

# WERTERMITTLUNG



## Objektbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3 in dem 8-Familienwohnhaus Bewertungsstrasse 70 in 12345 Werthausen im 1. Obergeschoss. Die Eigentumswohnung besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad & WC, Küche, Balkon und Arbeitsbalkon.

## Verkehrswerte

Eigentumswohnung: 56000 €

## 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**
- 6 Verkehrswert**

# Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 1  
12345 Werthausen

Seite 3

## 1. Allgemeines / Grundlagen der Wertermittlung

### Allgemeine Objektangaben

<b>Objektbeschreibung</b>	3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 3 in dem 8-Familienwohnhaus Bewertungsstrasse 70 in 12345 Werthausen im 1. Obergeschoss. Die Eigentumswohnung besteht aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad & WC, Küche, Balkon und Arbeitsbalkon.
<b>Verkehrswerte</b>	Eigentumswohnung: 56.000,00 €

### Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

<b>Zweck der Bewertung</b>	Bewertung für Verkaufszwecke
<b>Eigentümer</b>	Carlo Steinreich
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	21.10.2007

### Grundbuch und Katasterangaben

#### Grundbuch von Werthausen Gemarkung Werthausen Blatt 54321 BV Nr. 1

128 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
364 Schätzstrasse 70 3 ar 28

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3.

### Mieter und WEG-Verwaltung

<b>Mieter</b>	Markus Hierwohneichgerne
<b>Hausverwaltung</b>	Haus- und -Geldverwaltung GmbH

## 2 Beschreibung des Grundstückes

### 2.1 Allgemein

<b>Bundesland</b>	Baden-Württemberg
<b>Kreis</b>	Werthausen
<b>Ort</b>	Werthausen
<b>Einwohneranzahl</b>	120.000

### 2.2 Überörtliche Anbindung und Verkehrslage

**Nächstgelegene größere Orte** Stuttgart, Karlsruhe, Heidelberg

<b>Landeshauptstadt</b>	Stuttgart
<b>Nächstgelegene Bundesstraßen</b>	B 27
<b>Nächstgelegene Autobahnzufahrt</b>	Autobahnhausfahrt Werthausen West
<b>Nächstgelegener Bahnhof</b>	Hauptbahnhof Werthausen
<b>Nächstgelegener Flughafen</b>	Flughafen 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, weitere Fachärzte in Stadt angesiedelt
<b>Aus- und Fortbildung</b>	weiterführende Schulen bis zum Gymnasium am Wohnort
<b>Freizeit</b>	Kultur (Museum und permanentes Theater) in Stadt Sport (Sportplatz, Hallenbad, Freibad, etc.) in Stadt und Teilort angesiedelt Gaststätten (Auswahl an verschiedenen Formen, evtl. einschließlich Nachtleben in Stadt Bildung: Bücherei, Volkshochschule am Ort

### 2.4 Ergänzende Lagefaktoren

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

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 5

**Durchgrünung, Freifläche** Wohngebiet mit wenig Freiflächen und wenig Bebauung, geprägt durch Hinterhausbebauung

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

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Allgemein

<b>Art des Anwesens</b>	Mehrfamilienwohnhaus
<b>Art der Einheiten</b>	Eigentumswohnungen
<b>Ursprüngliches Baujahr</b>	1960
<b>fiktives Baujahr</b>	1972
<b>Modernisierung</b>	---

### 3.2 Gebäude

#### Konstruktion

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbauweise
<b>Außenwände</b>	Untergeschoss: Beton; ab Erdgeschoss: Mauerwerk
<b>Türen</b>	Alutüre verglast mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage
<b>Treppen</b>	Betontreppe mit Steinbelag und Stahlgeländer; Holzeinschubtreppe in den Spitzboden

#### 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>	Gasetagenheizung
<b>Warmwasserversorgung</b>	dezentral über Boiler

