

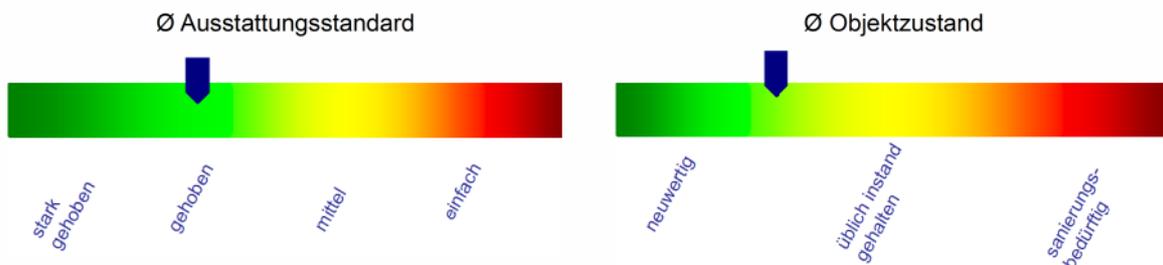
Immobilien-Prüfung

für das mit einem **Einfamilienhaus nebst Garage** bebaute Grundstück in **55555 Musterstadt, Musterstraße 55**

Sprengnetter24-ID: Muster-IP
besichtigt am: 04.04.2013
erstellt am: 08.04.2013



Marktüblicher Kaufpreis: ca. 305.000 €
(marktübliche Preisspanne ca. 290.000 - 320.000 €)



Sprengnetter24 GmbH
Friedrichstraße 128
10117 Berlin
T 0049 (0) 30 847 122 48-0
F 0049 (0) 30 847 122 48-9
E info@sprengnetter24.de

Geschäftsführer:
Jan Sprengnetter
HRB 139920B | Amtsgericht Charlottenburg
Gerichtsstand Berlin
Steuer-Nr. 37/291/22187
USt.-IdNr. DE282005458

Bankverbindung:
Kreissparkasse Ahrweiler
Konto 18 30 61
BLZ 577 513 10
IBAN DE77 5775 1310 0000 1830 61
BIC MALADE51AHR

Bankverbindung:
Volksbank Koblenz Mittelrhein eG
Konto 72 70 986 000
BLZ 570 900 00
IBAN DE85 5709 0000 7270 9860 00
BIC GENODE51KOB

Inhaltsverzeichnis

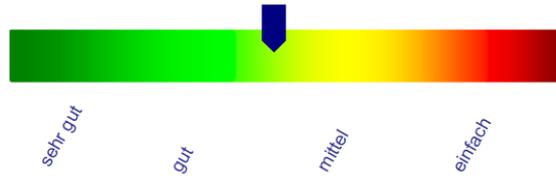
1. Basisdaten.....	2
2. Lagebeschreibung.....	3
3. Bodenwert.....	5
4. Außenanlagen.....	5
5. Objektart.....	6
6. Ausstattungsstandard und Objektzustand.....	7
7. Sonderausstattungen (ggf. durch Wertzuschläge zu berücksichtigen).....	9
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	9
9. Modernisierungsumfang.....	10
10. Allgemeinbeurteilung.....	10
11. Wertschätzung.....	11
12. Bemerkungen.....	11
13. Begriffliche Erläuterungen zur Schätzung des marktüblichen Kaufpreises.....	12

1. Basisdaten	
Auftraggeber:	Max Mustermann Musterstraße 55 55555 Musterstadt
Eigentümer:	Max Mustermann Musterstraße 55 55555 Musterstadt
Ersteller:	Stefan Sachverständiger Barbarossastraße 25 53489 Sinzig
Teilnehmer der Objektbesichtigung:	- Max Mustermann (Eigentümer/in) - Stefan Sachverständiger (Sachverständige/r)
Besichtigungsumfang / Besonderheiten:	Das zu bewertende Objekt konnte vollständig besichtigt werden.
Anlass:	Verkauf der Immobilie
Eigentumsform ¹ :	Grundstück (sog. Volleigentum)

