

WERTERMITTLUNG



Objektbeschreibung

1-Familien-Doppelhaus mit Flachdach und integrierter Kellergarage. Das Objekt verfügt über eine Wohnung im Erdgeschoss mit 97 m². Das Objekt ist 428 m² groß.

Verkehrswert

291000 €

Inhaltsverzeichnis

- 1 ab Allgemeines / Grundlagen der Wertermittlung**
- 2 Beschreibung des Grundstückes**
 - 2.1 Allgemein**
 - 2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage**
 - 2.3 Örtliche Lage und Anbindung**
 - 2.4 Ergänzende Lagefaktoren**
 - 2.5 Lagebeurteilung**
- 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**
 - 3.1 Allgemein**
 - 3.2 Gebäude**
 - 3.3 Parkierung**
 - 3.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen**
- 4 Beschreibung des Wohnbereiches**
- 5 Ermittlung des Verkehrswertes**
 - 5.1 Definition des Verkehrswertes**
 - 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**
 - 5.3 Bodenwertermittlung**
 - 5.4 Sachwert**
 - 5.4.1 Erläuterungen und Ausgangswerte zum Sachwertverfahren**
 - 5.4.1.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen**
 - 5.4.1.2 Baunebenkosten**
 - 5.4.1.3 Gesamtnutzungsdauer**
 - 5.4.1.4 Restnutzungsdauer**
 - 5.4.1.5 Alterswertminderung**
 - 5.4.1.6 Außenanlagen**
 - 5.4.1.7 Marktanpassungsfaktor**
 - 5.4.1.8 Wertminderung wegen Bauschäden**
 - 5.4.2 Berechnung des Sachwertes**
 - 5.5 Ertragswertverfahren**
 - 5.5.1 Rohertrag**
 - 5.5.1.1 Nachhaltig erzielbare Miete**
 - 5.5.1.2 Bewirtschaftungskosten**
 - 5.5.1.3 Liegenschaftszins**
 - 5.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer**
 - 5.5.1.5 Schadensbeseitigungskosten**
 - 5.5.1.6 Berechnung des Ertragswertwertes**
- 6 Verkehrswert**

Immobilien Gutachten

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 3

1 Allgemeines / Grundlagen der Wertermittlung

Allgemeine Objektangaben

Objektbeschreibung 1-Familien-Doppelhaus mit Flachdach und integrierter Kellergarage. Das Objekt verfügt über eine Wohnung im Erdgeschoss mit 97 m². Das Objekt ist 428 m² groß.

Verkehrswert 291.000,00 €

Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Zweck des Gutachtens Wertermittlung für Verkaufs- und Finanzierungszwecke

Eigentümer Tobias Silberberg & Marianne Bachwasser

Wertermittlungsstichtag 07.08.2008

Grundbuch und Katasterangaben

14/06	<u>Grundbuch von Schätzhausen</u> Betladen Gebäude- und Freifläche	428
-------	---	-----

Mieter

Mieter Das Objekt ist nicht vermietet. Es wird von den Eigentümern selbst genutzt.

2 Beschreibung des Grundstückes

2.1 Allgemein

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Trappenwald
Ort	Lieblingsbach
Einwohneranzahl	13.000

2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage

Nächstgelegene größere Orte Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim

Landeshauptstadt	Stuttgart
Nächstgelegene Bundesstraßen	B 345
Nächstgelegene Autobahnzufahrt	A 6 Ausfahrt Wertermittlungshausen
Nächstgelegener Bahnhof	Bahnhof Schätzhausen
Nächstgelegener Flughafen	Stuttgart

2.3 Örtliche Lage und Anbindung

Stadtzentrum	Innenstadtnahes Wohnen, Zentrum ca. 1-2 km entfernt, unter Umständen zu Fuß erreichbar, sehr gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Bäcker, Metzger, Getränke, Drogerie - können selbstverständlich auch in einem Zentrum zusammengefasst sein) mit Auswahl vorhanden, sehr gut erreichbar mit entsprechender Parkierung teilweise zu Fuss, Entfernung < 2 km
Öffentlicher Nahverkehr	Bushaltestelle 0,5 km bis 1 km entfernt, Taktung: 1/4 Stunde
Medizinische Versorgung	Allgemeinarzt im Wohngebiet; Zahnarzt im Wohngebiet, nächstgelegenes Klinikum in maximal 15 Autominuten erreichbar, weitere Fachärzte in Stadt angesiedelt
Aus- und Fortbildung	weiterführende Schulen bis zum Gymnasium am Wohnort
Freizeit	Sport (Sportplatz, Hallenbad, Freibad, etc.) in Stadt und Teilort angesiedelt

