



INVESTIMO
GmbH

Online-Wertermittlung



Online-Wertermittlung

Objekt: Einfamilienhaus in Musterstadt

Datum: 03. 12. 2004
Auftrags-Nr.: 041203-OW-301

In der vorliegenden Schätzung ist es nicht möglich, Einflussgrößen wie die sonstige Beschaffenheit, die Lage des Grundstücks, Rechte Dritter oder andere Gegebenheiten der Wertermittlung zu berücksichtigen. Diese Schätzung stellt kein Gutachten im Sinne der WertV dar. Sollten Sie ein Wertermittlungsgutachten benötigen, bei der Informationen des Grundbuches, Informationen über Mietverhältnisse und andere rechtliche Gegebenheiten berücksichtigt werden sollen, ist es sinnvoll, einen Sachverständigen heranzuziehen, der das Objekt in Augenschein nimmt und genauestens auf Baumängel, Bauschäden bzw. wirtschaftliche Wertminderung prüft.



INVESTIMO
GmbH

Auftraggeber: Herr Maximilian Muster
Blumenstr. 2
85598 Baldham

Standort: Straße: Schönerwohnen Str. 1
PLZ/Ort: 12345 Musterstadt
Ortsteil: Irgendwo
Bundesland: Bundesweit

Objektart: Einfamilienhaus

Richtwert:

Auf Grund der gemachten Angaben und den regionalen Bezugsgrößen ergibt sich ein Wert zwischen 310.000 € und 360.000 €. In den Angaben sind Zuschläge bzw. Abzüge aufgrund Besonderheiten und zusätzlicher Einbauten enthalten.

Sie können zum Stichtag 03. 12. 2004 von einem mittleren Richtwert von:

335.000 € ausgehen.

Der mittlere Richtwert wurde aus Daten vergleichbarer, verkaufter Objekte ermittelt. Aufgrund regionaler und objektspezifischen Besonderheiten, welche nur durch eine vor Ort Besichtigung ermittelbar sind, kann der eigentliche Verkehrswert unter Umständen vom ermittelten Richtwert abweichen. Falls Sie eine Überprüfung vor Ort wünschen und die Firma INVESTIMO dazu beauftragen, rechnen wir Ihnen die Bearbeitungsgebühr für die vorliegende Verkehrswertschätzung an.



Blumenstraße 2 - 85598 Baldham

Tel.: 08106 / 997 444 - Fax: 08106 / 997 446

mailto:investimo.de

www.investimo.de

Stempel & Unterschrift

Sachverständiger: Dipl.-Ing. (FH), MBA Jochen Süß

Datum: 03. 12. 2004
Auftrags-Nr.: 041203-OW-301



1. Allgemeines

Auswahl von Wertermittlungsverfahren:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, da diese Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Zur Ermittlung des Ergebnisses der Online-Wertermittlung wurde ein modifiziertes Vergleichswertverfahren herangezogen. Bei diesem Verfahren werden sowohl Daten von in nächster Vergangenheit verkauften Objekten herangezogen als auch Daten von derzeit zum Verkauf stehenden Objekten. Zudem wurde der Alterswertabzug um den Instandsetzungsstau modifiziert, so dass hochwertige Altbauten entsprechend gut berücksichtigt werden können. Damit ist es mit dem modifizierten Vergleichswertverfahren möglich einen stichtagsbezogenen Richtwert zu ermitteln, welcher den Trend im Wohnungsmarkt berücksichtigt, entsprechend genau die Markanpassungsfaktoren abbildet und damit ein objektiveres Ergebnis erzielt.

2. Tatsächliche Eigenschaften

2.1 Standort:

Straße:	Schönerwohnen Str. 1
Postleitzahl:	12345
Ort:	Musterstadt
Ortsteil:	Irgendwo
Bundesland:	Bundesweit

2.2 Wohnwert: gut

Der Wohnwert ermittelt sich aus der Umgebung, insbesondere in der regionalen Wertigkeit im Vergleich. Die Lage zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Hauptverkehrswegen muss ebenfalls berücksichtigt werden. Die Ausstattung, Die Wohn- und Grundstücksfläche, sowie die Grundstücksform und der Zustand der Umgebungsfläche im Vergleich zu regionalen Bezugsgrößen spiegeln sich auch im Wohnwert wieder. Die dazu nötigen Angaben zum Wohnwert wurden vom Auftraggeber gemacht und sind auf den nächsten Seiten aufgeführt.



