

# WERTERMITTLUNG



## Objektbeschreibung

Freistehendes 1-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in der Schätzelchenstrasse 45 in 77771 Schätzhausen. Das Objekt verfügt im Erd- und Dachgeschoss über ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück ist 852 m<sup>2</sup> groß.

## Verkehrswert

217000 €

## Inhaltsverzeichnis

- 1 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**

# Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 111  
12345 Werthausen

Seite 3

## 1 Allgemeines / Grundlagen der Wertermittlung

### Allgemeine Objektangaben

<b>Objektbeschreibung</b>	Freistehendes 1-Familienwohnhaus mit zwei Garagen in der Schätzelchenstrasse 45 in 77771 Schätzhausen. Das Objekt verfügt im Erd- und Dachgeschoss über ca. 165 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück ist 852 m <sup>2</sup> groß.
<b>Verkehrswert</b>	217.000,00 €

### Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

<b>Zweck der Bewertung</b>	Wertermittlung für Verkaufs- und Finanzierungszwecke
<b>Eigentümer</b>	Rudi und Hilde Hauseigentümer
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	07.08.2008

### Grundbuch und Katasterangaben

Flst. 977	<b><u>Grundbuch von Schätzhausen</u></b> Schätzstrasse 45 Gebäude- und Freifläche	8 ar 52 m <sup>2</sup>
-----------	---	------------------------

### Mieter

<b>Mieter</b>	Das Objekt ist nicht vermietet
---------------	--------------------------------

## 2 Beschreibung des Grundstückes

### 2.1 Allgemein

<b>Bundesland</b>	Baden-Württemberg
<b>Kreis</b>	Schätz- und Bewertungskreis
<b>Ort</b>	Ort der Haus- und Wohnungseigentümer
<b>Einwohneranzahl</b>	12.306

### 2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage

**Nächstgelegene größere Orte** Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim

<b>Landeshauptstadt</b>	Stuttgart
<b>Nächstgelegene Bundesstraßen</b>	B 345
<b>Nächstgelegene Autobahnzufahrt</b>	A 6 Ausfahrt Wertermittlungshausen
<b>Nächstgelegener Bahnhof</b>	Bahnhof Schätzhausen
<b>Nächstgelegener Flughafen</b>	Stuttgart

### 2.3 Örtliche Lage und Anbindung

<b>Stadtzentrum</b>	Eventuell Innenstadtlage, Ortstinnenlage, Vorort mit nicht derartig verkehrsgünstiger Erreichbarkeit (> 1/4-Stunden-Takt)
<b>Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf</b>	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
<b>Öffentlicher Nahverkehr</b>	Bushaltestelle < 0,5 km entfernt, Taktung: 1/2 Stunde
<b>Medizinische Versorgung</b>	Allgemeinarzt oder Zahnarzt im Wohngebiet; nächstgelegenes Klinikum in maximal 15 Autominuten erreichbar, keine weitere Fachärzte in Stadt angesiedelt
<b>Aus- und Fortbildung</b>	keine schulischen Einrichtungen am Wohnort, weiterführende Schulen bis zum Gymnasium in anderem Stadtteil / Nachbarort
<b>Freizeit</b>	Sport (Sportplatz, Hallenbad, Freibad, etc.) in Stadt und Teilort angesiedelt

### 2.4 Ergänzende Lagefaktoren

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

**Image** gute Imagelage, zum Beispiel Vorort

**Immissionsbelastung** spürbare 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	mittel		
	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	sehr gut		
	Öffentlicher Nahverkehr	gut		
	Medizinische Versorgung	mittel	mittel	
	Aus- und Fortbildung	einfach		
Gesamt	Freizeitmöglichkeiten	benachteiligt		mittel-gut
Ergänzende Lagefaktoren	Bauweise	gut		
	Durchgrünung	gut		
	Image	gut	mittel-gut	
	Immissionsbelastung	einfach		

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Allgemein

<b>Art des Anwesens</b>	1-Familienwohnhaus mit zwei Garagen
<b>Art der Einheiten</b>	
<b>Ursprüngliches Baujahr</b>	1962
<b>fiktives Baujahr</b>	1978
<b>Modernisierung</b>	verschiedene Modernisierungen