2. Lagebeschreibung

Makrolage:	Bundesland:	Rheinland-Pfalz			
	Landkreis (LK) / kreisfreie Stadt:	Landkreis Ahrweiler			
Lage:	<input type="checkbox"/> Zentrum <input checked="" type="checkbox"/> zentrumsnah <input type="checkbox"/> periphere Lage <input type="checkbox"/> Neubaugebiet <input type="checkbox"/> städtische Lage <input checked="" type="checkbox"/> ländliche Lage	besondere störende Einflüsse:	<input checked="" type="checkbox"/> keine festgestellt <input type="checkbox"/> Straßenlärm <input type="checkbox"/> Schienenlärm <input type="checkbox"/> Fluglärm <input type="checkbox"/> Nähe zu Mülldeponie <input type="checkbox"/> Sonstiges		
Umfeld:	<input type="checkbox"/> sehr attraktiv <input checked="" type="checkbox"/> attraktiv <input type="checkbox"/> weniger attraktiv <input type="checkbox"/> unattraktiv	besondere Lagevorteile:	<input checked="" type="checkbox"/> keine festgestellt <input type="checkbox"/> Aussichtslage <input type="checkbox"/> Wasserlage <input type="checkbox"/> Hanglage <input type="checkbox"/> Sonstiges		
Umgebung:	<input type="checkbox"/> weitgehend unbebaut <input checked="" type="checkbox"/> Ein-/Zweifamilienhäuser <input type="checkbox"/> Geschosswohnungsbau <input type="checkbox"/> Wohn- & Geschäftshäuser <input type="checkbox"/> Geschäftsstraße / Fußgängerzone <input type="checkbox"/> Gewerbe-/Industriegebiet <input type="checkbox"/> Sonstiges	Bauweise/ Anbauart:	<input checked="" type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> einseitig angebaut <input type="checkbox"/> beidseitig angebaut		
Infrastruktur ² : (Einkauf, Bildung, Kultur)	<input checked="" type="checkbox"/> sehr gut <input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> mäßig <input type="checkbox"/> schlecht				
ÖPNV-Anbindung ³ :	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mäßig <input type="checkbox"/> schlecht				
	Nächstes öffentliches Verkehrsmittel:	<input checked="" type="checkbox"/> Bus <input type="checkbox"/> S-/U-Bahn <input type="checkbox"/> Bahn			
Wohnlage ⁴ :	<input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> einfach				

Lage



Auszug aus der Straßenkarte (lizenzziert durch geoport)



Auszug aus dem Stadtplan (lizenzziert durch geoport)

3. Bodenwert

Grundstücksgröße: 640 m² (Angabe gemäß Unterlagen / Ansprechpartner)

Erschließung: vorhanden über anderes Grundstück keine Angabe möglich

Bodenwert: 125 €/m²

Bodenrichtwert passend für Objektart und Lage: ja nein

wenn nein:
Objektart- und lagebezogener Bodenwert⁵: 140 €/m²

Bezugsfläche: 600 m² (gemäß BRW-Definition)

abgabenrechtlicher Zustand: frei pflichtig



Bild 3.1: Umgebungsbebauung



Bild 3.2: Umgebungsbebauung

4. Außenanlagen

Umfang: überdurchschnittlich Zustand: gepflegt
 üblich durchschnittlich
 unterdurchschnittlich verfallen
 nicht vorhanden



Bild 4.1: Blick in den Garten



Bild 4.2: Blick auf die Terrasse

5. Objektart

Objektart:	<input checked="" type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus mit ELW <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	Gebäudeart:	<input checked="" type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> Reihendhaus <input type="checkbox"/> Reihemittelhaus
Bauweise:	<input checked="" type="checkbox"/> massiv <input type="checkbox"/> fertig (massiv)	<input type="checkbox"/> Fachwerk (Holz) <input type="checkbox"/> fertig (Holz)	
Baujahr ⁶ : Anbau:	1983 (Angabe gemäß Unterlagen / Ansprechpartner) 2009		
Anzahl der Geschosse:	1 (ohne Dachgeschoss und Kellergeschoss)		
Dachgeschoss:	<input type="checkbox"/> Flachdach	<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut	<input checked="" type="checkbox"/> ausgebaut <input type="checkbox"/> teilweise ausgebaut
Keller:	<input type="checkbox"/> nicht unterkellert	<input checked="" type="checkbox"/> voll unterkellert	<input type="checkbox"/> teilunterkellert
Keller als:	<input checked="" type="checkbox"/> NF (nicht ausgebaut)	<input type="checkbox"/> WF (voll ausgebaut)	<input type="checkbox"/> NF und WF (teilweise ausgebaut)
Nutzungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> eigen genutzt <input type="checkbox"/> vermietet		

Wohnfläche: 173,00 m² (Angabe gemäß Unterlagen / Ansprechpartner)

Anzahl Wohneinheiten: 1 davon leer stehend: 0

Garagen und Stellplätze:
Garage:

- keine
- Einzelgarage, Anzahl der Stellplätze: 1
- Doppelgarage
- im Haus
- Tiefgarage

