

# WERTERMITTLUNG



## Objektbescrieb

2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 6 im Erdgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses Schätzstrasse 72 in 12345 Werthausen. Die Eigentumswohnung verfügt über ca. 40,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Tiefgaragenplatz Nr. 14 in der gleichen Wohnanlage.

## Verkehrswerte

Eigentumswohnung: 61000 €

Garage: 7600 €

## 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

<b>Objektbeschreibung</b>	2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 6 im Erdgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses Schätzstrasse 72 in 12345 Werthausen. Die Eigentumswohnung verfügt über ca. 40,75 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Tiefgaragenplatz Nr. 14 in der gleichen Wohnanlage.
<b>Verkehrswerte</b>	Eigentumswohnung: 61.000,00 € Garage: 7.600,00 €

### Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

<b>Zweck der Bewertung</b>	Musterbewertung
<b>Eigentümer</b>	Max Mustermann
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.10.2007

### Grundbuch und Katasterangaben

#### Grundbuch von Werthausen Gemarkung Schätzeln Blatt 6666 BV Nr. 1

47 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
Flst. 1234	Schätzstrasse	11,79 ar
	Gebäude- und Freifläche	

verbunden mit Wohnung 6 im Erdgeschoss.

#### Grundbuch von Werthausen Gemarkung Schätzeln Blatt 6667 BV Nr. 1

4 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
Flst. 1234	Schätzstrasse	11,79 ar
	Gebäude- und Freifläche	

verbunden mit dem Teileigentum an dem Stellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage.

### Mieter und WEG-Verwaltung

<b>Mieter</b>	Frau Brigitte Wohnzurmiete
<b>Hausverwaltung</b>	Profi-Hausverwaltung GmbH

## 2 Beschreibung des Grundstückes

### 2.1 Allgemein

<b>Bundesland</b>	Baden-Württemberg
<b>Kreis</b>	Wertermittlungshausen
<b>Ort</b>	Wertermittlungshausen
<b>Einwohneranzahl</b>	10.000

### 2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage

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

<b>Landeshauptstadt</b>	Stuttgart
<b>Nächstgelegene Bundesstraßen</b>	B 293
<b>Nächstgelegene Autobahnzufahrt</b>	A 6 Ausfahrt Wertermittlungshausen
<b>Nächstgelegener Bahnhof</b>	Bahnhof Wertermittlungshausen
<b>Nächstgelegener Flughafen</b>	Stuttgart

### 2.3 Örtliche Lage und Anbindung

<b>Stadtzentrum</b>	Innenstadtnahes Wohnen, Zentrum ca. 1-2 km entfernt, unter Umständen zu Fuß erreichbar, sehr gute Verkehrsanbindung zur Innenstadt
<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: 1/4 Stunde
<b>Medizinische Versorgung</b>	Allgemeinarzt im Wohngebiet; Zahnarzt im Wohngebiet, nächstgelegenes Klinikum in maximal 15 Autominuten erreichbar, keine weitere Fachärzte in Stadt angesiedelt
<b>Aus- und Fortbildung</b>	Grund- und Hauptschule am Wohnort, weiterführende Schulen bis zum Gymnasium in anderem Stadtteil / Nachbarort
<b>Freizeit</b>	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

<b>Bauweise</b>	kompakte Bauweise vorherrschend, überschaubarer
-----------------	---

Geschosswohnungsbau

**Durchgrünung,  
Freifläche**

Starke Durchgrünung des Wohngebietes (öffentliche und private Grünflächen)

**Image**

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile

**Immissionsbelastung**

durchschnittliche 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	sehr gut		
	Medizinische Versorgung	gut	gut-sehr gut	
	Aus- und Fortbildung	gut		
	Freizeitmöglichkeiten	sehr gut		
Gesamt				gut
Ergänzende Lagefaktoren	Bauweise	mittel		
	Durchgrünung	gut		
	Image	mittel	mittel-gut	
	Immissionsbelastung	mittel		

