

Reinhard Hoffmann

Dipl.-Ing. Architekt
Bauassessor
I. und Technischer Beigeordneter a.D.

59929 Brilon · Springstraße 10/12
(02961) 92 15 80 · (0170) 411 98 43
sv@hoffmann-brilon.de · www.hoffmann-brilon.de



Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellt und vereidigt

15. April 2018

Ermittlung des ungefähren Preisniveaus für ein Einfamilienhaus

Auftrags-Nr. 16-12-21 ü 280

Auftraggeber

Name Dr. Ralf Schröder
Straße Hopfenstraße 15
Stadt 67966 Bad Arolsen

Grundstück

Eigentümer Dr. Ralf Schröder
Straße Bunzlauer Straße 14
Stadt 58817 Warstein
Gemarkung Niederbergheim
Flur 6
Flurstück 289

Ungefähres Preisniveau

Das ungefähre Preisniveau dient in erster Linie dazu, eine grobe Einschätzung über den Wert einer Immobilie zu erhalten. Dabei wird auf die Ermittlungen und statistischen Berechnungen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Marktbericht veröffentlichten Vergleichswerte bzw. Berechnung der multiplen exponentiellen Regression zurückgegriffen.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern werden Vergleichsfaktoren der überschläglich zu bewertenden Immobilie für

- Gebäudetyp
- Baujahr
- Grundstücksfläche
- Bodenwert
- Wohnfläche

mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte empirisch ermittelten Marktdaten verglichen. Die unterschiedlichen Einflussfaktoren sind aus tatsächlichen Kauffällen der vergangenen 4 Jahre nach dem mathematischen Modell der multiplen exponentiellen Regression abgeleitet worden.

Bei dieser überschläglichen Wertermittlung kann natürlich der individuelle Ausstattungsstandard nicht berücksichtigt werden. Der Gutachterausschuss geht daher von einer normalen Ausstattung aus. Sofern dem Gutachterausschuss keine Informationen zu Baumängeln und –schäden bekannt sind, wurde ein Betrag von 3.000 € zum Preisstand 2010 auf das Kaufdatum indexiert pauschal berücksichtigt.

Modellkonformität

Der überschläglichen Wertermittlung liegen folgende Angaben des Grundstückseigentümers zugrunde:

- Gebäudetyp: Einfamilienhaus, voll unterkellert
- Baujahr: 1966
- Grundstücksgröße: 852 m²
- Wohnfläche: 169 m²

Sowie weitere Informationen:

- Überdachter Pkw-Stellplatz: Garage
- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:
 - 1997 Einbau einer Regenwassernutzungsanlage
 - 1998 Neueindeckung des Daches
 - 2005 Einbau einer Gas-Brennwertheizung
 - 2007 Dämmung der Dachfläche
 - 2008 Einbau neuer Isolierglasfenster
 - 2010 Verschieferung der Nord- und Westseite
- Baumängel- und Schäden: keine

Aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Modernisierungsmaßnahmen wird das tatsächliche Baujahr 1966 entsprechend der Sachwertrichtlinie, Anlage 4 „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ auf das fiktive Baujahr 1973 verjüngt.

Es wird unterstellt, dass keine wesentlichen Abweichungen hinsichtlich Bautyp, Baualter, Wohnfläche und Ausstattungsmerkmale und Modernisierungsstandard vorliegen, sodass eine Modellkonformität mit der Datengrundlage des Gutachterausschusses bis auf Bodenwert und Grundstücksgröße grundsätzlich gegeben ist.

Vergleichsfaktoren

Der Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis hat 567 tatsächliche Kauffälle aus dem Zeitraum Januar 2011 bis November 2015 für Einfamilienhäuser ausgewertet. Dabei hat er für die ermittelten Vergleichspreise folgendes Grobraster gebildet.