Außenstellplätze (inkl. Carport): 1



Bild 5.1: Straßenansicht



Bild 5.2: Gartenansicht

6. Ausstattungsstandard und Objektzustand ⁷			
Gebäudeteile:	Ungefähres Baujahr (Schätzung) und vorherrschende Ausstattungsmerkmale		Vorhandener Ausstattungsstandard (AS) und Unterhaltungszustand
Außenwohnbereich:	Ø Baujahr (ca.):	1983	Ø AS: mittel
	<input type="checkbox"/> kein nutzbarer Balkon/Loggia/Terrasse <input checked="" type="checkbox"/> Balkon/Loggia/Terrasse größer 10 m ² Grundfläche <input type="checkbox"/> Balkon/Loggia/Terrasse kleiner 10 m ² Grundfläche <input type="checkbox"/> Wintergarten		<input type="checkbox"/> neuwertig <input checked="" type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung
Fassade:	Ø Baujahr (ca.):	2009	Ø AS: gehoben
	<input checked="" type="checkbox"/> Außenwände überwiegend gedämmt <input checked="" type="checkbox"/> verputzt <input type="checkbox"/> geklinkert <input type="checkbox"/> Vorhangfassade <input type="checkbox"/> Sonstiges		<input checked="" type="checkbox"/> neuwertig <input type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung
Dacheindeckung:	Ø Baujahr (ca.):	2009	Ø AS: gehoben
	<input type="checkbox"/> Dachpappe/Bitumenbahnen <input type="checkbox"/> Kunstschiefer <input checked="" type="checkbox"/> Dachpfannen/-ziegel /-steine <input type="checkbox"/> Naturschiefer/Metall <input type="checkbox"/> Sonstiges		<input checked="" type="checkbox"/> neuwertig <input type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung
Dachkonstruktion / Dämmung:	Ø Baujahr (ca.):	2009	Ø AS: gehoben
	Konstruktion: <input checked="" type="checkbox"/> Holzkonstruktion <input type="checkbox"/> Sonstige Dämmung: <input checked="" type="checkbox"/> zwischen den Sparren <input type="checkbox"/> oberste Geschossdecke <input type="checkbox"/> keine Dämmung (DG aber begehbar)		<input checked="" type="checkbox"/> neuwertig <input type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung
Fenster und Rollläden:	Ø Baujahr (ca.):	2009	Ø AS: gehoben
	Fensterprofile: <input checked="" type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Metall / Alu <input type="checkbox"/> Kunststoff <input type="checkbox"/> Sonstiges Verglasung: <input type="checkbox"/> Einfachverglasung <input checked="" type="checkbox"/> Isolierverglasung (2 Scheiben) <input type="checkbox"/> Wärmeschutzverglasung (3 Scheiben) <input type="checkbox"/> Doppel-/Kastenfenster <input type="checkbox"/> bodentief / raumhoch (Wintergarten) Rollläden: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		<input checked="" type="checkbox"/> neuwertig <input type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung
Türen:	Ø Baujahr (ca.):	2009	Ø AS: gehoben
	Material: Holz (überwiegend) (überwiegend) <input checked="" type="checkbox"/> einfache Beschläge <input type="checkbox"/> ohne Dichtband		<input type="checkbox"/> neuwertig <input checked="" type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung

Gebäudeteile:	Ungefähres Baujahr (Schätzung) und vorherrschende Ausstattungsmerkmale		Vorhandener Ausstattungsstandard (AS) und Unterhaltungszustand	
Bodenbeläge ⁸ :	Ø Baujahr (ca.):	2009 <input type="checkbox"/> inkl. Konstr.	Ø AS:	mittel bis gehoben
	<input type="checkbox"/> Holz (Dielen, Parkett, u.ä.) <input checked="" type="checkbox"/> Laminat <input type="checkbox"/> Textilbelag <input type="checkbox"/> Kunststoffbelag <input checked="" type="checkbox"/> Fliesen <input type="checkbox"/> Sonstige		<input type="checkbox"/> neuwertig <input checked="" type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung	
Innenwand- bekleidung Wohnräume:	Ø Baujahr (ca.):	2009	Ø AS:	mittel
	<input checked="" type="checkbox"/> verputzt <input type="checkbox"/> Gipskartonwände <input checked="" type="checkbox"/> Tapete/Raufaser <input checked="" type="checkbox"/> gestrichen <input type="checkbox"/> mit Holz o. ä. verkleidet		<input type="checkbox"/> neuwertig <input checked="" type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung	
Innenwand- bekleidung Sanitärräume:	Ø Baujahr (ca.):	2009	Ø AS:	gehoben
	<input checked="" type="checkbox"/> Fliesen <input checked="" type="checkbox"/> verputzt und gestrichen <input checked="" type="checkbox"/> Tapete/Raufaser <input type="checkbox"/> mit Holz o.ä. verkleidet		<input checked="" type="checkbox"/> neuwertig <input type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung	
Deckenbekleidung:	Ø Baujahr (ca.):	2009	Ø AS:	mittel
	<input checked="" type="checkbox"/> verputzt und gestrichen <input type="checkbox"/> Tapete/Raufaser <input type="checkbox"/> mit Holz o.ä. verkleidet		<input type="checkbox"/> neuwertig <input checked="" type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung	
Sanitäraus- stattung ⁹ :	Ø Baujahr (ca.):	2009 <input checked="" type="checkbox"/> inkl. Leitungen	Ø AS:	gehoben
	<input type="checkbox"/> Leitungen überwiegend auf Putz <input checked="" type="checkbox"/> mehr als ein Bad (in der Hauptwohnung) <input type="checkbox"/> separates Gäste-WC (Hauptwohnung) Bodenbelag: Fliesen		<input checked="" type="checkbox"/> neuwertig <input type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung	
Heizung und Warmwasser:	Ø Baujahr (ca.):	2009 <input type="checkbox"/> inkl. Heizkörper und Leitungen	Ø AS:	gehoben
	Heizungsart: <input type="checkbox"/> Einzelöfen (keine Nachtspeicherheizung) <input type="checkbox"/> Gebäude- oder Wohnungszentralheizung <input checked="" type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Sonstige (z.B: Nachtspeicherheizung) Brennstoff / Energieträger: <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> WW dezentral (z.B. Durchlauferhitzer)		<input checked="" type="checkbox"/> neuwertig <input type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung	
Elektroinstallation ¹⁰ :	Ø Baujahr (ca.):	2009 <input type="checkbox"/> inkl. Leitungen	Ø AS:	gehoben
	<input type="checkbox"/> Leitungen überwiegend auf Putz <input type="checkbox"/> keine Überstromsicherheit <input type="checkbox"/> (tlw.) wenige Steckdosen / Schalter <input type="checkbox"/> Leerrohre für Erweiterung vorhanden <input type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmetauscher <input type="checkbox"/> Klimaanlage, Notstromanlage o. ä. <input checked="" type="checkbox"/> Breitbandanschluss		<input type="checkbox"/> neuwertig <input checked="" type="checkbox"/> üblich instand gehalten <input type="checkbox"/> (tlw.) erneuerungsbedürftig <input type="checkbox"/> (tlw.) fehlende Fertigstellung	