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Allgemein

<b>Art des Anwesens</b>	Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Eigentumswohnungen, 14 Stellplätzen in der Tiefgarage und 8 Stellplätzen im Freien
<b>Art der Einheiten</b>	wohnwirtschaftliche Nutzung
<b>Ursprüngliches Baujahr</b>	1995
<b>fiktives Baujahr</b>	1995
<b>Modernisierung</b>	---

### 3.2 Gebäude

#### Konstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	massiv
<b>Außenwände</b>	Untergeschoss: Beton, ab EG: Mauerwerk
<b>Türen</b>	Holzeingangselement mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage
<b>Treppen</b>	Betontreppe mit Steinbelag

#### Dach

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

#### Außenansicht

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

#### Heizung und Warmwasserversorgung

<b>Heizung</b>	Gas-Zentralheizung
<b>Warmwasserversorgung</b>	Zentral über Heizungsanlage

#### Baumängel und Bauschäden

<b>Bauschäden</b>	Außenseite der Fenster benötigen neuen Anstrich, Fassade mit Veralgungen, Rissbildung im Treppenhaus
-------------------	--

### 3.3 Parkierung

<b>Parkierung</b>	Tiefgarage Autoabstellplätze im Freien
-------------------	---

### 3.4 Außenanlagen

<b>Zugangswege und Hauseingang</b>	Steinbelag
------------------------------------	------------

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 7

<b>Fahrradabstellplätze</b>	---
<b>Bepflanzung</b>	Grünfläche, Hecke, Bäume, Sträucher
<b>Mülllagerung</b>	auf Gemeinschaftsfläche

## 4 Sondereigentum

**Lage** Erdgeschoss

### Innenwandflächen

**Wohnräume** Raufaser  
**Küche** über Arbeitsfläche: ca. 60 cm Fliesen, Restfläche Raufaser  
**Sanitär** raumhoch gefliest  
**Sonstige** ----

### Deckenflächen

**Wohnräume** Raufaser  
**Küche** Raufaser  
**Sanitär** Raufaser  
**Sonstige** ---

### Bodenbeläge

**Wohnräume** Laminat  
**Küche** Fliesen  
**Sanitär** Fliesen  
**Sonstige** ---

### Fenster und Türen

**Fenster** Holzfenster isolierverglast, teilweise versprosst  
**Türen** Wohnungseingangstüre aus Holz  
Zimmertüren: Holztüren

### Treppen innerhalb der Wohnung und Balkon / Terrasse

**Treppen** ---  
**Balkon / Terrasse** Terrasse mit Steinbelag

### Grundrissgestaltung und wirtschaftliche Wertminderung

**Grundrissgestaltung**

**Wirtschaftliche  
Wertminderung**

### Baumängel und Bauschäden

**Bauschäden** nicht erkennbar

## 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 <sup>2</sup>	Angewandter Bodenrichtwert in € / Flächenanteil in m <sup>2</sup>	
210	210	1179
210	210	1179

## Bodenwert Eigentumswohnung

Gesamtanwesen	1.179,00	×	210,00	247.590,00
Bodenwertanteil des Sondereigentums entsprechend dem Miteigentumsanteil				
47,00				
1.000,00	×	€	247.590,00	11.636,73
Bodenwert				11.636,73

## Bodenwert Parkierung

Gesamtanwesen	1.179,00	×	210,00	247.590,00
Bodenwertanteil des Sondereigentums entsprechend dem Miteigentumsanteil				
4,00				
1.000,00	×	€	247.590,00	990,36
Bodenwert				990,36

## 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 <sup>2</sup>	monatlich (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	40,75	6,99	285,00	3.420,00

#### Gesamtmieteinnahmen

Mieteinheit	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnwirtschaftliche Nutzung	285,00	3.420,00
Parkierung	0,00	0,00
Summe	285,00	3.420,00

