

WERTERMITTLUNG



Objektbeschreibung

2-Familienwohnhaus (freistehend) mit Kellergarage. Eine Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung mit ca. 58 m² untergebracht. Das Grundstück ist 237 m² groß. Das Anwesen steht leer.

Verkehrswert

103000 €

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

Objektbeschreibung	2-Familienwohnhaus (freistehend) mit Kellergarage. Eine Wohnung mit ca. 82 m ² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung mit ca. 58 m ² untergebracht. Das Grundstück ist 237 m ² groß. Das Anwesen steht leer.
Verkehrswert	103.000,00 €

Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Zweck der Bewertung	Wertermittlung für Verkaufs- und Finanzierungszwecke
Eigentümer	Werner Binichfrohdsichhierwohne
Wertermittlungsstichtag	07.08.2008

Grundbuch und Katasterangaben

Flst. 45/1	<u>Grundbuch von Siedlungshausen</u> Kranichstrasse Gebäude- und Freifläche	237 m ²
------------	--	--------------------

Mieter

Mieter	Das Objekt ist nicht vermietet
---------------	--------------------------------

2 Beschreibung des Grundstückes

2.1 Allgemein

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Schätz- und Bewertungskreis
Ort	Siedlungshausen
Einwohneranzahl	26.984

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 entfernt, Taktung: 1/2 Stunde
Medizinische Versorgung	Allgemeinarzt im Wohngebiet; Zahnarzt im Wohngebiet, nächstgelegenes Klinikum in maximal 15 Autominuten erreichbar, keine 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	gut		
	Medizinische Versorgung	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	2-Familien-Wohnhaus
Art der Einheiten	
Ursprüngliches Baujahr	1955
fiktives Baujahr	1973
Modernisierung	bislang wurden keine Modernisierungen durchgeführt

3.2 Gebäude

Konstruktion

Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	Kellerbereich: Beton, Umfassungswände: Mauerwerk
Türen	Holztüre
Treppen	Holztreppe mit Holzgeländer

Dach

Form	Statteldach
Konstruktion	Holzkonstruktion
Dachdeckung	Ziegeleindeckung

Außenansicht

Schall- und Wärmeschutz	---
Fassade	Putz gestrichen

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung	Einzelöfen
Warmwasserversorgung	Dezentrale Warmwasserversorgung über Boiler

Bauschäden am Gebäude

Bauschäden	Feuchtigkeits- und Putzschaden, Rissbildung, Eneuerungsbedürftige Fenster, Balkongeländer defekt
-------------------	--

3.3 Parkierung

Parkierung	Garage
-------------------	--------

3.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Bauteile und Einrichtungen	Balkon Pergola Elektrischer Türöffner Garage
-----------------------------------	--

4 Beschreibung des Wohnbereiches

Lage Erd- und Dachgeschoss

Innenwandflächen

Wohnräume Tapete, Raufaser

Küche Fliesen um Arbeitsbereich, Restfläche Raufaser

Sanitär Fliesensockel

Sonstige ---

Deckenflächen

Wohnräume Putz, Raufaser

Küche Putz

Sanitär Putz

Sonstige ---

Bodenbeläge

Wohnräume Parkett, Teppich, Kunstbelag

Küche Kunstbelag

Sanitär Kunstbelag

Sonstige -

Fenster und Türen

Fenster Holzdoppelfenster

Türen Holztüren

Treppen und Balkon / Terrasse

Treppen ---

Balkon / Terrasse Metallbelag mit Holzgeländer und Holzhandlauf

Bauschäden

Bauschäden Erneuerungsbedürftige Fenster, Erneuerungsbedürftige Tapezierarbeiten, defektes Balkongeländer

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

237,00m ² ×	€/m ²	170,00	40.290,00
			€ 40.290,00

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	7,00				
Elektroinstallationen		4,00			
Summe	20,88	21,13	0,00	0,00	42,00
Summe	49,70	50,30	0,00	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 ²		
	ergibt für 1973			€/m ²	510,36
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 26984			×	0,97
Modifizierter NHK Grundwert	einfach			€/m ²	504,95

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 10

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 ²		
	ergibt für 1973			€/m ²	581,43
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 26984			×	0,97
Modifizierter NHK Grundwert	mittel			€/m ²	575,27

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 ²		
	ergibt für 1973			€/m ²	672,50
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 26984			×	0,97
Modifizierter NHK Grundwert	gehoben			€/m ²	665,37

