

Besichtigungsbericht mit Kurzbewertung

**zur Ermittlung des Marktwerts zum angegebenen
Wertermittlungsstichtag**



Rechtsform:
Art der Bebauung:
Straße, Hausnummer:
PLZ, Ort:
Flst.Nr.:

Grundstück mit Gebäude
Einfamilienhaus
Musterstraße 1
77777 Musterhausen
999/9

Inhaltsverzeichnis

ab Seite:

1.0	Vorbemerkungen	02
2.0	Gegenstand der Wertermittlung	
	2.1 Bezeichnung des Objekts	02
	2.2 Grundbuch	02
	2.3 Lagebeschreibung	03
	2.4 Grundstücksbeschreibung	03
	2.5 Gebäudebeschreibung	03
3.0	Kurz- Baubeschreibung	
	3.1 Bauweise/ Ausstattung	04
	3.2 Baujahr	04
	3.3 Aussenanlagen	04
	3.4 Nebengebäude	04
4.0	Bautechnische Bewertung	
	4.1 Baumängel/ Bauschäden/ Allg. Eindruck	05
	4.2 Bauunterhaltung	05
5.0	Wertermittlung	
5.1	Sachwertermittlung	
	5.11 Bodenwert	06
	5.111 Allgemeine Angaben/ Bodenwertermittlung	06
	5.112 Ergebnis - Bodenwert	06
	5.12 Gebäudewert	06
	5.121 Allgemeine Angaben/ Berechnungsdaten	06
	5.122 Gebäudewert	07
	5.123 Minderung des Gebäudewerts	07
	5.124 Ergebnis - Zeitwert des Gebäudes	07
5.13	Sachwert	
5.2	Ertragswertermittlung	
	5.21 Mietenverzeichnis/ Rohertrag	08
	5.22 Mietansätze/ Nachhaltige Miete	08
	5.23 Bewirtschaftungskosten	09
	5.24 Reinertrag	09
	5.25 Liegenschaftszinssatz	09
	5.26 Gebäudeertragsanteil/ Gebäudeertragswert	10
5.27	Ertragswert	
6.0	Marktwert	
	6.1 Übersicht der Berechnungsergebnisse	10
	6.2 Ableitung und Begründung des Marktwerts	10
6.3	Marktwert	10
6.4	Ergänzungen zum Marktwert/ Ableitung	11
6.5	Beleihungswert	
7.0	Datum, Unterschrift	11
8.0	Ergänzende Anlagen	12

1.0 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Frau Maxima Mustermann	
Auftragserteilung:	gemäß Auftrag vom 10.02.2011	
Auftragsinhalt:	Ermittlung Marktwert	
Verwendungszweck:	Kauf-Interesse	
Wertermittlungsstichtag:	10.02.2010	
Ortsbesichtigung vom:	10.02.2010	
Teilnehmer:	Fr. Mustermann	
Quellenangabe:	siehe Anhang	
Dieses Gutachten umfaßt	13	Seiten (Gutachten)
	13	Seiten (Anlagen)

Diese Expertise wurde in zwei Ausfertigungen erstellt; eine Ausfertigung wurde dem Auftraggeber ausgehändigt und eine verbleibt beim Verfasser des Gutachtens.

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objekts: Einfamilienhaus
Musterstraße 1
77777 Musterhausen

2.2 Grundbuchangaben:

Amtsgericht: ein Grundbuchauszug lag nicht vor
Grundbuch von:
Band:
Blatt:
Flurstück-Nr.: 999/9
Größe: 820
Eigentümer Abt.I:
Abt.II:

Anmerkungen: Die Flurstücksbezeichnung und die Grundstücksgröße wurden dem Gutachten Nr.3/2002 des Gutachterausschusses Backnang entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Auftragsgemäß sollte kein Grundbuchauszug eingeholt werden.