#### Parkierung (grundbuchlich selbständig)

Einheit	Anzahl Stellplätze	monatlich (€/Stellplatz)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplatz	0	0,00	0,00	0,00
Garage	1	35,00	35,00	420,00

#### 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 40,75 m<sup>2</sup> angesetzt.

## Baujahr

Als Baujahr wird 1995 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:

Gebäudeteil	einfach	mittel	gehoben	Summe
Fassade	0,00%	4,00%	0,00%	
Fenster	0,00%	3,75%	1,25%	
Dächer	1,38%	4,12%	0,00%	
Sanitär	7,00%	0,00%	0,00%	
Innenwandbekleidung der Nassräume	0,00%	0,00%	5,00%	
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%	
	8,38%	20,37%	13,25%	42,00%
	19,95%	48,50%	31,55%	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	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	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	14
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	102
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>
	6,18	7,17

## Ermittlung der ortsüblich nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete

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

Mietansatz auf Grund Lagebeurteilung	bevorzugte Lage	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Lage benachteiligte Lage
Spannen	7,17	6,92	6,68	6,43	6,18
Klassifizierung			gut		
Nachhaltige Miete auf Grund Lagebeurteilung			6,92		

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

Mietansatz auf Grund des Wohnkomforts	einfach	mittel	gehoben
Spannen	6,18	6,68	7,17
Klassifizierung	19,95%	48,50%	31,55%
Nachhaltige Miete auf Grund Ausstattung		6,73	

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

Mietansatz auf Grund Wohnkomfort	einfach	normal	besser
Spannen	6,18	6,68	7,17
Klassifizierung		normal	
Nachhaltige Miete auf Grund Wohnkomfort		6,68	

# 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 m<sup>2</sup> und pro Monat in €:

Vorläufige Nachhaltige Miete auf Grund	Lagebeurteilung	Ausstattung	Wohnkomfort
Mietansatz	6,92 18,00%	6,73 70,00%	6,68 12,00%
Vorläufige gewichtete Nettokaltmiete		6,76	

Nach Berücksichtigung der Artmerkmale der Eigentumswohnung ergeben sich folgende Zu- und Abschläge von der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und pro Monat in €:

Vorläufige ortsübliche nachhaltige Nettokaltmiete	6,76
Zu- und Abschläge	0,00
Ortsübliche Nachhaltige Nettokaltmiete	6,76

## Parkierung

### Garage / Tiefgaragenplatz

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 35 angesetzt.

### Stellplatz im Freien

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 25 angesetzt.

## Gesamtmieteinnahmen für die Eigentumswohnung

### Wohnwirtschaftliche Nutzung

Einheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	monatlich (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	40,75	6,76	275,47	3.305,64

### Gesamtmieteinnahmen

Mieteinheit	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnwirtschaftliche Nutzung	275,47	3.305,64
Summe	275,47	3.305,64

### Parkierung (grundbuchlich selbständig)

Die Parkierung ist selbständiges Sondereigentum und hat nachfolgenden nachhaltig erzielbaren Mietwert:

## Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 14

Einheit	Anzahl Stellplätze	monatlich (€/Stellplatz)	monatlich (€)	jährlich (€)
Stellplätze	0	25,00	0,00	0,00
Garagenplätze	1	35,00	35,00	420,00
Summe			35,00	420,00

### 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	285,00	275,47	-9,53	3,00

Es liegt eine overrented Vermietung vor, d. h. die vereinbarte Mietzins liegt über dem ortsüblich nachhaltigen Mietzins, jedoch innerhalb der Wesentlichkeitsgrenze. Daher ist die auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Differenz zwischen vereinbarter und ortsüblich nachhaltiger erzielbarer Nettokaltmiete beim Ertragswertverfahren zu berücksichtigen.

