

Ermittlung Preis in Anlehnung an das Sachwertverfahren

Sachwertverfahren gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV)

Grundstückswert gemäß BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

			Baujahr 1963	
			Garage	Gebäude
[1]		Kostenkennwert aus NHK 2010, 1.01 Standardstufe 2,61, Gebäude		792 €/m²
[2]		Kostenkennwert aus NHK 2010, 14.1 Standardstufe 4, Garage	485 €/m²	
[3]		aktueller Baupreisindex	1,8	1,8
[4]	[1] x [3]	Korrigierter Kostenkennwert Gebäude		1.426 €/m²
[5]	[2] x [3]	Korrigierter Kostenkennwert Garage	873 €/m²	
[6]		Brutto-Grundfläche (BGF)	16,44 m²	280,32 m²
[7]	[6] x [4]	Herstellkosten Gebäude		399.736 €
[8]	[6] x [5]	Herstellkosten Garage	14.352 €	
[9]	[7] + [8]	Gesamtherstellungskosten		414.088 €
[10]		Regionalfaktor		1
[11]		Altersminderungsfaktor Modernisierungspunkte 4		0,329581250
[12]	[9] x [10] x [11]	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		136.476 €
[13]	[12] x 5%	Sachwert der baulichen Außenanlagen (5%)		6.824 €
[14]	[12] x 20%	Aufwuchs, Kelleraußentreppe, Balkon, begehbarer Speicher, 20%		27.295 €
[15]	[12] + [13] + [14]	Zwischenwert		170.595 €
[16]		Bodenwert (705qm x 330€/qm), wie bei Nachbarbebauung Teilung möglich		232.650 €
[17]	[15] + [16]	vorläufiger Sachwert		403.245 €
[18]	[17] x 25%	Sachwertfaktor (25%)		100.811 €
[19]	[17] + [18]	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		504.056 €
[20]		Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Keller Sanierung (z.B. Wärme und Feuchtigkeit)		-70.000 €
[21]	[19] + [20]	Sachwert		434.056 €

Verkaufspreis 430.000 €