2.3 Lagebeschreibung:

<u>Makrolage</u>	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Rems-Murr-Kreis
nächstgelegene größere Stadt:	Backnang
Arbeitslosigkeit Landkreis:	4,70%
Siedlungsdichte Landkreis:	durchschnittlich
Kaufkraft Landkreis:	überdurchschnittlich

<u>Verkehrsanbindung</u>	
Anbind. Individualverkehr:	gut
Anbind. Schienenverkehr:	mäßig
Erläuterungen:	Ø

<u>Mikrolage</u>	
sonstige Infrastruktur:	normal
baurechtl. Beurteilung:	nach Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB)
Art des Gebietes:	Mischgebiet (MI)
Nähe zu Haltestellen (Bus, S-,U-Bahn):	normal
Immissionen (Lärm, Verkehr, Geruch):	normal
Erläuterungen:	Ø

2.4 Grundstücksbeschreibung:

Erschließungszustand:	voll erschlossen (ebf)
Energieart:	Öl
Bauweise:	offene Bauweise
Grundstückszuschnitt:	rechteckig
Topografie:	leichte Geländeneigung
Beurteilung des Grundstücksnutzwerts:	normal
Belichtung:	normal
Erläuterungen:	Ø

(näheres siehe unter Punkt 5.111 - Allgemeine Angaben zum Bodenwert)

Untersuchungen bezüglich der Tragfähigkeit des Grundes, Grundwasser und eventuellen Altlasten wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Anhaltspunkte für entsprechende negative Beeinträchtigungen lagen jedoch zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung nicht vor. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Basis des unbelasteten Grundstücks.

2.5 Gebäudebeschreibung:

Unterkellerung:	vollständig unterkellert
Dachform:	Satteldach
Geschoßzahl (ohne KG und DG):	1
Rechtsverhältnisse:	Objekt ist eigengenutzt
Denkmalschutz:	nein
Anzahl Wohnungen:	1
Anzahl gewerbl. Einh.:	0
Erläuterungen:	Ø

3.0 Kurz-Baubeschreibung:

3.1 Bauweise/ Ausstattung:

Grundrißgestaltung:	normal
Wärmedämmung Fassade:	nicht vorhanden
Wärmedämmung Dach:	nicht vorhanden
Bauart:	massiv
Heizungsart:	Kachelofen (u. Einzelöfen)
Fenster: Holzfenster	tlw. Isolierverglasung, tlw. Verbundglasscheiben
Sanitärausstattung:	einfach
Bodenbeläge:	einfach
besondere Bauteile:	
Belichtung:	normal
Stellfläche/Stauraum:	befriedigend
Balkon, Terasse:	vorhanden, aber einfacher Nutzwert
Tageslichtbad:	ja
Raumgrößen:	normal
Ausstattungsstandard:	einfach
Erläuterungen:	Ø

3.2 Baujahr:

Ursprungsbaujahr:	1960
fiktives Baujahr:	
Erläuterungen:	Ø

3.3 Aussenanlagen:

- befestigte Hofflächen
- Schwimmbad
- Grundstückseinfriedung
- Kellerabgang
- Laterne
- Treppen, Terrassen

Grünanlagen/ Gartengestaltung:	einfach
Erläuterungen:	Ø

3.4 Nebengebäude/ Stellplätze:

	Anzahl:
<input type="checkbox"/> Garage	Ø
<input type="checkbox"/> Carport	Ø
<input type="checkbox"/> Aussenstellplatz	Ø
<input type="checkbox"/> TG-Stellplatz	Ø
<input checked="" type="checkbox"/> Gartenhaus	1
<input type="checkbox"/> Pavillon	Ø

Erläuterungen: Ø

4.0 Bautechnische Bewertung:

4.1 Baumängel/ Bauschäden: die folgenden Mängel wurden festgestellt:

Mängel/Schäden:	Wertminderung in €:
siehe Anhang	
Summe der Wertminderung	-51.500,00 €

Allgemeiner Eindruck:

Von außen wirkt das Haus ordentlich. Der Innenausbau ist in einem vernachlässigten Zustand. Es sind Feuchteschäden vorhanden. Es gibt Schimmelbildung im Haus. Weiteres siehe Anhang.

4.2 Bauunterhaltung: Instandhaltungszustand: normal

Instandhaltungszustau:	Wertminderung in €:
Es ist Instandhaltungszustau vorhanden. Näheres siehe Anhang	
Summe Instandhaltungszustau:	0,00 €

Erläuterungen: Ø

Alle Angaben beruhen auf der Inaugenscheinnahme. Weitergehende (zerstörende) Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Wertermittlungsauftrags. Das gleiche gilt für Funktionsprüfungen; das Funktionieren der wesentlichen Bestandteile und der technischen Gebäudeausstattung wird unterstellt (sofern unter Punkt 4.0 keine Mängel aufgeführt werden).