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 ²		
	ergibt für 1973			€/m ²	915,71
Regionale und örtliche Einflüsse					
Regionalfaktor A	Baden-Württemberg			×	1,02
Regionalfaktor B	Für Orte bis 50000	0.95	bis 0.98		
	ergibt für 26984			×	0,97
Modifizierter NHK Grundwert	stark gehoben			€/m ²	906,00

Gewichtung des NHK 2000 Grundwertes

Ausstattungsstandard	Modifizierter NHK Grundwert	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK-Anteil
einfach	504,95	49,70%	250,96
mittel	575,27	50,30%	289,36
gehoben	665,37	0,00%	0,00
stark gehoben	906,00	0,00%	0,00
Summe		100,00%	540,32

Indexierung

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

Normalherstellungskosten 2000 €/m ³	Baupreisindex	Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag €/m ³
540,32	111,9	604,62

5.4.1.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

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

Kellergarage (nicht im Haus integriert)

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 9.800,00 €

Balkon

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 2.200,00 €

Pergola

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 4.700,00 €

Elektrischer Türöffner Garage

Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 800,00 €

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
49,70	50,30	0,00	0,00	100,00%

Somit ergibt sich folgende rechnerische Gesamtnutzungsdauer:

Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Anteil	49,70	50,30	0,00	0,00
damit verbundene Gesamtnutzungsdauer	60,00	73,33	86,67	100,00
gewichtete Gesamtnutzungsdauer	67,00			

Somit kommt eine Gesamtnutzungsdauer von gerundet 70 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:

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 12

Modernisierungsmaßnahme	Punkte
Treppenhaus saniert	1
Restaurierung der Fassade	1
Einbau von isolierverglasten Fenstern	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Erneuerung der Dacheindeckung	2
Summe	13

Die mit der Behebung der Schäden verbundenen Modernisierungsmaßnahmen erbringen 13 Punkte. Damit modifiziert sich die Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes auf 35 Jahre. Addiert man diese Restnutzungsdauer von 35 Jahren zum Wertermittlungsjahr von 2008 ergibt sich das rechnerische Nutzungsende des Grundbesitzes im Jahr 2043. Zieht man von diesem Nutzungsende die Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ab, so erhält man das fiktive Baujahr 1973.

5.4.1.5 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude beträgt gemäß Anlage 6 der Wert R einem Lebensalter von 35 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von ca. 70 Jahren 37,50 %.

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 100,00%, damit ist der vorläufige Sachwert um 0,00 zu korrigieren.

5.4.1.8 Wertminderung wegen Bauschäden

Nachfolgende zusätzliche Aufwendungen zur Beseitigung von Bauschäden sind erforderlich:

Dachdecker	€	3.856,73
Heizung	€	11.920,80
Fenster / Haustüren / Rollläden	€	13.147,94
Innenputz / Verkleidung	€	10.343,04
Außenputz / Verkleidung	€	7.187,54
Fliesen / Platten / Balkonbelag	€	8.414,68
Maler / Tapezierer	€	5.785,09
Sanitärobjekte	€	4.382,65
Bodenbeläge	€	3.500,00
Feuchtigkeitsschaden	€	1.700,00
Instandsetzung Balkongeländer	€	1.000,00
Summe	€	71.238,47

5.4.2 Berechnung des Sachwertes

Herstellungswert ohne Baunebenkosten und ohne besondere Bauteile

Wohnhaus		
Brutto Grundfläche (BGF)	m ²	261,00
Normalherstellungskosten am Wertermittlungstichtag	€/m ²	604,62
Gebäudeherstellungswert ohne Baunebenkosten	€/m ²	157.805,82

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 13

Herstellungswert besondere Bauteile ohne Baunebenkosten

Kellergarage (nicht im Haus integriert)	€	9.800,00
Balkon	€	2.200,00
Pergola	€	4.700,00
Elektrischer Türöffner Garage	€	800,00
Summe	€	17.500,00

Herstellungswert ohne Baunebenkosten

Anwesen	€	157.805,82
besondere Bauteile	€	17.500,00
Herstellungswert ohne Baunebenkosten	€	175.305,82

Herstellungswert mit Baunebenkosten

Baunebenkosten 16,00% aus 175.305,82 €	€	28.048,93
Herstellungswert mit Baunebenkosten		203.354,75

