

WERTERMITTLUNG



Objektbeschreibung

1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 49 im 9. Stockwerk der Bewertungsallee Nr. 89 in 12345 Werthausen. Die Eigentumswohnung besteht aus Wohn- und Schlafzimmer mit Kochnische, Bad und WC, Flur, Abstellraum und Balkon. Weiterhin ist der Stellplatz Nr. 49 im Freien zugewiesen.

Verkehrswerte

Eigentumswohnung: 39000 €

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 Außenanlagen**
- 4 Sondereigentum**
- 5 Ermittlung des Verkehrswertes**
 - 5.1 Definition des Verkehrswertes**
 - 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**
 - 5.3 Bodenwertermittlung**
 - 5.4 Ertragswertverfahren**
 - 5.4.1 Rohertrag**
 - 5.4.1.1 Vereinbarte Miete**
 - 5.4.1.2 Nachhaltig erzielbare Miete**
 - 5.4.1.3 Bewirtschaftungskosten**
 - 5.4.1.4 Liegenschaftszins**
 - 5.4.1.5 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer**
 - 5.4.1.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände**
 - 5.4.2 Berechnung des Ertragswertes**
 - 5.5 Vergleichswertverfahren**
- 6 Verkehrswert**

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 1
12345 Werthausen

Seite 3

1. Allgemeines / Grundlagen der Wertermittlung

Allgemeine Objektangaben

Objektbeschreibung 1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 49 im 9. Stockwerk der Bewertungsallee Nr. 89 in 12345 Werthausen. Die Eigentumswohnung besteht aus Wohn- und Schlafzimmer mit Kochnische, Bad und WC, Flur, Abstellraum und Balkon. Weiterhin ist der Stellplatz Nr. 49 im Freien zugewiesen.

Verkehrswerte Eigentumswohnung: 39.000,00 €

Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Zweck der Bewertung Bewertung für Verkaufszwecke

Eigentümer Rudi Ratlos

**Wertermittlungs-
stichtag** 24.10.2007

Grundbuch und Katasterangaben

Grundbuch von Werthausen Blatt 789 BV Nr. 1

11.9 / 10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
Flst 664/5	Schätzálee 23	35 a 57 m ²
	Gebäude und Freifläche	
Flst 664/7	Schätzálee 23	09 m ²
	Gebäude und Freifläche	
Flst 664/8	Schätzálee 23	53 m ²
	Gebäude und Freifläche	
Flst 664/9	Schätzálee 23	42 m ²
	Gebäude und Freifläche	
Flst 664/10	Schätzálee 23	9 m ²
	Gebäude und Freifläche	
Flst 664/11	Schätzálee 23	1 a 70 m ²
	Gebäude und Freifläche	

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 49.

Mieter und WEG-Werwaltung

Mieter Wolfram Hierwohneichschonewig

Hausverwaltung Schnellverwaltung GmbH & Co. KG

2 Beschreibung des Grundstückes

2.1 Allgemein

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Werthausen
Ort	Werthausen
Einwohneranzahl	36.000

2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage

Nächstgelegene größere Orte Stuttgart, Heilbronn, Ludwigsburg

Landeshauptstadt	Stuttgart
Nächstgelegene Bundesstraßen	B 14
Nächstgelegene Autobahnzufahrt	A 81 Ausfahrt Werthausen Nord-Nord-Ost
Nächstgelegener Bahnhof	Bahnhof Werthausen Süd
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Stuttgart

2.3 Örtliche Lage und Anbindung

Stadtzentrum	Vorort bzw. Wohnbereich im Hauptort weiter entfernt als Innenstadt mit günstiger öffentlicher Verkehrsanbindung (kurze Wege und hauptsächlich 1/4-Stunden-Takt) 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: 1/4 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 Gaststätten (Auswahl an verschiedenen Formen, evtl. einschließlich Nachtleben in Stadt Naherholung (Sparzierengehen, Radfahren, etc.) im Wohngebiet Bildung: Bücherei, Volkshochschule am Ort

2.4 Ergänzende Lagefaktoren

Bauweise	Geschosswohnungsbau mit gewerblichen Einheiten
Durchgrünung,	Wohngebiet mit geringen Freiflächen