5.0 Wertermittlung

5.1 Sachwertermittlung

5.11 Bodenwert

5.111 Allgemeine Angaben/ Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche 1 (m ²):	700,00	
ortsüblicher Bodenwert (€/m ²):	180,00 €	
angepaßter Bodenwert (€/m ²):	162,00 €	
Entwicklungszustand:	baureifes Land (Bauland)	
abgabenrechtl. Zustand *):	erschließungsbeitragsfrei (ebf)	
Grundstücksnutzung:	Wohnbaufläche	
Ergebnis Grst.fläche 1:		113.400,00 €
Grundstücksfläche 2 (m ²):	120,00	
ortsüblicher Bodenwert (€/m ²):	20,00 €	
angepaßter Bodenwert (€/m ²):	20,00 €	
Entwicklungszustand:	Gartenland	
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf)	
abgabenrechtl. Zustand *):	Gartenland	
Ergebnis Grst.fläche 2:		2.400,00 €

Erläuterungen: Es wurde ein Bebauungsabschlag von 10 % gemacht, da das Bauamt Musterhausen nur einen Pauschalwert für ganz Musterhausen nennt und darauf hinweist, dass ein Bebauungsabschlag vorgenommen werden sollte.

5.112	Bodenwert gesamt:	115.800,00 €
--------------	--------------------------	---------------------

5.12 Gebäudewert

5.121 Allgemeine Angaben/ Berechnungsdaten

	Baujahr f. Wertermittlung: GND	Gebäudealter:	Restnutz.dauer
Gebäude 1:	1960	80	51 29
Gebäude 2:			
Gebäude 3:			

	Whg./Gesch.:	Bezugsgröße Gebäudewertermittlung: Bruttogrundfläche
Größe Gebäude 1:	Einspanner	242,00 m ²
Größe Gebäude 2:		
Größe Gebäude 3:		

- 1.Gebäudetyp NHK: Typ 1.01 KG, EG, voll ausgeb. DG
- 2.Gebäudetyp NHK:
- 3.Gebäudetyp NHK:

Alle Angaben sind nur relevant bezüglich der nachfolgenden Wertermittlung; es wird daher keine Haftung für Flächenangaben oder Angaben über den Rauminhalt der Gebäude übernommen; die Ermittlung der Bezugsgrößen erfolgte mit einer für Wertermittlungsbelange hinreichenden Genauigkeit.

5.122 Gebäudewert

Gebäude 1:	Ermittlung auf Preisbasis:	Jahr 2000	
	Normalherstellungskosten:		Ergebnisse:
	Größe Gebäude:	242,00 m ²	
	Preis/Bezugsgröße Gebäude:	* 475,00 €/m ²	
	Baunebenkosten Gebäude:	* 15,00 %	
	Baupreisindex Gebäude:	* 118,30	
	Basisbauwert:		156.383,73 €
	Besondere Bauteile:		0,00 €
	Garagen, Carports:		0,00 €
	Stellplätze:		0,00 €
	Nebengebäude:		5.000,00 €
	Aussenanlagen:		0,00 €
	Gebäudewert vor Alterswertminderung:		161.383,73 €

5.123 Minderung des Gebäudewerts

	Alterswertminderung:	52,00%	-83.919,54 €
	Wertminderung Baumängel/-schäden:		-51.500,00 €
	Wertminderung Instandhaltungsstau:		0,00 €
	Sonstige wertbeeinflussende Merkmale:		0,00 €

Erläuterungen: Aufstellung der Minderungsbeträge und Zuschläge für Modernisierungen siehe Anhang.

5.123 Ergebnis - Zeitwert des Gebäudes 25.964,19 €

5.13 Sachwert 141.764,19 €

Der Sachwert setzt sich zusammen aus:

1) Bodenwert:	82,00%	115.800,00 €
2) Gebäudesachwert	18,00%	25.964,19 €

5.2 Ertragswertermittlung

5.21 Mietenverzeichnis/ Rohertrag

Lfd. Nr.	Nutzung/ Geschoss	Mietfläche m ²	€/ m ² / Monat	Monatsmiete (€)	Jahresnettokaltmiete (€)
01	Haus	113,00	5,50 €	621,50 €	7.458,00 €
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
		Σ : 113,00			7.458,00 €

	Anzahl	€/ St./Monat	Monatsmiete (€)	Jahresnettokaltmiete (€)
11 Stellplätze:				
12 Garagen:				
13 TG-St.pl.:				
14 Nebengeb.:	1	30,00 €	30,00 €	360,00 €
	Σ :		30,00 €	360,00 €

Gesamt- Rohertrag:

7.818,00 €

5.22 Mietansätze/ Nachhaltige Miete

Der unter Punkt 5.21 ermittelte Rohertrag kann für die weitere Wertermittlung übernommen werden.