#### 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 4,00%.

#### 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 Unterhaltungsstaus 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	19,95	48,50	31,55
damit verbundene Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60	70	80
gewichtete Gesamtnutzungsdauer insgesamt in Jahren		71	
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
Summe	0

Somit ergibt sich folgende rechnerische Gesamtnutzungsdauer:

Nutzungsdauer in Jahre	70
Baujahr	1995
Bewertungsjahr	2007
modifizierte Restnutzungsdauer in Jahre	58
rechnerisches Nutzungsende	2065
fiktives Baujahr	1995

## 5.4.1.6 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

### Eigentumswohnung

#### Over- / Underrented Vermietung

Die Eigentumswohnung ist overrented vermietet. Es ergibt sich über die Laufzeit der overrented Vermietung folgende kapitalisierte Mietdifferenz:

Jahr	Ortsübliche Miete in €	Mietpreissteigerung	Vereinbarte Miete in €	Differenz in € im Monat pro m <sup>2</sup>	Differenz in € im Jahr pro m <sup>2</sup>	Differenz insgesamt in €	Kapitalisierte Differenz (Differenz × Vervielfältiger)	Abgezinsten Differenz in €
1,00	6,76	1,01	6,99	-0,23	-2,76	-112,47	-107,97	-107,97
2,00	6,83	1,01	6,99	-0,16	-1,92	-78,24	-75,11	-72,22
3,00	6,90	1,01	6,99	-0,09	-1,08	-44,01	-42,25	-39,06
4,00	6,97	1,01	6,99	-0,02	-0,24	-9,78	-9,39	-8,35

**Summe: 227.6 €**

### Schadensbeseitigungskosten

Es liegen keine wertrelevanten Schäden am Objekt vor.

### Parkierung

### Schadenbeseitigungskosten

Es liegen keine wertrelevanten Schäden am Objekt vor.

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 16

## 5.4.2 Berechnung des Ertragswertes

### Eigentumswohnung

#### Jahresrohertrag

Zu bewertender Grundbesitz	€	3.305,64
Jahresrohertrag	€	3.305,64

#### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	€	99,17
Instandhaltungskosten	€	495,85
Mietausfallwagnis	€	66,11
insgesamt vom Rohertrag in %	%	20,00
Bewirtschaftungskosten	€	661,13

#### Reinertrag

Jahresrohertrag	€	3.305,64
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€	-661,13
Reinertrag	€	2.644,51

#### Bodenwertverzinsung

Bodenwert gesamt	€	11.636,73
Liegenschaftszins in	%	4,00
Verzinsungsbetrag 4 % aus € 11636.73	€	465,47

#### Reinertrag der baulichen Anlage

Reinertrag	€	2.644,51
abzüglich der Bodenverzinsung	€	465,47
Reinertrag der baulichen Anlage	€	2.179,04

#### Kapitalisierung

Zins in	%	4,00
Restnutzungsdauer in Jahren		58
Vervielfältiger für Verzinsung und Abschreibung		22,43
Gebäudeertragswert $22.43 \times 2179.042$	€	48.875,91

#### Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	€	48.875,91
zuzüglich Bodenwert	€	11.636,73
Vorläufiger Ertragswert	€	60.512,64

#### Sonstige wertbeeinflussende Umstände

#### Over- und underrented Vermietung

Overrented	€	227,60
Underrented	€	0,00
Summe	€	227,60

#### Schadensbeseitigungskosten

Summe	€	0,00
-------	---	------

#### Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	60.512,64
Over- und Under-rented Vermietung	€	227,60
Schadensbeseitigungskosten	€	0,00
Ertragswert	€	60.740,24

## Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 17

Ertragswert gerundet	€	61.000,00
----------------------	---	-----------

### Parkierung (grundbuchlich selbständig)

#### Jahresrohertrag

Zu bewertender Grundbesitz	€	420,00
Jahresrohertrag	€	420,00

#### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	%	3,00
Instandhaltungskosten	%	15,00
Mietausfallwagnis	%	2,00
insgesamt vom Rohertrag in %	%	20,00
Bewirtschaftungskosten	€	84,00