Zeitwert

Herstellungswert mit Baunebenkosten	€	203.354,75
Wertminderung		
Gesamtnutzdauer	Jahre	70
Restnutzdauer (geschätzt)	Jahre	35
Alterwertminderung: 37.5	€	76.258,03
Gebäudewert	€	127.096,72

Außenanlagen

Gebäudewert	€	127.096,72
Außenanlagen 5%	€	6.354,84

Vorläufiger Sachwert

Bodenwert	€	40.290,00
Gebäudewert	€	127.096,72
Außenanlagen für Gesamtanwesen	€	6.354,84
Vorläufiger Sachwert	€	173.741,56

Marktanpassung

Marktanpassung 0% aus € 173.741,56	€	0,00
------------------------------------	---	------

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert

Vorläufiger Sachwert	€	173.741,56
Marktanpassung	€	0,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	€	173.741,56

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 14

Schadensbeseitigungskosten

Dachdecker	€	3.856,73
Heizung	€	11.920,80
Fenster / Haustüren / Rollläden	€	13.147,94
Innenputz / Verkleidung	€	10.343,04
Außenputz / Verkleidung	€	7.187,54
Fliesen / Platten / Balkonbelag	€	8.414,68
Maler / Tapezierer	€	5.785,09
Sanitärobjekte	€	4.382,65
Bodenbeläge	€	3.500,00
Feuchtigkeitsschaden	€	1.700,00
Instandsetzung Balkongeländer	€	1.000,00
Summe	€	71.238,47

Sachwert des Grundstücks

vorläufiger Sachwert	€	173.741,56
Schadensbeseitigungskosten	€	71.238,47
Sachwert	€	102.503,09
Sachwert gerundet (volle Tausend)	€	103.000,00

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 82,00 m² angesetzt.

Baujahr

Als Baujahr wird 1973 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
	49,70%	50,30%	0,00%	0,00%

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 15

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	0
Guter Zuschnitt der einzelnen Räume	7	0
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	0
Bedienerfreundliche kostensparende Heizung	8	0
Schallisolierung, z. B. durch speziellen Bodenbelag	13	0
Überdurchschnittliche Qualität des Fußbodens	13	0
Summe	200	102
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
	4,59	5,90

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	Lage benachteiligte
Lagebeurteilung	Lage				Lage
Spannen	5,90	5,57	5,25	4,92	4,59
Klassifizierung			gut		
Nachhaltige Miete auf Grund			5,57		
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	4,59	5,03	5,46	5,90
Klassifizierung	49,70%	50,30%	0,00%	0,00%
Nachhaltige Miete auf Grund Ausstattung		4,81		

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

Mietansatz auf Grund Wohnkomfort	einfach	normal	besser
Spannen	4,59	5,25	5,90
Klassifizierung		normal	
Nachhaltige Miete auf Grund Wohnkomfort		5,25	

Die einzelnen Kriterien sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Mietpreisbildung entsprechend

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 16

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	5,57 18,00%	4,81 70,00%	5,25 12,00%
Vorläufige gewichtete Nettokaltmiete		5,00	

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

Ortsübliche Nachhaltige Nettokaltmiete	5,00
--	------

Parkierung

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	82,00	5,00	410,00	4.920,00

Parkierung

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

Gesamtmieteinnahmen

Einheit	monatlich(€)	jährlich(€)
Wohnung	410	4920
Parkierung	35	420
Summe	445	5340

Wohnung 2

Größe der Wohnung

Die Wohnfläche der Wohnung wird mit 58,00 m² angesetzt.

Baujahr

Als Baujahr wird 1973 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:

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 17

	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
	49,70%	50,30%	0,00%	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	0
Guter Zuschnitt der einzelnen Räume	7	0
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 ausshalb der Wohnung	11	11
Trockenraum außerhalb der Wohnung	9	9
Garage / KfZ-Stellplatz auf dem Grundstück	11	0
Gartenbenutzung	12	0
Balkon / Terrasse	11	11
Bad und WC sind getrennt	14	0
Bad und WC sind überdurchschnittlich ausgestattet	14	0
Zusätzliches Gäste-WC	14	0
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
Bedienderfreundliche kostensparende Heizung	8	0
Schallisolierung, z. B. durch speziellen Bodenbelag	13	0
Überdurchschnittliche Qualität des Fußbodens	13	0
Summe	200	65
Klassifizierung		einfach