7. Sonderausstattungen (ggf. durch Wertzuschläge zu berücksichtigen)¹¹

		ggf. Wertansatz (Null, wenn enthalten):	ggf. Neupreis (mit Herstellungsjahr):
Sauna:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Offener Kamin/Kachelofen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	7.000 €	keine Angabe möglich (2009)
Schwimmbad:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Wintergarten:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Einbauküche:	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, aber nicht enthalten (ggf. zusätzlich zu berücksichtigen)		
Solarthermie- und Photovoltaikanlage ¹² :			
Solarthermieanlage:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	Photovoltaikanlage:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Bilder der Sonderausstattung:

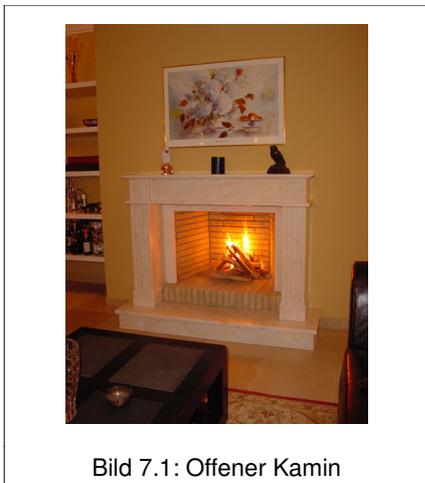


Bild 7.1: Offener Kamin

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem zu beurteilenden Objekt wurden **wertmindernde Zustandsbesonderheiten¹³** wie folgt festgestellt:

Betroffener Gebäudeteil / Benennung Zustandsbesonderheit:	Geschätzter Werteeinfluss:
Keine	0 €
Summe:	0 €

Ergänzende Zustandsbemerkungen ohne zusätzlichen Werteeinfluss:

Betroffener Gebäudeteil / Benennung Zustandsbesonderheit:	Geschätzter Werteeinfluss:
Zuwegungen nur provisorisch befestigt	6.000 €
Summe:	6.000 €

Folgende Zustandsbesonderheiten werden durch Wertzuschläge¹⁴ berücksichtigt:

Zustandsbemerkung:	Geschätzter Wertzuschlag:
Offener Kamin	7.000 €
Summe:	7.000 €

9. Modernisierungsumfang

Durchgeführte (bzw. ggf. unterstellte zwingend erforderliche) Modernisierungen / Instandsetzungen der letzten 15 Jahre:

	keine	teilweise	komplett
Bodenbeläge, Wandbekleidungen und Treppenhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Heizung (Brenner ggf. Kessel)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom, (Ab)Wasser, Heizungsleitungen und Heizkörper	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wärmedämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Allgemeinbeurteilung

Wohn-/Nutzwert¹⁵: <input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> einfach	Verkäuflichkeit¹⁶: <input checked="" type="checkbox"/> unproblematisch <input type="checkbox"/> noch gegeben <input type="checkbox"/> schwierig <input type="checkbox"/> kaum möglich	Vermietbarkeit¹⁷: <input checked="" type="checkbox"/> unproblematisch <input type="checkbox"/> noch gegeben <input type="checkbox"/> schwierig <input type="checkbox"/> kaum möglich	Drittverwendung¹⁸: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> eingeschränkt
Energieausweis: <input type="checkbox"/> vorhanden / beantragt <input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> keine Angabe möglich			