Erläuterungen:

Alle Mietflächen wurden überschlägig ermittelt und dienen alleine der Wertermittlung in diesem Gutachten; eine Haftung für eine anderweitige Verwendung der angegebenen Mietflächen wird daher nicht übernommen.

5.23 Bewirtschaftungskosten

Es wird mit nachhaltigen Kostensätzen entsprechend Objektart und -zustand gerechnet.

Kostenart	% von Ertrag	pro Einheit *)	pro m ² W/Nutzfl. *)	Betrag (€)/Jahr
n. umlegb. Betriebskosten:	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Instandhaltungskosten:	16,00%	293,96 €	2,60 €	1.250,88 €
Verwaltungskosten:	4,00%	73,49 €	0,65 €	312,72 €
Mietausfallwagnis:	3,50%	64,30 €	0,57 €	273,63 €
Σ in %:	23,50%	23,50%	23,50%	23,50%
Σ in €:	1.837,23 €	1.837,23 €	1.837,23 €	1.837,23 €

*) pro Jahr

5.24 Reinertrag

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag ohne MwSt. (Nettokaltmiete) zum Wertermittlungsstichtag: <i>abzüglich</i>	7.818,00 €
nachhaltige Bewirtschaftungskosten: <i>ergibt</i>	-1.837,23 €
nachhaltig erzielbarer jährlicher Reinertrag:	5.980,77 €

5.25 Liegenschaftszinssatz

Allgemeine Erläuterungen: Allgemeine Erläuterungen zum Liegenschaftszinssatz finden Sie im Anhang bei der Darstellung des Ertragswertverfahrens.

Zur Ermittlung des Ertragswerts wird unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse und der objektspezifischen Eigenschaften folgender Zinssatz für die Ermittlung der Bodenwertverzinsung und die Kapitalisierung des Reinertrags herangezogen:

Kapitalisierungszinssatz: 3,25%

Der in Ansatz gebrachte Kapitalisierungszinssatz muß nicht mit dem Liegenschaftszinssatz gemäß Gutachterausschuss übereinstimmen, wenn der Gutachter zu dem Schluss kommt, dass für das zu bewertende Objekt ein anderer Kapitalisierungszinssatz erforderlich ist.

Erläuterungen: Ø

5.26 Gebäudeertragsanteil/ Gebäudeertragswert

Allgemeine Erläuterungen: Siehe Anhang
(Erläuterungen zum Ertragswertverfahren)

Nachhaltig erzielbarer Reinertrag:		5.980,77 €
<i>abzüglich</i>		
Bodenwertverzinsung:	3,25 % aus	115.800,00 €
<i>ergibt</i>		-3.763,50 €
Gebäudeertragsanteil:		2.217,27 €
<i>multipliziert mit</i>		
Kapitalisierungsfaktor *):	bei 3,25 % u. Restnutzungsdauer 29 Jahre	18,599
<i>ergibt</i>		
Gebäudeertragswert:		41.239,00 €
abzüglich Minderungsbetrag (analog Sachwertverf.)		-51.500,00 €

5.27 Ertragswert **105.539,00 €**

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus:

1) Bodenwert:	110,00%	115.800,00 €
2) Gebäudeertragswert:	-10,00%	-10.261,00 €

6.0 Marktwert

6.1 Übersicht der Berechnungsergebnisse:

Bodenwert:	115.800,00 €
Sachwert:	141.764,19 €
Ertragswert:	105.539,00 €

6.2 Ableitung und Begründung des Marktwerts

Nach Abwägung der im vorliegenden Gutachten aufgeführten Objekteigenschaften und der vorliegenden Berechnungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf:

6.3 Marktwert: **142.000,00 €**

Plausibilitätsprüfung:

Dies entspricht: 1.212,00 € pro m² Wohn-/ Nutzfläche (ohne Stellpl., Garagen und Nebengebäude)
18,2 -fache Jahresnettokaltmiete