### 3.2 Gebäude

#### Konstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbauweise
<b>Außenwände</b>	Kellerbereich: Beton, Umfassungswände: Mauerwerk
<b>Türen</b>	Hauseingangstüre als Metalltüre mit verglastem Seitenteil und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage
<b>Treppen</b>	Betontreppe mit Steinbelag und Stahlgeländer

#### Dach

<b>Form</b>	Statteldach
<b>Konstruktion</b>	Holzkonstruktion
<b>Dachdeckung</b>	Ziegeleindeckung

#### Außenansicht

<b>Schall- und Wärmeschutz</b>	---
<b>Fassade</b>	Putz gestrichen

#### Heizung und Warmwasserversorgung

<b>Heizung</b>	Ölzentralheizung
<b>Warmwasserversorgung</b>	Zentral über Heizungsanlage

#### Bauschäden am Gebäude

<b>Bauschäden</b>	Außenputz erneuerungsbedürftig, Dacheindeckung erneuerungsbedürftig, Dachfenster sind erneuerungsbedürftig
-------------------	--

### 3.3 Parkierung

<b>Parkierung</b>	Garage
-------------------	--------

### 3.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

<b>Bauteile und Einrichtungen</b>	Balkon Eingangsüberdachung Markise Balkongeländer über begehbare Garagendach
-----------------------------------	---

## Elektrische Türöffner Garage

## 4 Beschreibung des Wohnbereiches

**Lage** Erd- und Dachgeschoss

### Innenwandflächen

**Wohnräume** Tapete, Raufaser

**Küche** Fliesen um Arbeitsbereich, Restfläche Raufaser

**Sanitär** Raumhoch gefliest

**Sonstige** ---

### Deckenflächen

**Wohnräume** Raufaser

**Küche** Raufaser

**Sanitär** Raufaser

**Sonstige** ---

### Bodenbeläge

**Wohnräume** Parkett, Teppich, Kunstbelag

**Küche** Fliesen

**Sanitär** Fliesen

**Sonstige** ---

### Fenster und Türen

**Fenster** Holzfenster isolierverglast; Dachfenster: Holzverbundfenster

**Türen** Holztüren, teilweise mit Glasfüllung

### Treppen und Balkon / Terrasse

**Treppen** keine innenliegende Treppe

**Balkon / Terrasse** Terrasse im EG mit Steinbelag, Balkon im DG mit Fliesenbelag und Stahlbrüstung

### Bauschäden

**Bauschäden** Sanitärgegenstände im Dachgeschoss erneuerungsbedürftig; teilweise Maler- und Bodenbelagsarbeiten

## 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

852,00m <sup>2</sup>	×	€/m <sup>2</sup>	100,00	85.200,00
				€ 85.200,00

## 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	4,13	1,38			
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	8,13	21,88	12,00	0,00	42,00
Summe	19,35	52,08	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, voll ausgebautes Dachgeschoss				
Ausstattungsstandard	einfach				
NHK 2000 Grundwert	1970 bis 1984	505.00	bis 530.00€/m <sup>2</sup>		
	ergibt für 1978			€/m <sup>2</sup>	519,29
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 12306			×	0,96
Modifizierter NHK Grundwert	einfach			€/m <sup>2</sup>	508,49

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 11

## Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für den Ausstattungsstandard "mittel"

Nutzungsgruppe					
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss				
Ausstattungsstandard	mittel				
NHK 2000 Grundwert	1970 bis 1984	575.00	bis 605.00€/m <sup>2</sup>		
	ergibt für 1978			€/m <sup>2</sup>	592,14
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 12306			×	0,96
Modifizierter NHK Grundwert	mittel			€/m <sup>2</sup>	579,82

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

Nutzungsgruppe					
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss				
Ausstattungsstandard	gehoben				
NHK 2000 Grundwert	1970 bis 1984	665.00	bis 700.00€/m <sup>2</sup>		
	ergibt für 1978			€/m <sup>2</sup>	685,00
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 12306			×	0,96
Modifizierter NHK Grundwert	gehoben			€/m <sup>2</sup>	670,75