11. Wertschätzung

Bodenwertermittlung:			
Ø Bodenwert abgabefrei:	140 €/m ² (Quelle: manuelle Erfassung)		
Bodenwert an Grundstück angepasst:	137 €/m ²		
Bodenwert:			87.680 €
Gebäudewertermittlung:			
Wohnfläche:	173 m ²		
Ausstattungsstandard (ggf. nach Investition):	gehoben		
Baujahr:	1983		
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND):	100 Jahre		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	83 Jahre		
Alter:	30 Jahre		
Modernisierungsgrad:	umfassend modernisiert		
Gebäudeherstellungskosten am Stichtag:			376.990 €
Garagenherstellungskosten am Stichtag:			7.153 €
Alterswertminderung:	9,95 %	entspr.	38.222 €
Gebäudesachwert insg.:			345.921 €
Sachwertermittlung (durchschnittlicher Marktwert):			
Gebäudesachwert insg.:			345.921 €
Außenanlagen:	5,0 %	entspr.	17.296 €
Bodenwert:			87.680 €
vorläufiger Sachwert (vSW):			450.897 €
Sachwertfaktor (örtl. Verhältnis vSW : Kaufpreis):	0,66		
marktangepasster vorläufiger Sachwert:			297.592 €
Anpassungen wegen Objektbesonderheiten:			
Vermietungsabschlag:	0 %		0 €
Wertminderung:			0 €
Wertzuschlag:			7.000 €
marktübliche/r Kaufpreis/spanne (lasten- und abgabefrei) ¹⁹			
marktüblicher Kaufpreis:	1.760,65 €/m²	rd.	304.592 €
			305.000 €
marktübliche Kaufpreisspanne (± 5 %):	290.000 €	bis	320.000 €

12. Bemerkungen

Aufgrund einer Kernsanierung und/oder einer Erweiterung durch einen Anbau wurde in der Wertermittlung ein mittleres Baujahr zugrunde gelegt.

Das Anfertigen von Innenfotos wurde nicht gestattet mit Ausnahme des offenen Kamins.

13. Begriffliche Erläuterungen zur Schätzung des marktüblichen Kaufpreises

Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens wurde ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück auf der Grundlage des durchschnittlichen Lagewerts ermittelt und an die Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks (insbesondere die Grundstücksgröße) angepasst. Bei übergroßen Grundstücken erfolgte eine sachgemäße Zonierung. Es wurde ein abgabefreier Zustand unterstellt. D.h., es wurde ungeprüft davon ausgegangen, dass keine Verpflichtungen zur Entrichtung nicht steuerlicher Abgaben nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz bestehen.

Herstellungskosten

Die Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes basiert auf gewöhnlichen Herstellungskosten je Raumeinheit (von Sprengnetter modifizierte und verbesserte Normalherstellungskosten 2000 der WertR 2006). Die Normalherstellungskosten wurden in Abhängigkeit von der Objektart, Gebäudeart und Bauweise sowie den Angaben zu Dach, Keller und Kellerausbau, der Anzahl der Geschosse, dem angesetzten Baujahr und der Objektgröße bestimmt. Auf eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten wurde bewusst verzichtet, da diese in der Marktanpassung Berücksichtigung findet. Bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten wurde auch der Ausstattungsstandard berücksichtigt. Dieser wurde auf der Grundlage des angesetzten Baujahrs, der gewählten Ausstattungsindikatoren und den Angaben zu den durchgeführten bzw. unterstellten Modernisierungsmaßnahmen bestimmt. Hierzu hat Sprengnetter-Marktforschung eigens ein Punktesystem entwickelt. Dieses beruht auf einer umfangreichen Auswertung von Sachverständigengutachten.

Die dem Bewertungsobjekt zugeordneten Garagenstellplätze und Außenanlagen wurden pauschal berücksichtigt. Die Anpassung der gewöhnlichen Herstellungskosten aus dem Basisjahr 2000 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mit dem vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Wohnfläche

Die angehaltenen Wohnflächen wurden ungeprüft aus den auftraggeberseitig zur Verfügung gestellten Unterlagen (bzw. gemäß Angaben im Ortstermin) übernommen.

Ggf. wurde ein örtliches Aufmaß mit Flächenberechnung (Wahlleistung) durch den Gutachter durchgeführt. Die durchgeführte Berechnung orientiert sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Sie können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer (= Gesamtnutzungsdauer (GND)) beträgt je nach Gebäudeart und Ausstattungsstandard des Gebäudes i.d.R. zwischen 60 und 100 Jahre.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Ausstattungsstandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter-Marktforschung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt und mit Hilfe von zahlreichen Sachverständigengutachten verprobt.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung sowie behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Sie wurden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten bestimmt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wurde unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach der von Ross aufgestellten Funktion ermittelt.

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter-Marktforschung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt und durch den Gutachter ggf. an die örtliche Marktsituation angepasst.

Vermietungsabschlag

Bei üblicherweise eigengenutzten Objekten, die jedoch vermietet sind, wird ein Vermietungsabschlag vorgenommen. Die Höhe des Abschlags hängt von der Restnutzungsdauer ab. Die diesbezüglichen funktionalen Zusammenhänge wurden von Sprengnetter-Marktforschung aus Kaufpreisen analysiert.

Wertminderungen für Bauschäden etc.