2.4 Ergänzende Lagefaktoren

Bauweise	ruhiges Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten
Durchgrünung, Freifläche	Starke Durchgrünung des Wohngebietes (öffentliche und private Grünflächen)

Image gute Imagelage, zum Beispiel Vorort

Immissionsbelastung geringe Immissionsbelastung

2.5 Lagebeurteilung

Die Lagebeurteilung setzt sich aus den Kriterien „Örtliche Lage und Anbindung“ und den „Ergänzenden Lagefaktoren“ zusammen. Beide Beurteilungskriterien werden gleichstark gewichtet.

Kriterium	Beurteilungsparameter	Beurteilung der Wohnlage	ergibt für die einzelnen Beurteilungskriterien	und somit für die Gesamtbeurteilung
Örtliche Lage und Anbindung	Stadtzentrum	sehr gut		
	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	sehr gut		
	Öffentlicher Nahverkehr	mittel		
	Medizinische Versorgung	sehr gut	gut	
	Aus- und Fortbildung	sehr gut		
	Freizeitmöglichkeiten	benachteiligt		
Gesamt				gut
Ergänzende Lagefaktoren	Bauweise	gut		
	Durchgrünung	gut		
	Image	gut	gut	
	Immissionsbelastung	gut		

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemein

Art des Anwesens	1-Familien-Doppelhaus mit Flachdach
Art der Einheiten	
Ursprüngliches Baujahr	1993
fiktives Baujahr	1993
Modernisierung	bislang wurden keine Modernisierungen durchgeführt

3.2 Gebäude

Konstruktion

Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	Kellerbereich: Beton, Umfassungswände: Mauerwerk
Türen	Holztüre
Treppen	Betontreppe mit Steinbelag und Stahlgeländer

Dach

Form	Flachdach
Konstruktion	Holzkonstruktion
Dachdeckung	Dachpappe

Außenansicht

Schall- und Wärmeschutz	---
Fassade	Putz gestrichen

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung	
Warmwasser- versorgung	

Bauschäden am Gebäude

Bauschäden	
-------------------	--

4 Beschreibung des Wohnbereiches

Lage Erdgeschoss

Innenwandflächen

Wohnräume Tapete, Raufaser

Küche Fliesen um Arbeitsbereich, Restfläche Raufaser

Sanitär Raumhoch gefliest

Sonstige ---

Deckenflächen

Wohnräume Raufaser

Küche Raufaser

Sanitär Raufaser

Sonstige ---

Bodenbeläge

Wohnräume Laminat, Fliesen

Küche Fliesen

Sanitär Fliesen

Sonstige -

Fenster und Türen

Fenster Holzfenster isolierverglast

Türen Holztüren

Treppen und Balkon / Terrasse

Treppen keine innenliegende Treppe

Balkon / Terrasse Terrasse mit Steinbelag

Bauschäden

Bauschäden Fenster und Haustüre mit Witterungsschäden; Wand- und Bodenbelag teilweise erneuerungsbedürftig.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

5.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist wie folgt definiert: „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung durch Kauf oder Errichtung verwendet werden. Das bedeutet, dass die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies trifft für das zu bewertende Objekt zu. Der Sachwert setzt sich gemäß §§ 21 - 25 WertV zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen.

5.3 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekannt gewordenen Informationen für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb, auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen, in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als zonale oder als punktuelle Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Punktuelle Bodenrichtwerte gelten für eine in der Karte in der Regel grundstücksgenau bezeichneten Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt, sowie Abweichungen des Wertermittlungsstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Somit ergibt sich aus dem Bodenrichtwert folgender Bodenwert in Höhe von € erschließungs- und beitragsfrei:

Gesamtanwesen

428,00m ² ×	€/m ²	330,00	141.240,00
			€ 141.240,00

5.4 Sachwert

5.4.1 Erläuterungen und Ausgangswerte zum Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Allgemein

Der Herstellungswert beruht auf den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001. 1-3.