Freifläche

Image soziale Probleme sind bekannt, zum Beispiel in der örtlichen Presse

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemein

Art des Anwesens	Hochhaus
Art der Einheiten	Wohnwirtschaftliche Nutzung
Ursprüngliches Baujahr	1969
fiktives Baujahr	1977
Modernisierung	Fassadensanierung 2006

3.2 Gebäude

Konstruktion

Konstruktionsart	Massiv
Außenwände	Untergeschoss: Beton; ab Erdgeschoss: Mauerwerk
Türen	Alukonstruktion mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage
Treppen	Betontreppe, belegt mit Steinbelag und Stahlgeländer

Dach

Form	Flachdach
Konstruktion	Betonkonstruktion
Dachdeckung	Dachpappe, bekiest

Außenansicht

Schall- und Wärmeschutz	----
Fassade	Putz

Heizung und Warmwasserversorgung

Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung	Zentral über Heizungsanlage

Baumängel und Bauschäden

Bauschäden	nicht erkennbar
-------------------	-----------------

3.3 Parkierung

Parkierung	Freistehende Garage Autoabstellplätze im Freien
-------------------	--

3.4 Außenanlagen

Zugangswege und Hauseingang	Steinbelag, Asphalt
Fahrradabstellplätze	auf Gemeinschaftsfläche

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 1
12345 Werthausen

Seite 7

Bepflanzung Grünfläche, Hecke, Sträucher, Bäume

Mülllagerung auf Gemeinschaftsfläche

4 Sondereigentum

Lage 9. Stockwerk

Innenwandflächen

Wohnräume Tapete
Küche über Arbeitsbereich Fliesen, Restfläche gestrichen
Sanitär Fliesensockel, Restfläche gestrichen
Sonstige gestrichen

Deckenflächen

Wohnräume gestrichen
Küche gestrichen
Sanitär gestrichen
Sonstige gestrichen

Bodenbeläge

Wohnräume Teppich, Kunstbelag
Küche Kunstbelag
Sanitär Kunstbelag
Sonstige Teppich

Fenster und Türen

Fenster Kunststofffenster isolierverglast
Türen Holztüren, teilweise mit Verglasung

Treppen innerhalb der Wohnung und Balkon / Terrasse

Treppen ---
Balkon / Terrasse Balkon mit Steinbelag und Betonbrüstung

Grundrissgestaltung und wirtschaftliche Wertminderung

Grundrissgestaltung

Wirtschaftliche Wertminderung

Baumängel und Bauschäden

Bauschäden Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge
Fliesenarbeiten sind zu erneuern
Sanitäre Einrichtungsgegenstände sind zu erneuern.

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

Das Objekt wird nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Bei diesem Verfahren steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen, insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer als auch Zustandsbesonderheiten, die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zusätzlich wird das Vergleichswertverfahren für das Objekt berechnet. Das Vergleichswertverfahren geht von einer Verkehrswertermittlung durch die Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke aus.

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 bezeichnete 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 ein Bodenrichtwert in Höhe von € erschließungs- und beitragsfrei:

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 1
12345 Werthausen

Seite 10

Richtwert in € / m ²	Angewandter Bodenrichtwert in € / Flächenanteil in m ²	
410	410	3940

Bodenwert Eigentumswohnung

Gesamtanwesen	3.940,00	×	410,00	1.615.400,00
Bodenwertanteil des Sondereigentums entsprechend dem Miteigentumsanteil				
11,90				
10.000,00	×	€	1.615.400,00	1.922,33
Bodenwert				1.922,33

5.4 Ertragswertverfahren

5.4.1 Rohertrag

5.4.1.1 Vereinbarte Miete

Wohnwirtschaftliche Nutzung

Die vereinbarte Miete stellt sich wie folgt dar:

Eigentumswohnung

Einheit	Wohnfläche m ²	monatlich (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	44,76	5,43	243,00	2.916,00

Parkierung

Einheit	Anzahl Stellplätze	monatlich (€/Stellplatz)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplatz	1	15,00	15,00	180,00
Garage	0	0,00	0,00	0,00

Gesamtmieteinnahmen

Mieteinheit	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnwirtschaftliche Nutzung	243,00	2.916,00
Parkierung	15,00	180,00
Summe	258,00	3.096,00

5.4.1.2 Nachhaltig erzielbare Miete

Wohnung

Mietbeurteilung

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Dies entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die Mietbeurteilung der Wohnung erfolgt anhand folgender Kriterien:

Größe der Wohnung

Die Wohnfläche der Wohnung wird mit 44,76 m² angesetzt.