Wertminderungen aufgrund überdurchschnittlichen Renovierungsbedarfs, Baumängel und Bauschäden, fehlender Fertigstellung, wirtschaftlicher Überalterung sowie sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wurden vom Gutachter in pauschal geschätzter Höhe berücksichtigt.

Schätzung des marktüblichen Kaufpreises

Es wurde der Preis geschätzt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung der im Rahmen der Immobilien-Prüfung festgestellten wertbeeinflussenden Eigenschaften des Besichtigungsobjektes zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (**Wert für jedermann**). Dabei wurde vorausgesetzt, dass den Parteien ein durchschnittlicher (d.h. wie in Vergleichskauffällen benötigter) Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

Definition der einzelnen Überprüfungspunkte:

¹ Eigentumsform

Die Erhebung von Angaben zur Eigentumsform sind nicht Bestandteil dieser Leistung. Genauere Angaben wie z.B. Miteigentumsanteil bei Wohnungseigentum bzw. Angaben zum Erbbaurecht sind nur möglich, wenn diese vom Auftraggeber oder Eigentümer zur Verfügung gestellt werden.

² Sonstige Infrastruktur

- **sehr gut:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen, etc. in fußläufiger Entfernung. Entspricht i.d.R. der Lage in einem Orts- bzw. **Stadtzentrum**.
- **gut:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen, etc. vorhanden, aber schwieriger zu erreichen. Entspricht i.d.R. der Lage in einem Orts- bzw. **Stadttrand**.
- **mittel:** einige Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen vorhanden. Entspricht i.d.R. der Lage in einem **Vorort bzw. einer Kleinstadt**.
- **mäßig:** nur sehr wenige bzw. einzelne Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen vorhanden. Entspricht i.d.R. der Lage in einem größerem **Dorf**.
- **schlecht:** keine Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen etc. vorhanden. Entspricht i.d.R. der Lage in einem entlegenen **kleinen Dorf**.

³ Öffentliche Verkehrsanbindung

- **sehr gut:** die meisten öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, Bahn, etc.) in unmittelbarer Nähe (≤ 300 m).
- **gut:** die meisten öffentlichen Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung (≤ 1 km).
- **mäßig:** mindestens ein öffentliches Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung (≤ 1 km).
- **schlecht:** keine öffentlichen Verkehrsmittel in gut erreichbarer Entfernung (≤ 3 km).

⁴ Wohnlage

Sehr gute Wohnlage

Gebiete ohne Beeinträchtigungen durch Immissionen in einem sehr guten (exklusiven) Wohnumfeld bzw. einem hohen Bodenwertniveau, mit einem sehr guten Image in einer bevorzugten Citylage. Gebiete mit einem sehr gepflegten Straßenbild.

offene Bauweise (i. d. R. Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, mit einer sehr starken Durchgrünung und sehr gutem (exklusiven) Gebäudezustand (üblicherweise Villenbebauungen).

geschlossene Bauweise (i. d. R. Gebiete des inneren Stadtbereichs): Gebiete mit überwiegend geschlossener Bauweise mit verdichteter Bauweise mit einem sehr hohen Anteil an Grün- und Freiflächen, mit guten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen und sehr guten (exklusiven) Gebäudezustand (üblicherweise villenartige Gründerzeitbebauungen).

Gute Wohnlage

Gebiete mit einem guten Gebäudezustand (z.B. Gebiete mit saniertem Wohnungsbestand, Neubaugebiete), ohne nennenswerte Beeinträchtigungen durch Immissionen (z.B. kaum Lärm- und Geruchsbelastungen durch Industrie und Gewerbe oder Hauptverkehrsstraßen), in einem guten Wohnumfeld mit einem guten Image. Gepflegtes Straßenbild, gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur (z.B. öffentliche und kulturelle Einrichtungen, Nahverkehr usw. über dem Durchschnitt vorhanden sowie guten Einkaufsmöglichkeiten).

offene Bauweise (i.d.R. Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise und einer starken Durchgrünung.

geschlossene Bauweise (i.d.R. Gebiete des inneren Stadtbereichs): Gebiete mit überwiegend geschlossener Bauweise mit relativ stark verdichteter Bauweise. Gebiete mit einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen, mit guten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen.

Mittlere Wohnlage

Gebiete mit geringen/normalen Beeinträchtigungen durch Immissionen (z.B. geringe Lärm- und Geruchsbelastungen durch Industrie und Gewerbe oder Hauptverkehrsstraßen) in einem durchschnittlichen Wohnumfeld, auch genannt als Normalwohnlage ohne besondere Vor- oder Nachteile, ohne besonderes Image. Gebiete mit durchschnittlichem/normalen Gebäudezustand (z.B. überwiegend keine sichtbare Fassadenschäden).

offene Bauweise (i.d.R. Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, mit einem normalen/durchschnittlichen Straßenbild, durchschnittlicher Verkehrsanbindung und Infrastruktur, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie Gebiete mit genügend Freiflächen aber ohne besondere Freilagen.

geschlossene Bauweise (i.d.R. Gebiete des inneren Stadtbereichs): Gebiete mit überwiegend geschlossener Bauweise mit stark verdichteter (kompakter) Bauweise mit durchschnittlichen/normalen Grün- und Freiflächen, mit durchschnittlichen/normalen Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen, mit einem überwiegend gepflegtem Straßenbild, mit einer durchschnittlichen/normalen Infrastruktur (z.B. öffentliche und kulturelle Einrichtungen, Nahverkehr usw. in normalen Umfang vorhanden).