Ausstattungsstandard

Dem Gebäude liegen folgende Ausstattungsstandards zugrunde, wobei der relative Anteil der Ausstattungsstandardstufe jeweils sachverständig geschätzt wurde:

Gebäudeteil	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	Summe
Fasadengestaltung	4,00				
Fenster		5,00			
Dächer	1,38	4,13			
Sanitär		3,50	3,50		
Innenwandbekleidung der Nassräume			5,00		
Bodenbeläge		2,50			
Innentüren		2,00			
Heizung		3,50	3,50		
Elektroinstallationen		4,00			
Summe	5,38	24,63	12,00	0,00	42,00
Summe	12,80	58,63	28,57	0,00	100,00

Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Aufgrund der Gebäudetypisierung ergeben sich folgende Normalherstellungskosten:

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "einfach"

Nutzungsgruppe					
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, Flachdach				
Ausstattungsstandard	einfach				
NHK 2000 Grundwert	1985 bis 1999	550.00	bis 595.00€/m ²		
	ergibt für 1993			€/m ²	575,71
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 13000			×	0,96
Modifizierter NHK Grundwert	einfach			€/m ²	563,74

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "mittel"

Nutzungsgruppe				
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, Flachdach			
Ausstattungsstandard	mittel			
NHK 2000 Grundwert	1985 bis 1999	615.00	bis 665.00€/m ²	
	ergibt für 1993			€/m ² 643,57
Regionale und örtliche Einflüsse				
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			× 1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98	
	ergibt für 13000			× 0,96
Modifizierter NHK Grundwert	mittel			€/m ² 630,18

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "gehoben"

Nutzungsgruppe				
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, Flachdach			
Ausstattungsstandard	gehoben			
NHK 2000 Grundwert	1985 bis 1999	690.00	bis 750.00€/m ²	
	ergibt für 1993			€/m ² 724,29
Regionale und örtliche Einflüsse				
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			× 1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98	
	ergibt für 13000			× 0,96
Modifizierter NHK Grundwert	gehoben			€/m ² 709,22

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "stark gehoben"

Nutzungsgruppe				
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, Flachdach			
Ausstattungsstandard	stark gehoben			
NHK 2000 Grundwert	1985 bis 1999	900.00	bis 975.00€/m ²	
	ergibt für 1993			€/m ² 942,86
Regionale und örtliche Einflüsse				
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			× 1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98	
	ergibt für 13000			× 0,96
Modifizierter NHK Grundwert	stark gehoben			€/m ² 923,25

Gewichtung des NHK 2000 Grundwertes

Ausstattungsstandard	Modifizierter NHK Grundwert	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK-Anteil
einfach	563,74	12,80%	72,16
mittel	630,18	58,63%	369,47
gehoben	709,22	28,57%	202,62
stark gehoben	923,25	0,00%	0,00
Summe		100,00%	644,26

Indexierung

Auf der Basis des aktuellen Baupreisindices ergeben sich folgende Normalherstellungskosten für den Wertermittlungsstichtag:

Normalherstellungskosten 2000 €/m ³	Baupreisindex	Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag €/m ³
644,26	111,9	720,93

5.4.1.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Folgende Betriebseinrichtungen werden einzeln erfasst und in ihrem Herstellungswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten geschätzt:

Es liegen keine besonderen Bauteile oder Einrichtungen vor.

5.4.1.2 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten, einschließlich der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen (Betriebs-) Einrichtungen und Außenanlagen, bestimmt. Für Einfamilienhäuser betragen die Baunebenkosten 16 %.