#### Baumängel und Bauschäden

<b>Bauschäden</b>	nicht erkennbar
-------------------	-----------------

### 3.3 Parkierung

Parkierung

### 3.4 Außenanlagen

<b>Zugangswege und Hauseingang</b>	Steinbelag, Asphalt
<b>Fahrradabstellplätze</b>	---
<b>Bepflanzung</b>	Grünfläche, Hecke

**Mülllagerung** auf Gemeinschaftsfläche

## 4 Sondereigentum

**Lage** 1. Obergeschoss

### Innenwandflächen

**Wohnräume** Tapete, Raufaser  
**Küche** Holzverkleidung, Kunstbelag  
**Sanitär** raumhoch gefliest  
**Sonstige** ---

### Deckenflächen

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

### Bodenbeläge

**Wohnräume** Teppich  
**Küche** Kunstbelag  
**Sanitär** Fliesen  
**Sonstige** ---

### Fenster und Türen

**Fenster** Holzverbundfenster  
**Türen** Wohnungseingangstüre als Holztüre;  
Zimmertüren als Holztüren, teilweise mit Verglasung

### Treppen innerhalb der Wohnung und Balkon / Terrasse

**Treppen** ---  
**Balkon / Terrasse** Balkon mit Plattenbelag und Stahlgeländer

### Grundrissgestaltung und wirtschaftliche Wertminderung

**Grundrissgestaltung**

**Wirtschaftliche  
Wertminderung**

### Baumängel und Bauschäden

**Bauschäden** Fensterarbeiten sind durch die Eigentümer der jeweiligen Wohnung selbst vorzunehmen.  
Bodenbelag, Wand- und Deckenbeläge  
Elektroinstallation

## 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.

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

Richtwert in € / m <sup>2</sup>	Angewandter Bodenrichtwert in € / Flächenanteil in m <sup>2</sup>
400	328

# Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 1  
12345 Werthausen

Seite 10

## Bodenwert Eigentumswohnung

Gesamtanwesen	328,00	×	400,00	131.200,00
Bodenwertanteil des Sondereigentums entsprechend dem Miteigentumsanteil				
128,00				
1.000,00	×	€	131.200,00	16.793,60
Bodenwert				16.793,60

## 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	66,89	5,23	350,00	4.200,00

#### Gesamtmieteinnahmen

Mieteinheit	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnwirtschaftliche Nutzung	350,00	4.200,00
Parkierung	0,00	0,00
Summe	350,00	4.200,00

#### 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 66,89 m<sup>2</sup> angesetzt.

#### Baujahr

Als Baujahr wird 1972 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 1

12345 Werthausen

Seite 11

Gebäudeteil	einfach	mittel	gehoben	Summe
Fassade	4,00%	0,00%	0,00%	
Fenster	3,75%	0,00%	1,25%	
Dächer	5,50%	0,00%	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	3,50%	3,50%	0,00%	
Elektroinstallation	0,00%	4,00%	0,00%	
	23,75%	12,00%	6,25%	42,00%
	56,55%	28,57%	14,88%	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%

## 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 ausshalb der Wohnung	11	0
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	68
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>
	4,95	6,37

# Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 1  
12345 Werthausen

Seite 12

## 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	benachteiligte Lage
Spannen	6,37	6,02	5,66	5,31	4,95
Klassifizierung			gut		
Nachhaltige Miete auf Grund Lagebeurteilung			6,02		

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	4,95	5,66	6,37
Klassifizierung	56,55%	28,57%	14,88%
Nachhaltige Miete auf Grund Ausstattung		5,36	

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

Mietansatz auf Grund Wohnkomfort	einfach	normal	besser
Spannen	4,95	5,66	6,37
Klassifizierung		normal	
Nachhaltige Miete auf Grund Wohnkomfort		5,66	

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	6,02	5,36	5,66
	18,00%	70,00%	12,00%
Vorläufige gewichtete Nettokaltmiete		5,51	

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	5,51
Zu- und Abschläge	0,00
Ortsübliche Nachhaltige Nettokaltmiete	5,51

# Immobilienbewertung

Max Mustermann  
Wertstrasse 1  
12345 Werthausen

Seite 13

## Parkierung

### Garage / Tiefgaragenplatz

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 0 angesetzt.