Einfache Wohnlage

Gebiete mit tlw. erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen (z.B. Lärm- und Geruchsbelastungen durch Industrie und Gewerbe oder Hauptverkehrsstraßen) in einem wenig nachgefragten Wohnumfeld bzw. eine Nachfrage auf einem geringen Bodenwertniveau, mit einem schlechteren Image, ungünstiger Verkehrsanbindung und ungünstiger Infrastruktur (z.B. öffentliche und kulturelle Einrichtungen, Nahverkehr usw. kaum vorhanden).

offene Bauweise (i.d.R. Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise mit oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit einem ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), wenigen Einkaufsmöglichkeiten sowie in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

geschlossene Bauweise (i.d.R. Gebiete des inneren Stadtbereichs): Gebiete mit überwiegend geschlossener Bauweise mit stark verdichteter (kompakter) Bauweise, mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit schlechten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen, mit einem überwiegend ungepflegtem Straßenbild.

⁵ Objektart- und lagebezogener Bodenwert

Wenn der Bodenwert nicht für die Objektart und Lage des Objekts passend ist bzw. nicht den bestehenden Preisverhältnissen entspricht, wird ein angepasster Bodenwert ausgewiesen.

Der objektartbezogene Bodenwert wird angegeben, wenn der amtliche Bodenrichtwert für die zu bewertende Nutzung nicht zutreffend ist. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Höhe des Bodenrichtwerts v.a. durch die in der Zone typische Ladennutzung im Erdgeschoss geprägt ist bzw. einen durchschnittlichen Bodenwert für gemischt genutzte Grundstücke (Geschäfte und Wohnen) abbildet.

Bei der Bewertung von Wohnungseigentum ist auf eine reine Wohnnutzung abzustellen. Aus diesem Grund muss ein benachbarter Bodenrichtwert erkundet/mitgeteilt werden, der (im Wesentlichen) auf vergleichbare wohnbaulich genutzte Grundstücke abstellt.

⁶ Baujahr

Das Baujahr wird vom Auftraggeber mitgeteilt und vom Bewerter plausibilisiert. Sofern vom Auftraggeber diesbezüglich keine Angaben gemacht werden, wird das Baujahr vom Bewerter geschätzt.

⁷ Ausstattungsstandard und Objektzustand

Hier werden die augenscheinlich erkennbaren vorherrschenden Ausstattungsmerkmale und das ungefähre Baujahr der wertrelevanten Gebäudeteile in einer Tiefe erfasst, die ausreichend ist, um für die Wertschätzung auf dieser Grundlage den aktuellen Ausstattungsstandard des Gebäudes in Anlehnung an die NHK 2000 zu bestimmen und das mittlere Baujahr zu plausibilisieren. Evtl. Abweichungen der Ausstattung in Teilbereichen oder des tatsächlichen von dem geschätzten Baujahr des Gebäudeteils sind in der Regel nicht wesentlich werterheblich. Der Objektzustand wird soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei bei einer reinen Inaugenscheinnahme erkennbar ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen wird nicht geprüft sondern unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, sonstige Messungen (z. B. Feuchtigkeitsmessungen) und Bauteilöffnungen werden nicht durchgeführt. Bei einem vom üblichen baujahrestypischen Unterhaltungszustand abweichenden Objektzustand, bei dem unter Umständen ein erheblicher Werteeinfluss vermutet wird, werden ggf. vertiefende Untersuchungen empfohlen.

⁸ Fußbodenbelag

Überwiegender Fußbodenbelag (vgl. auch Beschreibung in NHK-Ausstattungsstandardtabelle)

- **stark gehoben:** Textilbelag oder Parkett, z.T. mit Intarsien (obere Preisklasse), Natursteinbelag, in Nassräumen Naturstein.
- **gehoben:** Kunststoffböden und Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse), in Nassräumen großformatige Fliesen (gehobene Preisklasse).
- **mittel:** Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett, in Nassräumen Fliesen (mittlere Preisklasse).
- **einfach:** Holzdielen, begehbare Estriche, Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (untere Preisklasse), in Nassräumen Kunststoffböden.

⁹ Sanitärausstattung

- **stark gehoben:** Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, mehrere Bäder und WCs (je Wohnung), stark gehobene Ausführung, hochwertige Bedienelemente, Whirlpool o.ä.
- **gehoben:** Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit WC und WC getrennt (je Wohnung) gehobene Ausführung, hochwertige Bedienelemente.
- **mittel:** Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung) bessere Ausführung.
- **einfach:** einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz, 1 Bad mit WC je Wohnung, einfache Ausführung.