#### Reinertrag

Jahresrohertrag	€	420,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€	-84,00
Reinertrag	€	336,00

#### Bodenwertverzinsung

Bodenwert gesamt	€	990,36
Liegenschaftszins in	%	4,00
Verzinsungsbetrag 4,00 % aus € 990,36	€	39,61

#### Reinertrag der baulichen Anlage

Reinertrag	€	336,00
abzüglich der Bodenverzinsung	€	39,61
Reinertrag der baulichen Anlage	€	296,39

#### Kapitalisierung

Zins in	%	4,00
Restnutzungsdauer in Jahren		58,00
Vervielfältiger für Verzinsung und Abschreibung		22,43
Gebäudeertragswert $22,43 \times 296,39$	€	6.647,93

#### Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	€	6.647,93
zuzüglich Bodenwert	€	990,36
Vorläufiger Ertragswert	€	7.638,29

#### Sonstige wertbeeinflussende Umstände

#### Over- und underrented Vermietung

Overrented	€	
Underrented	€	
Summe	€	0,00

## Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 1  
12345 Werthausen

Seite 18

### Schadensbeseitigungskosten

Summe	€	0,00
-------	---	------

### Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	7.638,29
Over- und Under-rented Vermietung	€	0,00
Schadensbeseitigungskosten	€	0,00
Ertragswert	€	7.638,29
Ertragswert gerundet	€	7.600,00

## 5.5 Vergleichswertverfahren

### Eigentumswohnung

#### Preisspanne

Für das Vergleichswertverfahren liegt folgende Preisspanne vor:

Preisspanne	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
	1.049,00	1.782,00

Es ergibt sich somit folgendes, vorläufiges arithmetisches Mittel:

**arithmetisches Mittel in €/m<sup>2</sup> aus höchstem und niedrigstem Wert: 1.415,50 €**

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 € / m<sup>2</sup> 1.049,00**

**obere Ausschlussgrenze in € / m<sup>2</sup> 1.782,00**

### Beurteilung der Parameter zur Bestimmung des m<sup>2</sup>-Preises

#### Größe der Wohnung

Die Wohnfläche der Eigentumswohnung Nr. E 2 wird mit 40.75 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Baujahr

Als Baujahr wird 1995 angesetzt.

#### Lagebeurteilung der Wohnung

Die Lagebeurteilung wurde in Kapitel 2.1 mit überwiegend 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
	19,95%	48,50%	31,55%	100,00%

#### Wohnkomfort der Wohnung

Die Beschaffenheit des Wohnkomforts der Wohnung wurde mit normal ermittelt.

### Ableitung des Preises pro m<sup>2</sup> für die Eigentumswohnung

Die Preisspanne zur Ermittlung des m<sup>2</sup>-Preises stellt sich nach Eliminierung der Ausreißer wie folgt dar:

## Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 1  
12345 Werthausen

Seite 19

<b>Preisspanne</b>	<b>von €/m<sup>2</sup></b>	<b>bis €/m<sup>2</sup></b>
	1.049,00	1.782,00

Auf Grund der Lagebeurteilung ergibt sich folgender Preisansatz in €/m<sup>2</sup>:

<b>Wohnlage</b>	<b>bevorzugt</b>	<b>gut</b>	<b>mittel</b>	<b>einfach</b>	<b>benachteiligt</b>
Spannen	1.782,00	1.598,75	1.415,50	1.232,25	1.049,00
Klassifizierung			gut		
Preisansatz			1.598,75		

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

<b>Ausstattungsstandard</b>	<b>einfach</b>	<b>mittel</b>	<b>gehoben</b>
Spannen	1.049,00	1.415,50	1.782,00
Klassifizierung	19,95%	48,50%	31,55%
Preisansatz		1.458,01	