### Stellplatz im Freien

Die monatliche ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wird mit € 0 angesetzt.

## Gesamtmieteinnahmen für die Eigentumswohnung

### Wohnwirtschaftliche Nutzung

Einheit	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	monatlich (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	66,89	5,51	368,56	4.422,72

### Gesamtmieteinnahmen

Mieteinheit	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnwirtschaftliche Nutzung	368,56	4.422,72
Summe	368,56	4.422,72

## 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	350,00	368,56	18,56	-5,00

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	4,00
Instandhaltungskosten	15,00
Mietausfallwagnis	2,00
Summe	21,00

### 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.

Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben
jeweiliger Anteil	56,55	28,57	14,88
damit verbundene Gesamtnutzungsdauer in Jahren	60	70	80
gewichtete Gesamtnutzungsdauer insgesamt in Jahren		66	
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
Treppenhaus saniert	1
Restaurierung der Fassade	1
Einbau von isolierverglasten Fenstern	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Summe	6

Somit ergibt sich folgende rechnerische Gesamtnutzungsdauer:

Nutzungsdauer in Jahre	70
Baujahr	1960
Bewertungsjahr	2007
modifizierte Restnutzungsdauer in Jahre	35
rechnerisches Nutzungsende	2042
fiktives Baujahr	1972

## 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 7700€ angesetzt.

#### Boden-, Wand- und Deckenbeläge

Für die Maßnahme werden 5000€ angesetzt.

#### Elektroinstallationen

Für die Maßnahme werden 1000€ angesetzt.

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 15

## 5.4.2 Berechnung des Ertragswertes

### Eigentumswohnung

#### Jahresrohertrag

Zu bewertender Grundbesitz	€	4.422,72
Jahresrohertrag	€	4.422,72

#### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	€	176,91
Instandhaltungskosten	€	663,41
Mietausfallwagnis	€	88,45
insgesamt vom Rohertrag in %	%	21,00
Bewirtschaftungskosten	€	928,77

#### Reinertrag

Jahresrohertrag	€	4.422,72
abzüglich Bewirtschaftungskosten	€	-928,77
Reinertrag	€	3.493,95

#### Bodenwertverzinsung

Bodenwert gesamt	€	16.793,60
Liegenschaftszins in	%	4,00
Verzinsungsbetrag 4 % aus € 16793.6	€	671,74

#### Reinertrag der baulichen Anlage

Reinertrag	€	3.493,95
abzüglich der Bodenverzinsung	€	671,74
Reinertrag der baulichen Anlage	€	2.822,21

#### Kapitalisierung

Zins in	%	4,00
Restnutzungsdauer in Jahren		35
Vervielfältiger für Verzinsung und Abschreibung		18,66
Gebäudeertragswert $18.66 \times 2822.2088$	€	52.662,42

#### Vorläufiger Ertragswert

Gebäudeertragswert	€	52.662,42
zuzüglich Bodenwert	€	16.793,60
Vorläufiger Ertragswert	€	69.456,02

#### Sonstige wertbeeinflussende Umstände

#### Over- und underrented Vermietung

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

#### Schadensbeseitigungskosten

Fensterarbeiten	€	7.700,00
Boden-, Wand- und Deckenbeläge	€	5.000,00
Elektroinstallationen	€	1.000,00
Summe	€	13.700,00

#### Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert	€	69.456,02
-------------------------	---	-----------

# Immobilienbewertung

Max Mustermann

Wertstrasse 1

12345 Werthausen

Seite 16

Over- und Under-vented Vermietung	€	0,00
Schadensbeseitigungskosten	€	-13.700,00
Ertragswert	€	55.756,02
Ertragswert gerundet	€	56.000,00

## 6 Verkehrswert

### Eigentumswohnung

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an den Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 21.10.2007 mit

**€ 56.000,00**

(in Worten: sechsfünfzigtausend)

geschätzt.

**Max Mustermann**

**Ansicht Südwest**

