

# IMMOBILIENBEWERTUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN



**Dittlmann & Partner ICC**  
Planungs-, Entwicklungs- & Sachverständigenbüro  
für das Hotel-, Tourismus- & Gaststättengewerbe

**Hauptsitz**  
Säumerstraße 19 | 94065 Waldkirchen  
Fon +49 (0) 85 81 98664-30  
Fax +49 (0) 85 81 98664-36  
mail@dittlmann-partner.de

**Registergericht**  
Amtsgericht Passau | PR 34  
UST-ID-Nr. DE 2684 15 839

**Bankverbindung**  
Sparkasse Freyung-Grafenau  
BLZ 740 512 30  
Konto 6006 7998  
SWIFT BYLADEM1FRG  
BIC DE14 7405 1230 0060 0679 98

**Geschäftsführende Partner**  
Andreas Dittlmann MA  
Dipl.-Geogr. Thomas Kuhnt  
Ina Silbersack, B.A.  
Dipl.-Verw.wiss. Susanne Volz MA

## Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>\*

## Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>\*

Zu den Bodenrichtwert-Portalen kommst du [hier](#).

## Bodenwert

## Baujahr der Immobilie\*

## Jahr der Bewertung\*

## Brutto-Grundfläche (BGF) in m<sup>2</sup>\*

Vereinfachend können die Außenmaße des Gebäudes multipliziert mit der Etagenanzahl genommen werden

Die ausführlichen Beschreibung zur Berechnung der Brutto-Grundfläche findest du [hier](#).

## Standardstufe Ausstattungsniveau

Die Anforderungen an den Ausstattungsstandard kannst [hier](#) nachlesen.

## Baupreis-Index (Basisjahr 2015=100)\*

Wie du an aktuellen Baupreisindex kommst, kannst du [hier](#) nachlesen.

## Berechnung Gebäudeherstellungskosten

(Das Basisjahr 2010 wird mit dem Faktor 1,1104 auf das Basisjahr 2015 umgerechnet)

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010=100): 655€/m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2015=100): 727€/m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten für den Bewertungszeitpunkt: 1.004€/m<sup>2</sup>

## Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt

## Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren\*

### Berechnung Modernisierungspunkte-Verfahren

Alter der Immobilie: 222 Jahre  
Modernisierungspunkte: 1 Punkte  
Faktor a: 0,0125  
Faktor b: 2,625  
Faktor c: 152,5  
errechnete Restnutzungsdauer (RND): 309 Jahre

### Restnutzungsdauer (RND) in Jahren

Erscheint die errechnete Restnutzungsdauer (RDN) plausibel? Du kannst den Wert bei Bedarf überschreiben, mehr Infos dazu [hier](#).

### Zusätzliche Sachwerte in Euro

Was als zusätzlicher Sachwert gilt, kannst du [hier](#) nachlesen.

### Sachwertfaktor (Marktanpassung)\*

1,1 entspricht 10%; bei 15% müsste der Wert 1,15 eingegeben werden.

Woher der Sachwertfaktor kommt, kannst du [hier](#) nachlesen.

### Zeitwert Gebäude

Zeitwert Gebäude = Gebäudeherstellungskosten \* (RND /GND)

### Vorläufiger Sachwert

Bodenwert + Zeitwert Gebäude + Zusätzliche Sachwerte

### Marktangepasster Sachwert

## ERGEBNIS

### DENKMALIMMOBILIE

JANDELSBRUNNERSTRASSE 5

94065 WALDKIRCHEN

## BEWERTUNGSERGEBNISSE

Bodenwert: 58.000€  
Zeitwert Gebäude: 188.328€  
Zusätzliche Sachwerte: 0€  
Vorläufiger Sachwert: 246.328€  
Marktangepasster Sachwert: 270.961€

**Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>\*****Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>\***

Zu den Bodenrichtwert-Portalen kommst du [hier](#).

**Bodenwert****Baujahr der Immobilie\*****Jahr der Bewertung\*****Brutto-Grundfläche (BGF) in m<sup>2</sup>\***

Vereinfachend können die Außenmaße des Gebäudes multipliziert mit der Etagenzahl genommen werden

Die ausführlichen Beschreibung zur Berechnung der Brutto-Grundfläche findest du [hier](#).

**Standardstufe Ausstattungsniveau**

Die Anforderungen an den Ausstattungsstandard kannst [hier](#) nachlesen.

**Baupreis-Index (Basisjahr 2015=100)\***

Wie du an aktuellen Baupreisindex kommst, kannst du [hier](#) nachlesen.

**Berechnung Gebäudeherstellungskosten**

(Das Basisjahr 2010 wird mit dem Faktor 1,1104 auf das Basisjahr 2015 umgerechnet)

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010=100): 655€/m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten (Basisjahr 2015=100): 727€/m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten für den Bewertungszeitpunkt: 1.004€/m<sup>2</sup>

**Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt****Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren\***

### Berechnung Modernisierungspunkte-Verfahren

Alter der Immobilie: 22 Jahre  
Modernisierungspunkte: 0 Punkte  
Faktor a: 0  
Faktor b: 1  
Faktor c: 100  
errechnete Restnutzungsdauer (RND): 58 Jahre

#### Restnutzungsdauer (RND) in Jahren

Erscheint die errechnete Restnutzungsdauer (RND) plausibel? Du kannst den Wert bei Bedarf überschreiben, mehr Infos dazu [hier](#).

#### Zusätzliche Sachwerte in Euro

Was als zusätzlicher Sachwert gilt, kannst du [hier](#) nachlesen.

#### Sachwertfaktor (Marktanpassung)\*

1,1 entspricht 10%; bei 15% müsste der Wert 1,15 eingegeben werden.

Woher der Sachwertfaktor kommt, kannst du [hier](#) nachlesen.

#### Zeitwert Gebäude

Zeitwert Gebäude = Gebäudeherstellungskosten \* (RND / GND)

#### Vorläufiger Sachwert

Bodenwert + Zeitwert Gebäude + Zusätzliche Sachwerte

#### Marktangepasster Sachwert

**ERGEBNIS**  
**NEBENGEBÄUDE**  
**KIRCHENWEG 1**  
**94065 WALDKIRCHEN**

### BEWERTUNGSERGEBNISSE

Bodenwert: 40.000€  
Zeitwert Gebäude: 140.619€  
Zusätzliche Sachwerte: 10.000€  
Vorläufiger Sachwert: 190.619€  
Marktangepasster Sachwert: 209.681€