Aufgrund des Wohnkomforts, ergibt sich folgender Preisansatz in € pro m<sup>2</sup>:

<b>Wohnkomfort</b>	<b>einfach</b>	<b>normal</b>	<b>besser</b>
Spannen	1.049,00	1.415,50	1.782,00
Klassifizierung		normal	
Preisansatz		1.415,50	

Somit ergibt sich folgender durchschnittlicher Preis pro m<sup>2</sup> in €:

<b>auf Grund</b>	<b>der Lagebeurteilung</b>	<b>der Ausstattung</b>	<b>des Wohnkomforts</b>
Preisansatz	1.598,75	1.458,01	1.415,50
Gewichtung	18,00%	70,00%	12,00%
Mietansatz		1.478,24	

### Schadensbeseitigungskosten

Es liegen keine wertrelevanten Schäden am Objekt vor.

### Berechnung des Vergleichswertes

#### Vorläufiger Vergleichswert

Angesetzte Wohnfläche	m <sup>2</sup>	40,75
Ermittelter Preis pro m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	1.478,24
Vorläufiger Vergleichswert	€	60.238,36

#### Schadensbeseitigungskosten

Schadensbeseitigungskosten	€	0,00
----------------------------	---	------

#### Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert	€	60.238,36
Schadensbeseitigungskosten	€	0,00
Vergleichswert	€	60.238,36
Vergleichswert gerundet	€	60.000,00

### Gargagenplätze (grundbuchlich selbständig)

#### Preisspanne

Für das Vergleichswertverfahren liegt folgende Preisspanne vor:

<b>Preisspanne</b>	<b>von €/m<sup>2</sup></b>	<b>bis € / m<sup>2</sup></b>
	4.050,00	13.500,00

## Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 1  
12345 Werthausen

Seite 20

Es ergibt sich somit folgendes, vorläufiges arithmetisches Mittel:

**arithmetisches Mittel in €/m<sup>2</sup> aus höchstem und niedrigstem Wert: 8.775,00**

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 € / m<sup>2</sup> 6.142,50**

**obere Ausschlussgrenze in € / m<sup>2</sup> 11.407,50**

Die Preisspanne zur Ermittlung des m<sup>2</sup>-Preises stellt sich nach Eliminierung der Ausreißer wie folgt dar:

Preisspanne	von €/m <sup>2</sup>	bis €/m <sup>2</sup>
	6.142,50	11.407,50

### Ableitung des Preises pro Stück für die Parkierung

Auf Grund der Lagebeurteilung ergibt sich folgender Preisansatz in €/m<sup>2</sup>:

Wohnlage	bevorzugt	gut	mittel	einfach	benachteiligt
Spannen	11.407,50	10.091,25	8.775,00	7.458,75	6.142,50
Klassifizierung			gut		
Preisansatz			10.091,25		

### Schadensbeseitigungskosten

Es liegen keine wertrelevanten Schäden am Objekt vor.

### Berechnung des Vergleichswertes

#### Vorläufiger Vergleichswert

Stückzahl			1,00
Ermittelter Preis pro Stellplatz		€/Stellplatz	10.091,25
Vorläufiger Vergleichswert		€	10.091,25

### Schadensbeseitigungskosten

Schadensbeseitigungskosten	€	0,00
----------------------------	---	------

### Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert	€	10.091,25
Schadensbeseitigungskosten	€	0,00
Vergleichswert	€	10.091,25
Vergleichswert gerundet	€	10.100,00

## 6 Verkehrswert

### Eigentumswohnung

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an den Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 25.10.2007 mit

**€ 61.000,00**

(in Worten: einundsechzigtausend)

geschätzt.

### Parkierung

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an den Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 25.10.2007 mit

**€ 7.600,00**

(in Worten: siebentausendsechshundert)

geschätzt.

**Max Mustermann**

**Ansicht Südwest**



**Teilansicht Westen**



**Ansicht Nordwesten**



**Ansicht Norden**

