Leitungsrechte hingegen stellen eine nicht wesentlich nutzungsbeeinträchtigende Grunddienstbarkeit dar und können zumeist - da sie keine wertbeeinflussende Größe darstellen, vernachlässigt werden.

Um Klarheit zu erhalten, überprüfen Sie in diesem Zusammenhang die Abteilung II des Grundbuchauszugs. Bei berechtigtem Interesse erhalten Sie diesen beim Grundbuchamt des Amtsgerichts. Liegen entsprechende Eintragungen vor, informieren Sie sich bezüglich ihrer Auswirkung beispielsweise bei einem Immobiliensachverständigen, -gutachter oder Notar.

Zusätzliches Baurecht:Zusätzliches Baurecht:

Beim ermittelten Wert wurde davon ausgegangen, dass das zur Immobilie gehörende Grundstück abschließend bebaut ist. In dieser Berechnung nicht berücksichtigt wurde folgender Passus:

»Grundstücke über 800 m² werden in der Regel nicht mehr ausschließlich als Bauland genutzt. D.h. bei Grundstücksflächen über 800m² wird der Grundstückswert nur anteilig wie folgt angerechnet: Bauland bis 800 m² zu 100%, Hinterland 800 bis 1.200 m² zu 50%, Grünland über 1.200 m² zu 0%.«

Generell:

Das Ergebnis dieser Unterlage stellt eine Wertschätzung dar, die sich an den gängigen gesetzlichen Vorschriften orientiert. Ein Verkehrswertgutachten im Sinne der gesetzlichen Vorschriften liegt allerdings nicht vor. Für diese Art von Gutachten wird empfohlen, insbesondere vor Abschluss eines Kaufvertrages, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen fertigen zu lassen. Auch bei sehr außergewöhnlichen Immobilien empfiehlt es sich, neben dieser Berechnung zusätzlich einen Immo- biliensachverständigen bzw. -gutachter hinzuzuziehen.

5. Haftung

Bei der vorliegenden Marktwertermittlung handelt es sich um das Ergebnis einer Online-Bewertung, das auf die vom Nutzer zur Verfügung gestellten Daten basiert. Seitens der www.immobilienvwertberechnen.de wurden diese Angaben weder überprüft, noch wurde das Objekt durch www.immobilienvwertberechnen.de besichtigt. Eine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten kann deshalb von www.immobilienvwertberechnen.de nicht übernommen werden.

6. Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung durch www.immobilienvwertberechnen.de.

7. Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt von www.immobilienvwertberechnen.de nicht besichtigt wurde. Analysen betreffend der Bausubstanz, möglicherweise existenter statischer Mängel, Altlasten oder anderer Mängel wurden von der www.immobilienvwertberechnen.de nicht ausgeführt.

Es wird empfohlen, vor Abschluss eines Kaufvertrages, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen fertigen zu lassen. Das Ergebnis dieser Unterlage stellt eine Wertschätzung dar. Ein Verkehrswertgutachten im Sinne der gängigen gesetzlichen Vorschriften liegt nicht vor.