- Gebäudetyp Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser
- Baujahre um 1955, 1965, 1975, 1985 und 1995
- Grundstücksgröße von 500, 750 und 1.000 m²
- Grundstückspreise von 40, 80 und 120 €/m²
- Wohnfläche von 125, 150, 175 und 200 m²

Die Ausstattung der Objekte wurde nicht berücksichtigt. Soweit nicht bekannt, wurden Mängel und Bauschäden in Höhe von 3.000 € auf Preisbasis 2010 angenommen und zum Kaufdatum indiziert.

Als Vergleichspreis kann der Vergleichswert für ein Einfamilienhaus-Grundstück von 750 und 1.000 m² Größe, einem Bodenwert von 80 und 120 €/m², mit 150 und 175 m² Wohnfläche und dem Baujahr 1965 und 1975 herangezogen werden.

Korrigierend sind bezüglich der Abweichungen zu den Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks Zwischenwerte für Baujahr, Bodenwert, Grundstücksgröße, und Wohnfläche interpoliert worden.

Des Weiteren sind Lage in Warstein-Niederbergheim und Ortsteilgröße von 1.200 bis unter 5.000 Einwohner entsprechend der Korrekturfaktoren für die Marktanpassung berücksichtigt worden.

Vergleichsdaten		Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser				
<i>Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis</i> 2016						
Wohnfläche	Baujahr	Bodenwerte		80 €/m ²	85 €/m ²	120 €/m ²
		Grundstück		Vergleichspreise		
150 m ²	1965	750 m ²	129.000 €			155.000 €
		1.000 m ²	139.000 €			167.000 €
	1973	750 m ²	141.800 €	145.250 €		169.400 €
		852 m ²		150.289 €		
		1.000 m ²	152.600 €	157.600 €		192.600 €
		1975	750 m ²	145.000 €		
	1000 m ²	156.000 €			187.000 €	
175 m ²	1965	750 m ²	138.000 €			165.000 €
		1.000 m ²	149.000 €			178.000 €
	1973	750 m ²	150.800 €	154.575 €		181.000 €
		852 m ²		160.022 €		
		1.000 m ²	162.600 €	167.925 €		205.200 €
		1975	750 m ²	154.000 €		
	1.000 m ²	166.000 €			199.000 €	
169 m ²				157.686 €		
		Warstein < 5.000	0,990 1,000			
		Vergleichswert inklusiv pauschal 3.000 € Mängel und Bauschäden		156.109 €		
		Pauschalzuschlag für Mängelfreiheit	1,105 *	3.000 €	3.315 €	
		Garage			5.500 €	
Vergleichswert gerundet					165.000 €	

Die Interpolation der vorliegen Vergleichsdaten ergibt ein ungefähres Preisniveau von 165.000 €.

Multiple exponentielle Regression

Alternativ wurde der Vergleichswert in der multiplen exponentiellen Regression berechnet.