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

Preisspanne entsprechend Mietspiegel	von €/m ²	bis €/m ²
	4,38	5,63

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	5,63	5,32	5,01	4,69	4,38
Klassifizierung			gut		
Nachhaltige Miete auf Grund			5,32		
Lagebeurteilung					

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

Mietansatz auf Grund des	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Wohnkomforts				
Spannen	4,38	4,80	5,21	5,63
Klassifizierung	49,70%	50,30%	0,00%	0,00%
Nachhaltige Miete auf Grund		4,59		
Ausstattung				

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

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 18

Mietansatz auf Grund	einfach	normal	besser
Wohnkomfort			
Spannen	4,38	5,01	5,63
Klassifizierung		einfach	
Nachhaltige Miete auf Grund		4,38	
Wohnkomfort			

Die einzelnen Kriterien sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Mietpreisbildung entsprechend 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	5,32	4,59	4,38
	18,00%	70,00%	12,00%
Vorläufige gewichtete Nettokaltmiete		4,70	

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

Ortsübliche Nachhaltige Nettokaltmiete 4,70

Gesamtmieteinnahmen für die Wohnung

Wohnungswirtschaftliche Nutzung

Einheit	Wohnfläche (m ²)	monatlich (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	58,00	4,70	272,60	3.271,20

Parkierung

Einheit	Anzahl Stellplätze	monatlich (€/Stellplatz)	monatlich (€)	jährlich (€)
Summe			0,00	0,00

Gesamtmieteinnahmen

Einheit	monatlich(€)	jährlich(€)
Wohnung	272.6	3271.2
Parkierung	0	0
Summe	272.6	3271.2

Gesamtmieteinnahmen für Haus

Einheit	monatlich(€)	jährlich(€)
Wohnung 1	445,00	5.340,00
Wohnung 2	272,60	3.271,20
Summe	717,60	8.611,20

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, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 111
12345 Werthausen

Seite 19

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 70 Jahren ermittelt. Die Restnutzungsdauer mit 35 Jahren.

5.5.1.5 Schadensbeseitigungskosten

Die Schadensbeseitigungskosten wurden im Rahmen des Sachwertverfahrens mit € 71238.47 geschätzt.

5.5.1.6 Berechnung des Ertragswertwertes

Jahresrohertrag

Zu bewertender Grundbesitz	€	8.611,20
Jahresrohertrag	€	8.611,20

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	€	258,34
Instandhaltungskosten	€	1.291,68
Mietausfallwagnis	€	172,22
insgesamt vom Rohertrag in %	%	20,00
Bewirtschaftungskosten	€	1.722,24

Reinertrag

Jahresrohertrag	€	8.611,20
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€	-1.722,24
Reinertrag	€	6.888,96

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gesamt	€	40.290,00
Liegenschaftszins in	%	3,00
Verzinsungsbetrag 3 % aus € 40290	€	1.208,70

Reinertrag der baulichen Anlage

Reinertrag	€	6.888,96
abzüglich der Bodenverzinsung	€	1.208,70
Reinertrag der baulichen Anlage	€	5.680,26

Kapitalisierung

Zins in	%	3,00
Restnutzungsdauer in Jahren		35
Vervielfältiger für Verzinsung und Abschreibung		21,49
Gebäudeertragswert 21.49×5680.26	€	122.068,79

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 111

12345 Werthausen

Seite 20

Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	€	122.068,79
zuzüglich Bodenwert	€	40.290,00
Vorläufiger Ertragswert	€	162.358,79

Schadensbeseitigungskosten

Dachdecker	€	3.856,73
Heizung	€	11.920,80
Fenster / Haustüren / Rollläden	€	13.147,94
Innenputz / Verkleidung	€	10.343,04
Außenputz / Verkleidung	€	7.187,54
Fliesen / Platten / Balkonbelag	€	8.414,68
Maler / Tapezierer	€	5.785,09
Sanitärobjekte	€	4.382,65
Bodenbeläge	€	3.500,00
Feuchtigkeitsschaden	€	1.700,00
Instandsetzung Balkongeländer	€	1.000,00
Summe	€	71.238,47

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	162.358,79
Schadensbeseitigungskosten	€	-71.238,47
Ertragswert	€	91.120,32
Ertragswert gerundet	€	91.000,00

6 Verkehrswert

Haus

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

€ 103.000,00

(in Worten: einhundertdreitausend)

geschätzt.

Max Mustermann

Ansicht 1



Ansicht 2