Baujahr

Als Baujahr wird 1977 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:

Gebäudeteil	einfach	mittel	gehoben	Summe
Fassade	2,00%	2,00%	0,00%	
Fenster	3,75%	0,00%	1,25%	
Dächer	0,00%	5,50%	0,00%	
Sanitär	7,00%	0,00%	0,00%	
Innenwandbekleidung der Nassräume	0,00%	5,00%	0,00%	
Bodenbeläge	0,00%	2,50%	0,00%	
Innentüren	0,00%	2,00%	0,00%	
Heizung	0,00%	0,00%	7,00%	
Elektroinstallation	0,00%	4,00%	0,00%	
	12,75%	21,00%	8,25%	42,00%
	30,36%	50,00%	19,64%	100,00%

Art der Wohnung

Für bestimmte Ausstattungsmerkmale sind folgende Zu- und Abschläge möglich.

Art der Wohnung	Zu- und Abschläge in % der Grundmiete
Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohnungen pro Haupteingang	4,00%
Souterrainwohnung	-9,00%
Maisonette-/Galerie-/Souterrain-/Attikawohnung	5,00%
Komplette Modernisierung einer Wohnung	8,00%
Wohnung in einem kernsanierten Altbau	12,00%

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 12

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	0
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	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	8
Bedienerfreundliche kostensparende Heizung	8	8
Schallisolierung, z. B. durch speziellen Bodenbelag	13	0
Überdurchschnittliche Qualität des Fußbodens	13	0
Summe	200	100
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
	5,05	7,45

Ermittlung der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete

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

Mietansatz auf Grund Lagebeurteilung	bevorzugte Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Lage benachteiligte Lage
Spannen	7,45	6,85	6,25	5,65	5,05
Klassifizierung			mittel-gut		
Nachhaltige Miete auf Grund Lagebeurteilung			6,55		

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

Mietansatz auf Grund des Wohnkomforts	einfach	mittel	gehoben
Spannen	5,05	6,25	7,45
Klassifizierung	30,36%	50,00%	19,64%
Nachhaltige Miete auf Grund Ausstattung		6,12	

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

Mietansatz auf Grund Wohnkomfort	einfach	normal	besser
Spannen	5,05	6,25	7,45
Klassifizierung		normal	
Nachhaltige Miete auf Grund Wohnkomfort		6,25	

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 1
12345 Werthausen

Seite 13

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	6,55 18,00%	6,12 70,00%	6,25 12,00%
Vorläufige gewichtete Nettokaltmiete		6,21	

Nach Berücksichtigung der Artmerkmale der Eigentumswohnung ergeben sich folgende Zu- und Abschläge von der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete pro m² und pro Monat in €:

Zu- und Abschläge	Werte	Wohnung in %	Wohnung in €
Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit maximal 4 Wohnungen pro Haupteingang	4,00%	0,00%	0,00
Souterrainwohnung	-6,00%	0,00%	0,00
Maisonette- / Galerie- / Penthouse- / Attikawohnung	5,00%	0,00%	0,00
Komplette Modernisierung einer Wohnung	8,00%	0,00%	0,00
Wohnung in einem kernsanierten Altbau	12,00%	0,00%	0,00
Summe	0,00	0,00%	0,00

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

Vorläufige ortsübliche nachhaltige Nettokaltmiete	6,21
Zu- und Abschläge	0,00
Ortsübliche Nachhaltige Nettokaltmiete	6,21

Parkierung

Garage / Tiefgaragenplatz

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 30 angesetzt.

Stellplatz im Freien

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 15 angesetzt.