1,00 : Marktanpassungsfaktor auf den Sachwert

1,35 : Marktanpassungsfaktor auf den Ertragswert

6.4 Ergänzung zum Marktwert/ Marktwertableitung

Der Ertragswert zeigt, dass der eigentliche Gegenwert bei dieser Immobilie in dem Grundstückswert besteht. Eigentlich zeigt sich im Ertragswertverfahren, dass bereits Überlegungen sinnvoll sind, ob man das Haus nicht abreißen und neu bauen sollte (Wirtschaftlichkeitsüberlegung). Erfahrungsgemäß muss auch in solchen Fällen in der Regel ein bestimmter Betrag für das alte Haus gezahlt werden, damit man das Grundstück bekommt. Daher liegt der Marktwert nach meiner Einschätzung hier nicht bei Grundstückswert minus Abrißkosten, sondern eher bei Grundstückswert plus X.

Der Marktwert wurde daher aus dem Sachwert abgeleitet. Eine zusätzliche Markt-anpassung halte ich eher für nicht erforderlich. In der Praxis treffen sich der Grundstückseigentümer und der Kaufinteressent irgendwo zwischen Grundstückswert + X und dem Preis gemäß Expose (hier: 198.000 €), wobei ich den Expose-Preis (Angebotspreis) aufgrund der vielen Mängel und der anstehenden Komplett-Sanierung für einiges zu hoch erachte. Insbesondere wenn man noch die Lage beachtet, die vom Umfeld her eher Dorfmischgebiets-Charakter aufweist.

6.5 Beleihungswert

Unter dem Beleihungswert versteht man gemeinhin einen Wert, der besondere Gewähr dafür bietet, dass er auch auf Dauer (in der Regel während der Kreditlaufzeit, zumindest während der ersten 5 – 10 Jahre) erzielbar sein wird.

Daher wird noch einmal die Nachhaltigkeit der Objekteigenschaften anhand der nachfolgenden Punkte erwogen:

Ortsübliche Bebauung:	ja
Marktgängigkeit:	normal
Nutzwert Gebäude/ Grst.:	normal
Konjunkturrisiko:	durchschnittlich
Modernisierungsrisiko:	hoch
Attraktivität d. Architektur:	durchschnittlich

Empfohlen wird daher ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 Prozent.

Beleihungswertvorschlag somit: **127.000,00 €**

7.0 Datum, Unterschrift

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten habe ich eigenverantwortlich erstellt.

Ich versichere, dass ich diese Expertise unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Prüfungen der Bausubstanz jeglicher Art (z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß, Schadstoffe am Bau etc.) wie auch bauordnungs- oder gewerberechtliche Belange wurden nicht vorgenommen.

Veränderungen, die sich für das Bewertungsobjekt oder seine Umgebung nach dem Wertermittlungsstichtag ergeben haben, sind in dieser Expertise nicht berücksichtigt. Bauseits gelagerte aber noch nicht fest mit dem Bauwerk oder dem Grundstück verbundene Bauteile sowie Inventar sind mit dieser Wertermittlung nicht erfasst und gesondert zu bewerten.

Minderungsbeträge bezüglich Schäden wurden pauschaliert angesetzt. Sie können von den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten abweichen. Abweichungen können sich insbesondere deshalb ergeben, da eine Beurteilung von Bauschäden im Rahmen dieser Expertise rein auf der Inaugenscheinnahme beruhen muss und die Ursachenforschung nicht Bestandteil des Gutachtens ist. Zudem steht die Auswirkung von optisch erkennbaren Bauschäden auf den Marktwert im Vordergrund und nicht deren tatsächliche Beseitigungskosten.

Die Haftung wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen (Begrenzung auf Vorsatz und grobe Vorlässigkeit); Schadensersatzansprüche verjähren nach 1 Jahr.
Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

Der Auftraggeber bestätigt mit Abnahme der Expertise den einvernehmlich vereinbarten Haftungsausschluss sowie Beginn und Dauer der Verjährungsfrist. Für Vermögensschäden Dritter, insbesondere von Kreditinstituten, die den vorgeschlagenen Verkehrswert/ Beleihungswert einer Beleihung zugrunde legen, wird grundsätzlich keine Haftung übernommen.

Für die Expertise besteht Urheberschutz; alle Rechte bleiben vorbehalten. Die Expertise ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Weissach im Tal, 18.02.2011