5.4.1.3 Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Für Gebäude 1-Familienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer zwischen 60 bis 100 Jahren. Für die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer werden die Ausstattungsstandards zugrundegelegt, wie Sie bei einem freistehenden Einfamilienhaus zur Anwendung kommen würden; diese stellen sich wie folgt dar:

einfach	mittel	gehoben	stark gehoben	Summe
12,80	58,63	28,57	0,00	100,00%

Somit ergibt sich folgende rechnerische Gesamtnutzungsdauer:

Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Anteil	12,80	58,63	28,57	0,00
damit verbundene Gesamtnutzungsdauer gewichtete	60,00	73,33	86,67	100,00
Gesamtnutzungsdauer	75,00			

Somit kommt eine Gesamtnutzungsdauer von gerundet 80 Jahren zum Tragen.

5.4.1.4 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag anzusetzen. Diese wird verlängert, das heißt das Gebäude fiktiv verjüngt, wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Folgende Maßnahmen werden dabei berücksichtigt:

Modernisierungsmaßnahme	Punkte
Summe	0

Die mit der Behebung der Schäden verbundenen Modernisierungsmaßnahmen erbringen 0 Punkte. Damit modifiziert sich die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes auf 65 Jahre. Addiert man diese Restnutzungsdauer von 65 Jahren zum Wertermittlungsjahr von 2008 ergibt sich das rechnerische Nutzungsende des Grundbesitzes im Jahr 2073. Zieht man von diesem Nutzungsende die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ab, so erhält man das fiktive Baujahr 1993.

5.4.1.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude beträgt gemäß Anlage 6 der Wert R einem Lebensalter von 15 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren 11,10 %.

5.4.1.6 Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird mit 5,00% des Gebäudesachwertes angesetzt.

5.4.1.7 Marktanpassungsfaktor

Der vorläufige Sachwert ist aus den Normalherstellungskosten, den Kosten für besondere Bauteile und Einrichtungen den Baunebenkosten, der Alterswertminderung und den Außenanlagen abgeleitet. Er stellt damit eine kostenorientierte Ermittlung dar. Diese Werte sind um sogenannte Marktanpassungsfaktoren zu modifizieren. Marktanpassungsfaktoren wurden entsprechend dem vorläufigen Sachwert und dem Bodenwertniveau abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor beträgt für das zu bewertende Anwesen 89,00%, damit ist der vorläufige Sachwert um -11,00 zu korrigieren.

5.4.1.8 Wertminderung wegen Bauschäden

Nachfolgende zusätzliche Aufwendungen zur Beseitigung von Bauschäden sind erforderlich:

Fensterarbeiten	€	4.700,00
Wand- und Bodenbeläge	€	3.700,00
Summe	€	8.400,00

5.4.2 Berechnung des Sachwertes

Herstellungswert ohne Baunebenkosten und ohne besondere Bauteile

Wohnhaus		
Brutto Grundfläche (BGF)	m ²	250,00
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	€/m ²	720,93
Gebäudeherstellungswert ohne Baunebenkosten	€/m ²	180.232,50

Herstellungswert besondere Bauteile ohne Baunebenkosten

Summe	€	0,00
-------	---	------

Herstellungswert ohne Baunebenkosten

Anwesen	€	180.232,50
besondere Bauteile	€	0,00
Herstellungswert ohne Baunebenkosten	€	180.232,50

Herstellungswert mit Baunebenkosten

Baunebenkosten 16,00% aus 180.232,50 €	€	28.837,20
Herstellungswert mit Baunebenkosten		209.069,70

Zeitwert

Herstellungswert mit Baunebenkosten	€	209.069,70
Wertminderung		
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
Restnutzungsdauer (geschätzt)	Jahre	65
Alterwertminderung: 11.1	€	23.206,74
Gebäudewert	€	185.862,96

Immobiliengutachten

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 13

Außenanlagen

Gebäudewert	€	185.862,96
Außenanlagen 5%	€	9.293,15

Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	€	141.240,00
Gebäudewert	€	185.862,96
Außenanlagen für Gesamtanwesen	€	9.293,15
Vorläufiger Sachwert	€	336.396,11

Marktanpassung

Marktanpassung -11% aus € 336.396,11	€	-37.003,57
--------------------------------------	---	------------

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	€	336.396,11
Marktanpassung	€	-37.003,57
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	299.392,54

Schadensbeseitigungskosten

Fensterarbeiten	€	4.700,00
Wand- und Bodenbeläge	€	3.700,00
Summe	€	8.400,00

Sachwert des Grundstücks

vorläufiger Sachwert	€	299.392,54
Schadensbeseitigungskosten	€	8.400,00
Sachwert	€	290.992,54
Sachwert gerundet (volle Tausend)	€	291.000,00

5.5 Ertragswertverfahren

5.5.1 Rohertrag

5.5.1.1 Nachhaltig erzielbare Miete

Wohnung 1

Größe der Wohnung

Die Wohnfläche der Wohnung wird mit 97,00 m² angesetzt.