Gesamtmieteinnahmen für die Eigentumswohnung

Wohnwirtschaftliche Nutzung

Einheit	Wohnfläche (m ²)	monatlich (€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	44,76	6,21	277,96	3.335,52

Parkierung

Einheit	Anzahl Stellplätze	monatlich (€/Stellplatz)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplätze	1	15,00	15,00	180,00
Garagenplätze	0	30,00	0,00	0,00
Summe			15,00	180,00

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 14

Gesamtmieteinnahmen

Mieteinheit	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnwirtschaftliche Nutzung	277,96	3.335,52
Parkierung	15,00	180,00
Summe	292,96	3.515,52

Differenz zwischen ortsüblich nachhaltig erzielbarer und vereinbarter Nettokaltmiete

Es ergibt sich folgende Differenz zwischen ortsüblich nachhaltig erzielbarer und vereinbarter Nettokaltmiete für die Eigentumswohnung:

Mieteinheit	vereinbarte Miete	nachhaltige Miete	Differenz in €	Differenz in %
Wohnung	258,00	277,96	34,96	-14,00

Die Mietdifferenz wird als nicht werthaltig angesehen, da die Differenz zwischen vereinbarter und nachhaltiger Miete mittels einer Mieterhöhung ausgeglichen werden kann.

5.4.1.3 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.

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

5.4.1.4 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz beträgt für den zu bewertenden Grundbesitz 4,50%.

5.4.1.5 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Diese wird allerdings 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.

Immobilienbewertung

Max Mustermann
Wertstrasse 1
12345 Werthausen

Seite 15

Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben
jeweiliger Anteil	30,36	50,00	19,64
damit verbundene Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60	70	80
gewichtete Gesamtnutzungsdauer insgesamt in Jahren		69	
gerundete Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70	

Folgende Modernisierungsarbeiten wurden durchgeführt bzw. werden im Rahmen dieser Wertermittlung als durchgeführt unterstellt und mit der nachfolgenden Punktzahl bewertet:

Modernisierungsmaßnahme	Punkte
Restaurierung der Fassade	1
Einbau von isolierverglasten Fenstern	2
Summe	3

Somit ergibt sich folgende rechnerische Gesamtnutzungsdauer:

Nutzungsdauer in Jahre	70
Baujahr	1969
Bewertungsjahr	2007
modifizierte Restnutzungsdauer in Jahre	40
rechnerisches Nutzungsende	2047
fiktives Baujahr	1977

5.4.1.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Eigentumswohnung

Over- / Underrented Vermietung

Es liegt keine over- oder underrented Vermietung vor.

Schadensbeseitigungskosten

Fensterarbeiten

Für die Maßnahme werden 1200€ angesetzt.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Für die Maßnahme werden 6200€ angesetzt.

Fliesen- und Sanitärarbeiten

Für die Maßnahme werden 3300€ angesetzt.

5.4.2 Berechnung des Ertragswertes

Eigentumswohnung

Jahresrohertrag

Zu bewertender Grundbesitz	€	3.335,52
Jahresrohertrag	€	3.335,52

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	€	100,07
Instandhaltungskosten	€	500,33
Mietausfallwagnis	€	66,71
insgesamt vom Rohertrag in %	%	20,00
Bewirtschaftungskosten	€	667,10

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 16

Reinertrag

Jahresrohertrag	€	3.335,52
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€	-667,10
Reinertrag	€	2.668,42

Bodenwertverzinsung

Bodenwert gesamt	€	1.922,33
Liegenschaftszins in	%	4,50
Verzinsungsbetrag 4.5 % aus € 1922.33	€	86,50

Reinertrag der baulichen Anlage

Reinertrag	€	2.668,42
abzüglich der Bodenverzinsung	€	86,50
Reinertrag der baulichen Anlage	€	2.581,92

Kapitalisierung

Zins in	%	4,50
Restnutzungsdauer in Jahren		40
Vervielfältiger für Verzinsung und Abschreibung		18,40
Gebäudeertragswert 18.4 x 2581.916	€	47.507,25

Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	€	47.507,25
zuzüglich Bodenwert	€	1.922,33
Vorläufiger Ertragswert	€	49.429,58

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Over- und underrented Vermietung

Overrented	€	0,00
Underrented	€	0,00
Summe	€	0,00

Schadensbeseitigungskosten

Fensterarbeiten	€	1.200,00
Maler- und Bodenbelagsarbeiten	€	6.200,00
Fliesen- und Sanitärarbeiten	€	3.300,00
Summe	€	10.700,00

Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	49.429,58
Over- und Under-rented Vermietung	€	0,00
Schadensbeseitigungskosten	€	-10.700,00
Ertragswert	€	38.729,58
Ertragswert gerundet	€	39.000,00

5.5 Vergleichswertverfahren

Eigentumswohnung

Preisspanne

Für das Vergleichswertverfahren liegt folgende Preisspanne vor:

Preisspanne	von €/m ²	bis €/ m ²
	890,00	1.217,00

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 17

Es ergibt sich somit folgendes, vorläufiges arithmetisches Mittel:

arithmetisches Mittel in €/m² aus höchstem und niedrigstem Wert: 1.053,50 €

Dieser vorläufige Mittelwert muss noch auf Ausreißer getestet werden, dafür scheiden sämtliche Werte aus, die mehr als 30 % vom ermittelten, vorläufigen arithmetischen Mittel abweichen; somit ergibt sich folgender Bereich:

untere Ausschlussgrenze in € / m² 890,00

obere Ausschlussgrenze in € / m² 1.217,00

Beurteilung der Parameter zur Bestimmung des m²-Preises

Größe der Wohnung

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. E 2 wird mit 44.76 m² angesetzt.

Baujahr

Als Baujahr wird 1977 angesetzt.

Lagebeurteilung der Wohnung

Die Lagebeurteilung wurde in Kapitel 2.1 mit überwiegend mittel-gut eingestuft.

Ausstattung der Wohnung

Über die relativen Ausstattungsanteile der wertbestimmenden Gebäudeteile wird der Ausstattungsstandard festgelegt. Die Auswahl der wertbestimmenden Ausstattungsparameter entspricht den Parameter der Normalherstellungskosten 2000. Es handelt sich um ein Wohnhaus mit folgendem Ausstattungsstandard:

Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	Summe
	30,36%	50,00%	19,64%	100,00%

Wohnkomfort der Wohnung

Die Beschaffenheit des Wohnkomforts der Wohnung wurde mit normal ermittelt.

Ableitung des Preises pro m² für die Eigentumswohnung

Die Preisspanne zur Ermittlung des m²-Preises stellt sich nach Eliminierung der Ausreißer wie folgt dar:

Preisspanne	von €/m ²	bis €/m ²
	890,00	1.217,00

Auf Grund der Lagebeurteilung ergibt sich folgender Preisansatz in €/m²:

Wohnlage	bevorzugt	gut	mittel	einfach	benachteiligt
Spannen	1.217,00	1.135,25	1.053,50	971,75	890,00
Klassifizierung			mittel-gut		
Preisansatz			1.094,38		

Aufgrund der Ausstattung ergibt sich folgender Ansatz in € pro m²:

Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben
Spannen	890,00	1.053,50	1.217,00
Klassifizierung	30,36%	50,00%	19,64%
Preisansatz		1.035,97	

Aufgrund des Wohnkomforts, ergibt sich folgender Preisansatz in € pro m²:

Wohnkomfort	einfach	normal	besser
Spannen	890,00	1.053,50	1.217,00
Klassifizierung		normal	
Preisansatz		1.053,50	

Somit ergibt sich folgender durchschnittlicher Preis pro m² in €:

Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 18

auf Grund	der Lagebeurteilung	der Ausstattung	des Wohnkomforts
Preisansatz	1.094,38	1.035,97	1.053,50
Gewichtung	18,00%	70,00%	12,00%
Mietansatz		1.048,59	

Schadensbeseitigungskosten

Fensterarbeiten

Für die Maßnahme werden 1200€ angesetzt.

Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Für die Maßnahme werden 6200€ angesetzt.

Fliesen- und Sanitärarbeiten

Für die Maßnahme werden 3300€ angesetzt.

Berechnung des Vergleichswertes

Vorläufiger Vergleichswert

Angesetzte Wohnfläche	m ²	44,76
Ermittelter Preis pro m ²	€/m ²	1.048,59
Vorläufiger Vergleichswert	€	46.934,77

Schadensbeseitigungskosten

Fensterarbeiten	€	-1.200,00
Maler- und Bodenbelagsarbeiten	€	-6.200,00
Fliesen- und Sanitärarbeiten	€	-3.300,00
Schadensbeseitigungskosten	€	-10.700,00

Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert	€	46.934,77
Schadensbeseitigungskosten	€	-10.700,00
Vergleichswert	€	36.234,77
Vergleichswert gerundet	€	36.000,00

6 Verkehrswert

Eigentumswohnung

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an den Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 24.10.2007 mit

€ 39.000,00

(in Worten: neununddreißigtausend)

geschätzt.

Max Mustermann

Ansicht