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

Nutzungsgruppe					
Gebäudeart	Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss				
Ausstattungsstandard	stark gehoben				
NHK 2000 Grundwert	1970 bis 1984	905.00	bis 955.00€/m <sup>2</sup>		
	ergibt für 1978			€/m <sup>2</sup>	933,57
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 12306			×	0,96
Modifizierter NHK Grundwert	stark gehoben			€/m <sup>2</sup>	914,15

## Gewichtung des NHK 2000 Grundwertes

Ausstattungsstandard	Modifizierter NHK Grundwert	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK-Anteil
einfach	508,49	19,35%	98,39
mittel	579,82	52,08%	301,97
gehoben	670,75	28,57%	191,63
stark gehoben	914,15	0,00%	0,00
Summe		100,00%	592,00

## Indexierung

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

Normalherstellungskosten 2000 €/m <sup>3</sup>	Baupreisindex	Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag €/m <sup>3</sup>
592,00	111,9	662,45

### 5.4.1.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

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

#### Gemauerte Garage

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 15.370,00 €

#### Balkon

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 2.750,00 €

#### Eingangüberdachung

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 900,00 €

#### Markise 200 x 250

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 1.500,00 €

#### Balkongeländer über begehbare Garagendach

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 7.800,00 €

#### Elektrische Türöffner Garage

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 1.000,00 €

### 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
19,35	52,08	28,57	0,00	100,00%

Somit ergibt sich folgende rechnerische Gesamtnutzungsdauer:

Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Anteil	19,35	52,08	28,57	0,00
damit verbundene Gesamtnutzungsdauer	60,00	73,33	86,67	100,00
gewichtete 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

# Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 111  
12345 Werthausen

Seite 13

unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Folgende Maßnahmen werden dabei berücksichtigt:

Modernisierungsmaßnahme	Punkte
Treppenhaus saniert	1
Restaurierung der Fassade	1
Einbau von isolierverglasten Fenstern	2
Verbesserung der Leitungssysteme	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	3
Erneuerung der Dacheindeckung	2
<b>Summe</b>	<b>15</b>

Die mit der Behebung der Schäden verbundenen Modernisierungsmaßnahmen erbringen 15 Punkte. Damit modifiziert sich die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes auf 50 Jahre. Addiert man diese Restnutzungsdauer von 50 Jahren zum Wertermittlungsjahr von 2008 ergibt sich das rechnerische Nutzungsende des Grundbesitzes im Jahr 2058. Zieht man von diesem Nutzungsende die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ab, so erhält man das fiktive Baujahr 1978.

## 5.4.1.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude beträgt gemäß Anlage 6 der Wert R einem Lebensalter von 30 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 80 Jahren 25,80 %.

## 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 73,00%, damit ist der vorläufige Sachwert um -27,00 zu korrigieren.

## 5.4.1.8 Wertminderung wegen Bauschäden

Nachfolgende zusätzliche Aufwendungen zur Beseitigung von Bauschäden sind erforderlich:

Dachdecker	€	6.097,28
Außenputz / Verkleidung	€	11.363,12
Dachabdichtung Garage	€	1.700,00
Dachfenster	€	3.400,00
Sanitärgegenstände im Dachgeschoss	€	1.700,00
Maler- und Bodenbelagsarbeiten	€	3.900,00
<b>Summe</b>	<b>€</b>	<b>28.160,40</b>

## 5.4.2 Berechnung des Sachwertes

### Herstellungswert ohne Baunebenkosten und ohne besondere Bauteile

Wohnhaus		
Brutto Grundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	374,11
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	€/m <sup>2</sup>	662,45
Gebäudeherstellungswert ohne Baunebenkosten	€/m <sup>2</sup>	247.829,17

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 14

## Herstellungswert besondere Bauteile ohne Baunebenkosten

Gemauerte Garage	€	15.370,00
Balkon	€	2.750,00
Eingangsüberdachung	€	900,00
Markise 200 x 250	€	1.500,00
Balkongeländer über begehbares Garagendach	€	7.800,00
Elektrische Türöffner Garage	€	1.000,00
Summe	€	29.320,00