Baujahr

Als Baujahr wird 1993 angesetzt.

Lagebeurteilung der Wohnung

Die Lagebeurteilung wurde in Kapitel 2.1 mit gut eingestuft.

Ausstattung der Wohnung

Über die relativen Ausstattungsanteile der wertbestimmenden Gebäudeteile wird der Ausstattungsstandard festgelegt. Die Auswahl der wertbestimmenden Ausstattungsparameter entspricht den Parametern der Normalherstellungskosten 2000. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit folgendem Ausstattungsstandard wobei der relative Anteil der Ausstattungsstandardstufe jeweils sachverständig geschätzt wurde:

	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
	12,80%	58,63%	28,57%	0,00%

Wohnkomfort der Wohnung

Die Beschaffenheit des Wohnkomforts der Wohnung ist eine mietpreisrelevante Determinante. Der Wohnkomfort der zu bewertenden Eigentumswohnung stellt sich wie folgt dar:

Beschaffenheit	mögl. Punkte	tats. Punkte
Gute Aufteilung der gesamten Wohnung	7	7
Guter Zuschnitt der einzelnen Räume	7	7
Gute Lichtverhältnisse, viel Helligkeit und Sonne	7	7
Gute Belüftungsmöglichkeit der Wohnung	6	6
Abstellräume / -flächen im Keller und / oder Speicher	7	7
Separate Waschküche aushalb der Wohnung	11	11
Trockenraum außerhalb der Wohnung	9	9
Garage / KfZ-Stellplatz auf dem Grundstück	11	11
Gartenbenutzung	12	12
Balkon / Terrasse	11	11
Bad und WC sind getrennt	14	0
Bad und WC sind überdurchschnittlich ausgestattet	14	0
Zusätzliches Gäste-WC	14	14
Warmwasserversorgung in Bad und Küche	7	7
Vom Vermieter gestellte Einbauküche/Teilausstattung	14	0
Ausreichende Elektroinstallationen, unter Putz	7	7
Energiesparende Maßnahmen, z.B. Isolierverglasung	8	8
Bedienerfreundliche kostensparende Heizung	8	0
Schallisolierung, z. B. durch speziellen Bodenbelag	13	0
Überdurchschnittliche Qualität des Fußbodens	13	0
Summe	200	124
Klassifizierung		normal

Aufgrund der Wohnungsgröße und des Baujahres ergeben sich folgende Mietspannen pro m² und Monat in €:

Preisspanne entsprechend Mietspiegel	von €/m ²	bis €/m ²
	6,12	7,44

Ermittlung der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete

Aufgrund der Lagebeurteilung ergibt sich folgender Mietansatz in € pro m² und Monat:

Mietansatz auf Grund	bevorzugte Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	benachteiligte Lage
Lagebeurteilung					
Spannen	7,44	7,11	6,78	6,45	6,12
Klassifizierung			gut		
Nachhaltige Miete auf Grund			7,11		
Lagebeurteilung					

Aufgrund der Ausstattung ergibt sich folgender Mietansatz in € pro m² und pro Monat:

Mietansatz auf Grund des Wohnkomforts	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Spannen	6,12	6,56	7,00	7,44
Klassifizierung	12,80%	58,63%	28,57%	0,00%
Nachhaltige Miete auf Grund Ausstattung		6,63		

Aufgrund des Wohnkomforts ergibt sich folgender Mietansatz in € pro m² und pro Monat:

Mietansatz auf Grund Wohnkomfort	einfach	normal	besser
Spannen	6,12	6,78	7,44
Klassifizierung		normal	
Nachhaltige Miete auf Grund Wohnkomfort		6,78	

Die einzelnen Kriterien sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Mietpreisbildung entsprechend

Immobiliengutachten

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 15

zu würdigen. Dies erfolgt anhand der dargestellten Gewichtung der Parameter.