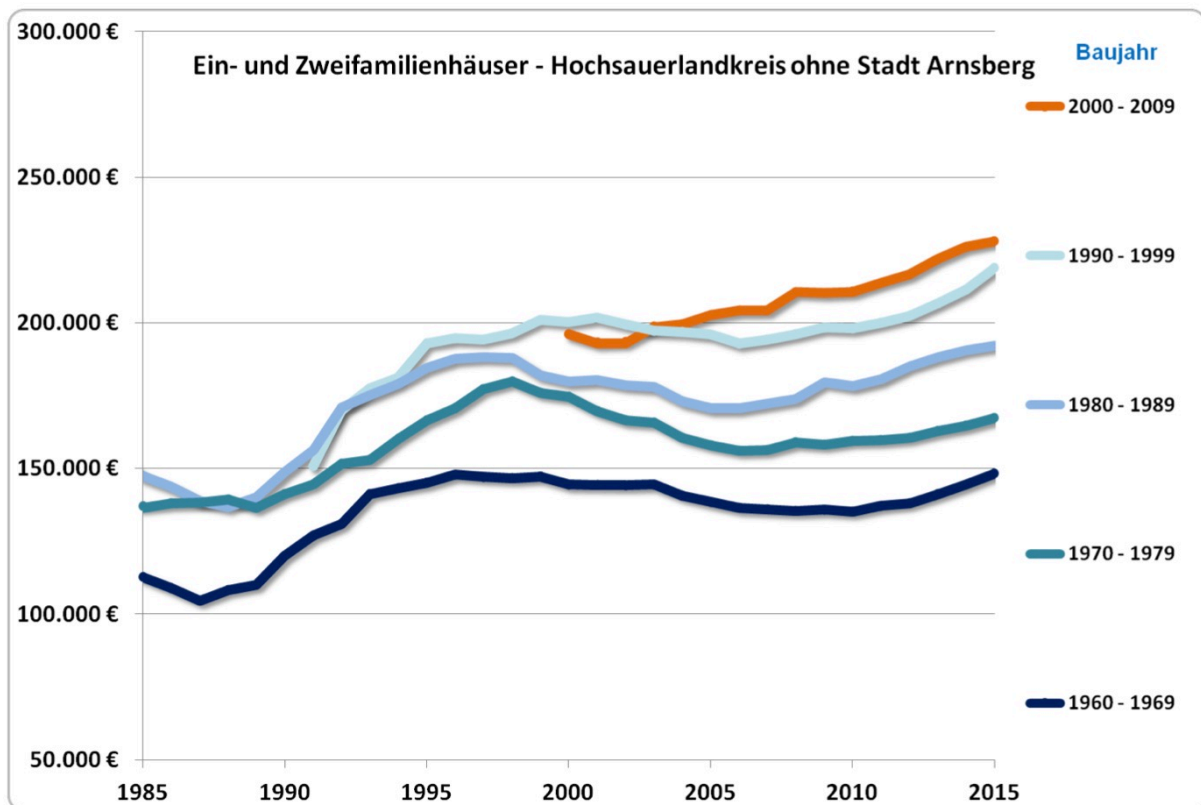
Multiple exponentielle Regression		Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser			
<i>Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis</i> 2016					
Grundstücksdaten	Grenzwerte		a	x	x ^a
Grundstücksgröße	273	1.157 m ²	a ₁	852 m ²	x ₁ 1,00030517 1,296884922
Baujahr	1949	2003	a ₂	1.973	x ₂ 1,01123889 3771159593
Wohnfläche	104	289 m ²	a ₃	169 m ²	x ₃ 1,00251842 1,529709644
Bodenwert	24	137 €/m ²	a ₄	85 €/m ²	x ₄ 1,00457642 1,474189434
					b _F 1,41849045 1,41849E-05
					b _P 0,00001
					$y = x_1^{a_1} * x_2^{a_2} * x_3^{a_3} * x_4^{a_4} * b_F * b_P$
Durch multiple exponentielle Regression ermittelter Vergleichswert				156.446 €	
		Warstein	0,990		
		< 5.000 EW	1,000		
		Vergleichswert inklusiv pauschal 3.000 € Mängel und Bauschäden		154.882 €	
		Pauschalzuschlag für Mängelfreiheit	1,105 *	3.000 €	3.315 €
		Garage			5.500 €
Vergleichswert gerundet				164.000 €	

Der durch multiple exponentielle Regression errechnete und gerundete Vergleichswert liegt bei 164.000 €.

Zusammenfassung

Die überschlägliche Wertermittlung auf Grundlage der Vergleichsdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis führt zu einem ungefähren Preisniveau von 165.000 €.

Beide Verfahren über Vergleichsdaten und multiple exponentielle Regressionsberechnung dienen jedoch nur der Ermittlung des ungefähren Preisniveaus und können ein qualifiziertes Verkehrswertgutachten nicht ersetzen.



Da die überschlägliche Wertermittlung auf Daten der vergangenen Jahre basiert, blendet sie systembedingt die bis zum Stichtag stattgefundene Preisentwicklung aus. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 2 % gestiegen, so dass unter der Annahme, dass sich die Preisentwicklung unverändert fortgesetzt hat, ein dementsprechender Aufschlag gerechtfertigt wäre. Da dieses jedoch spekulativ wäre, ist aus gutachterlicher Sicht keine Preissteigerung eingerechnet worden.

Mit freundlichen Grüßen

R. Hoffmann