## Herstellungswert ohne Baunebenkosten

Anwesen	€	247.829,17
besondere Bauteile	€	29.320,00
Herstellungswert ohne Baunebenkosten	€	277.149,17

## Herstellungswert mit Baunebenkosten

Baunebenkosten 16,00% aus 277.149,17 €	€	44.343,87
--	---	-----------

Herstellungswert mit Baunebenkosten		321.493,04
-------------------------------------	--	------------

## Zeitwert

Herstellungswert mit Baunebenkosten	€	321.493,04
Wertminderung		
Gesamtnutzdauer	Jahre	80
Restnutzdauer (geschätzt)	Jahre	50
Alterwertminderung: 25.8	€	82.945,20
Gebäudewert	€	238.547,84

## Außenanlagen

Gebäudewert	€	238.547,84
Außenanlagen 5%	€	11.927,39

## Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	€	85.200,00
Gebäudewert	€	238.547,84
Außenanlagen für Gesamtanwesen	€	11.927,39
Vorläufiger Sachwert	€	335.675,23

## Marktanpassung

Marktanpassung -27% aus € 335.675,23	€	-90.632,31
--------------------------------------	---	------------

## Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	€	335.675,23
Marktanpassung	€	-90.632,31
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	245.042,92

## Schadensbeseitigungskosten

Dachdecker	€	6.097,28
Außenputz / Verkleidung	€	11.363,12
Dachabdichtung Garage	€	1.700,00
Dachfenster	€	3.400,00
Sanitärgegenstände im Dachgeschoss	€	1.700,00
Maler- und Bodenbelagsarbeiten	€	3.900,00
Summe	€	28.160,40

## Sachwert des Grundstücks

vorläufiger Sachwert	€	245.042,92
Schadensbeseitigungskosten	€	28.160,40
Sachwert	€	216.882,52
Sachwert gerundet (volle Tausend)	€	217.000,00

## 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 165,00 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Baujahr

Als Baujahr wird 1978 angesetzt.

#### Lagebeurteilung der Wohnung

Die Lagebeurteilung wurde in Kapitel 2.1 mit mittel-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
	19,35%	52,08%	28,57%	0,00%

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 16

## 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	14
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	0
Bedienerfreundliche kostensparende Heizung	8	0
Schallisolierung, z. B. durch speziellen Bodenbelag	13	0
Überdurchschnittliche Qualität des Fußbodens	13	0
<b>Summe</b>	<b>200</b>	<b>130</b>
Klassifizierung		normal

Aufgrund der Wohnungsgröße und des Baujahres ergeben sich folgende Mietspannen pro m<sup>2</sup> und Monat in €:

Preisspanne entsprechend Mietspiegel	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
	4,40	5,50

## Ermittlung der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete

Aufgrund der Lagebeurteilung ergibt sich folgender Mietansatz in € pro m<sup>2</sup> und Monat:

Mietansatz auf Grund	bevorzugte Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Lage benachteiligte
Lagebeurteilung	Lage				Lage
Spannen	5,50	5,23	4,95	4,68	4,40
Klassifizierung			mittel-gut		
Nachhaltige Miete auf Grund			5,09		
Lagebeurteilung					

Aufgrund der Ausstattung ergibt sich folgender Mietansatz in € pro m<sup>2</sup> und pro Monat:

Mietansatz auf Grund des Wohnkomforts	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Spannen	4,40	4,77	5,13	5,50
Klassifizierung	19,35%	52,08%	28,57%	0,00%
Nachhaltige Miete auf Grund Ausstattung		4,80		

Aufgrund des Wohnkomforts ergibt sich folgender Mietansatz in € pro m<sup>2</sup> und pro Monat:

Mietansatz auf Grund Wohnkomfort	einfach	normal	besser
Spannen	4,40	4,95	5,50
Klassifizierung		normal	
Nachhaltige Miete auf Grund Wohnkomfort		4,95	