Somit ergibt sich folgende vorläufige ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro m² und pro Monat in €:

Vorläufige Nachhaltige Miete auf Grund	Lagebeurteilung	Ausstattung	Wohnkomfort
Mietansatz	7,11 18,00%	6,63 70,00%	6,78 12,00%
Vorläufige gewichtete Nettokaltmiete		6,73	

Somit ergibt sich folgende ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro m² und pro Monat in €:

Ortsübliche Nachhaltige Nettokaltmiete	6,73
--	------

Parkierung

Stellplatz im Freien

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 15.00 angesetzt.

Garagen

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 35.00 angesetzt.

Gesamtmieteinnahmen für die Wohnung

Wohnungswirtschaftliche Nutzung

Einheit	Wohnfläche (m ²)	monatlich (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	97,00	6,73	652,81	7.833,72

Parkierung

Einheit	Anzahl Stellplätze	monatlich (€/Stellplatz)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplatz	1	15,00	15,00	180,00
Garage	1	35,00	35,00	420,00
Summe			50,00	600,00

Gesamtmieteinnahmen

Einheit	monatlich(€)	jährlich(€)
Wohnung	652.81	7833.72
Parkierung	50	600
Summe	702.81	8433.72

Gesamtmieteinnahmen für Haus

Einheit	monatlich(€)	jährlich(€)
Wohnung 1	702,81	8.433,72
Summe	702,81	8.433,72

5.5.1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks-) Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko der Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung,

Immobiliengutachten

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 16

Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf den Mieter umgelegt werden können.

Kostenart	Summe in %
Verwaltungskosten	3,00
Instandhaltungskosten	15,00
Mietausfallwagnis	2,00
Summe	20,00

5.5.1.3 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz beträgt für den zu bewertenden Grundbesitz 2,50%.

5.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde im Rahmen des Sachwertverfahrens mit 80 Jahren ermittelt. Die Restnutzungsdauer mit 65 Jahren.

5.5.1.5 Schadensbeseitigungskosten

Die Schadensbeseitigungskosten wurden im Rahmen des Sachwertverfahrens mit € 8400 geschätzt.

5.5.1.6 Berechnung des Ertragswertwertes

Jahresrohertrag

Zu bewertender Grundbesitz	€	8.433,72
Jahresrohertrag	€	8.433,72

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	€	253,01
Instandhaltungskosten	€	1.265,06
Mietausfallwagnis	€	168,67
insgesamt vom Rohertrag in %	%	20,00
Bewirtschaftungskosten	€	1.686,74

Reinertrag

Jahresrohertrag	€	8.433,72
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€	-1.686,74
Reinertrag	€	6.746,98

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gesamt	€	141.240,00
Liegenschaftszins in	%	2,50
Verzinsungsbetrag 2.5 % aus € 141240	€	3.531,00

Reinertrag der baulichen Anlage

Reinertrag	€	6.746,98
abzüglich der Bodenverzinsung	€	3.531,00
Reinertrag der baulichen Anlage	€	3.215,98

Kapitalisierung

Zins in	%	2,50
Restnutzungsdauer in Jahren		65
Vervielfältiger für Verzinsung und Abschreibung		31,96
Gebäudeertragswert $31,96 \times 3215,976$	€	102.782,59

Immobilien Gutachten

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 17

Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	€	102.782,59
zuzüglich Bodenwert	€	141.240,00
Vorläufiger Ertragswert	€	244.022,59

Schadensbeseitigungskosten

Fensterarbeiten	€	4.700,00
Wand- und Bodenbeläge	€	3.700,00
Summe	€	8.400,00

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	244.022,59
Schadensbeseitigungskosten	€	-8.400,00
Ertragswert	€	235.622,59
Ertragswert gerundet	€	236.000,00

6 Verkehrswert

Haus

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an den Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 07.08.2008 mit

€ 291.000,00

(in Worten: zweihunderteinundneunzigtausend)

geschätzt.

Max Mustermann

Ansicht 1



Ansicht 2