¹⁰ Elektroinstallation

- **stark gehoben:** aufwändige Elektro-Installation, Sicherheitseinrichtungen, hochwertige Beleuchtungskörper, hochwertige Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen.
- **gehoben:** je Raum mehrere Lichtauslässe Steckdosen, hochwertige Elektro-Installation, gute Beleuchtungskörper, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen.
- **mittel:** je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, einfache Elektro-Installation, bessere Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen.
- **einfach:** je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Elektro-Installation teilweise auf Putz, einfache Beleuchtungskörper.

¹¹ Sonderausstattungen

Ausdrücklich nicht enthalten sind sog. Einbauküchen. Diese sind ggf. zusätzlich zur Immobilien-Prüfung zu berücksichtigen.

¹² Solarthermie- und Photovoltaikanlage

Die Angabe von Solarthermieanlagen erfolgt im Protokoll nur nachrichtlich. In die Wertermittlung fließen diese nicht gesondert ein.

Photovoltaikanlagen werden nur in der Wertermittlung berücksichtigt, wenn durch den AG oder im Rahmen der Ortsbesichtigung die notwendigen Informationen (Baujahr und Jahresenergieleistung) zur Verfügung gestellt werden.

¹³ Wertmindernde Zustandsbesonderheiten

Aufführung wertmindernder Zustandsbesonderheiten, z.B. überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf, Bauschäden. Schätzung der Kosten, die für die Behebung anfallen. Es handelt sich um eine nach in Augenscheinnahme getroffene Schätzung; für diese kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Bei erheblichen vom Gutachter festgestellten Schäden/Mängel wird empfohlen, zusätzlich eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen.

¹⁴ Objektbesonderheiten (Wertzuschläge)

Aufführung von objektspezifischen Besonderheiten, die zu einer Werterhöhung führen.

¹⁵ Wohn- und Nutzwert

Der Wohn-/Nutzwert setzt sich aus der Lagekomponente und der Qualitätskomponente zusammen. Die Lagekomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen, Ausmaß der Durchgrünung des Wohngebiets und andererseits Beeinträchtigungen, wie z.B. durch Straßenlärm, Industrieimmissionen etc. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand des Gebäudes oder der Wohnung.

¹⁶ Verkäuflichkeit

- unproblematisch: weniger als 6 Monate
- noch gegeben: 6 – 12 Monate
- schwierig: 12 – 24 Monate
- kaum möglich: mehr als 24 Monate

¹⁷ Vermietbarkeit

- unproblematisch: weniger als 3 Monate
- noch gegeben: 3 – 6 Monate
- schwierig: 6 – 12 Monate
- kaum möglich: mehr als 12 Monate

¹⁸ Drittverwendungsfähigkeit

Grundsätzlich werden zwei Drittverwendungsarten unterschieden:

1. Für die Nutzungsart ist ein genügend großer Markt vorhanden (*subjektive* Drittverwendungsfähigkeit)
 2. Eine Nutzung mit einer alternativen Nutzungsart ist ohne großen Aufwand realisierbar (*objektive* Drittverwendungsfähigkeit)
- **ja:** Für die derzeitige Nutzung besteht ein großer Käufer-/Nutzerkreis bzw. das Objekt ist mit geringem Aufwand umnutzbar (objektive Drittverwendungsfähigkeit).
 - **eingeschränkt:** Für die Nutzungsform des Bewertungsobjekts besteht ein noch ausreichender Käufer-/Nutzerkreis bzw. das Objekt ist mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand für eine Alternativnutzung geeignet.
 - **nein:** Für die Nutzungsform des Bewertungsobjekts besteht keine oder nachlassende Nachfrage bzw. das Objekt bietet keine Alternativnutzung (ungünstiger Kosten-/Nutzenaufwand bei Umnutzung).

Hinweis:

Bei Standardimmobilientypen (Wohnimmobilien und Standardgewerbeimmobilien) ist in der Regel eine objektive Drittverwendungsfähigkeit (zumindest eingeschränkt) gegeben.

Insbesondere bei Spezial- und Betreiberimmobilien und bei Liquidationsobjekten ist eine objektive Drittverwendungsfähigkeit oft nicht gegeben und deshalb kritisch zu prüfen.

¹⁹ Marktüblicher Kaufpreis

Diese Schätzung des marktüblichen Kaufpreises basiert auf einer Berechnung, der die durch den Gutachter vor Ort erhobenen Daten zugrunde liegen. Das Ergebnis dieser Bewertung wird durch den örtlichen Gutachter mit Rückgriff auf die örtlich anzusetzenden wertrelevanten Faktoren plausibilisiert. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine finale Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB (z.B. werden keine öffentlichen Register eingesehen). Für das Ergebnis kann demzufolge keine weitergehende Haftung übernommen werden.

Diese Wertschätzung dient nur dem Auftraggeber für den vereinbarten Zweck. Eine Verwendung durch Dritte ist nicht zulässig.