Die einzelnen Kriterien sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Mietpreisbildung entsprechend

# Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 111  
12345 Werthausen

Seite 17

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

Somit ergibt sich folgende vorläufige ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und pro Monat in €:

Vorläufige Nachhaltige Miete auf Grund	Lagebeurteilung	Ausstattung	Wohnkomfort
Mietansatz	5,09	4,80	4,95
	18,00%	70,00%	12,00%
Vorläufige gewichtete Nettokaltmiete		4,87	

Somit ergibt sich folgende ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und pro Monat in €:

Ortsübliche Nachhaltige Nettokaltmiete	4,87
--	------

## Parkierung

### Stellplatz im Freien

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 10.00 angesetzt.

### Garagen

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 30.00 angesetzt.

## Gesamtmieteinnahmen für die Wohnung

### Wohnungswirtschaftliche Nutzung

Einheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	monatlich (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	165,00	4,87	803,55	9.642,60

### Parkierung

Einheit	Anzahl Stellplätze	monatlich (€/Stellplatz)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplatz	2	10,00	20,00	240,00
Garage	2	30,00	60,00	720,00
Summe			80,00	960,00

## Gesamtmieteinnahmen

Einheit	monatlich(€)	jährlich(€)
Wohnung	803,55	9642,6
Parkierung	80	960
Summe	883,55	10602,6

## Gesamtmieteinnahmen für Haus

Einheit	monatlich(€)	jährlich(€)
Wohnung 1	883,55	10.602,60
Summe	883,55	10.602,60

### 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,

# Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 111  
12345 Werthausen

Seite 18

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 3,00%.

## 5.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wurde im Rahmen des Sachwertverfahrens mit 80 Jahren ermittelt. Die Restnutzungsdauer mit 50 Jahren.

## 5.5.1.5 Schadensbeseitigungskosten

Die Schadensbeseitigungskosten wurden im Rahmen des Sachwertverfahrens mit € 28160.4 geschätzt.

## 5.5.1.6 Berechnung des Ertragswertwertes

### Jahresrohertrag

Zu bewertender Grundbesitz	€	10.602,60
Jahresrohertrag	€	10.602,60

### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	€	318,08
Instandhaltungskosten	€	1.590,39
Mietausfallwagnis	€	212,05
insgesamt vom Rohertrag in %	%	20,00
Bewirtschaftungskosten	€	2.120,52

### Reinertrag

Jahresrohertrag	€	10.602,60
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€	-2.120,52
Reinertrag	€	8.482,08

### Bodenwertverzinsung

Bodenwert gesamt	€	85.200,00
Liegenschaftszins in	%	3,00
Verzinsungsbetrag 3 % aus € 85200	€	2.556,00

### Reinertrag der baulichen Anlage

Reinertrag	€	8.482,08
abzüglich der Bodenverzinsung	€	2.556,00
Reinertrag der baulichen Anlage	€	5.926,08

### Kapitalisierung

Zins in	%	3,00
Restnutzungsdauer in Jahren		50
Vervielfältiger für Verzinsung und Abschreibung		25,73
Gebäudeertragswert $25.73 \times 5926.08$	€	152.478,04

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 19

## Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	€	152.478,04
zuzüglich Bodenwert	€	85.200,00
Vorläufiger Ertragswert	€	237.678,04

## Schadensbeseitigungskosten

Dachdecker	€	6.097,28
Außenputz / Verkleidung	€	11.363,12
Dachabdichtung Garage	€	1.700,00
Dachfenster	€	3.400,00
Sanitärgegenstände im Dachgeschoss	€	1.700,00
Maler- und Bodenbelagsarbeiten	€	3.900,00
Summe	€	28.160,40

## Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	237.678,04
Schadensbeseitigungskosten	€	-28.160,40
Ertragswert	€	209.517,64
Ertragswert gerundet	€	210.000,00

## 6 Verkehrswert

### Haus

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

**€ 217.000,00**

(in Worten: zweihundertsiebzehntausend)

geschätzt.

**Max Mustermann**

**Ansicht 1**



**Ansicht 2**