2.3 Objektbeschreibung:

Typ:	Einfamilienhaus
Bauweise:	Massivbau
Fassade:	verputzt
Dachform:	Steildach, ausgebaut
Dachdeckung:	Pfanneneindeckung
Keller:	vollständig unterkellert
Nutzung:	überwiegend zu Wohnzwecken genutzt
Besonderheiten:	keine

Anmerkung zum Denkmalschutz:

Eine Berücksichtigung der Auswirkungen eines eventuell vorhandenen Denkmalschutzes auf den Wert des Objekts wurde im Rahmen dieser Betrachtung nicht vorgenommen. Eine entsprechende Berücksichtigung kann nur durch eine Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen und durch weitere Informationen geschehen. Eine Besichtigung wurde auftragsgemäß nicht vorgenommen.

2.4 Baujahr und Zustand:

Baujahr:	1975
Letzte Sanierung:	1993
Gebäudezustand:	gut, aber renovierungsbedürftig

Wohnqualität laut Auftraggeber: gut

Vorgenommene Untersuchungen:

Auftragsgemäß wurden vom Auftraggeber die vom Auftragnehmer zur Verfügung gestellten Informationen ausgewertet und Anhand vorliegender Vergleichswerte eine Wertschätzung vorgenommen. Eine Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



2.5 Wohnfläche und Nebengebäude:

Wohnfläche:	145 m ²
Garagen:	1
Stellplätze:	1
Zusätzliche Werte:	5000 €

Anmerkung:

Der Wert für zusätzliche Gebäudeteile, oder besondere Einbauten und Ausstattungen wurde vom Auftraggeber direkt eingegeben. Eine Überprüfung der Richtigkeit der Angabe, insbesondere der Bewertung der Höhe des Wertes wurde vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen.

2.6 Grundstücksform- und Gestalt:

Grundstücksfläche:	623 m ²
Grundstücksform:	unregelmässig, Seitenverhältnisse unbekannt
Baugrund:	normale Verhältnisse

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es wurden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

Grundstückslage:	Mittelgrundstück
Grundstücksgefälle:	leicht geneigt

2.7 Erschließung:

Das Gebäude liegt an einer:	Durchgangsstrasse
Das Gebäude liegt in einem:	Mischgebiet (Gewerbe- und Wohngebäude)



2.8 Infrastruktur:

Entfernung zu Ladengeschäften:	unmittelbar
Entfernung zu Freizeiteinrichtungen:	mittel
Anbindung an den ÖPNV:	unmittelbar
Entfernung zu Bildungsstätten:	mittel

Anmerkung:

Die Entfernungsangaben entsprechen dem Komfort der infrastrukturellen Erschließung. So werden Entfernungen zu den infrastrukturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft als zu Fuß erreichbar definiert. Eine mittlere Entfernung liegt dagegen vor, wenn es zu Fuß doch schon zu weit wird und z.B. ein Fahrrad zum komfortablen Erreichen der Einrichtungen benötigt wird. Sobald ein Auto von Nöten wird, ist die Entfernung doch so groß, dass von einer fernen Einrichtung gesprochen werden darf.

2.9 Nachbarschaft:

besonders gute Lage:	keine wertbeeinflussenden Angaben
Nachbarbebauung:	Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser,

2.10 Umgebungseinflüsse:

Emmissionen:	keine Angaben
Verkehrs- oder Gewerbenähe:	keine Angaben

2.11 Topografische Einflüsse:

Lage und Blick:	freier Fernblick und/oder besonders ruhige Lage
Angrenzende Landschaft:	keine wertverändernde Einflüsse



2.12 Technische Ausstattung:

Vorgenommene Untersuchungen:

Auftragsgemäß wurden vom Auftraggeber die vom Auftragnehmer zur Verfügung gestellten Informationen ausgewertet und Anhand vorliegender Vergleichswerte eine Wertschätzung vorgenommen. Eine Besichtigung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen, keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtung (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.

2.10.1 Gebäudehülle:

Fenster:	20 Jahre und älter
Wärmeschutz:	Wärmeschutz vorhanden
Besonderheiten:	Balkon, Terrasse oder Freisitz

2.10.2 Einbauten:

Fußböden:	Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Naturstein
zusätzliche Wertangabe:	€ 5000
Sonderausstattung:	Kamin und/oder Kachelofen Sauna und/oder Schwimmbad

2.10.3 Sanitär/Elektrik:

Elektrik:	durchschnittlich (u.a. FI-Schutzschalter)
Sanitär:	mittlere Ausstattung, Dusche und Wanne, evtl. Gäste WC



2.10.4 Heizung/Klimatechnik:

Heizung:	ältere Zentralheizung
Heizungsunterstützung:	Solaranlage
Besonderheiten Heizung:	Fußboden- oder Wandheizung

3. Rechtliche Gegebenheiten:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.1 Grundbucheintragungen :

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Gegebenenfalls in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung II verzeichnet sein können, werden in dieser Wertschätzung nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen beziehungsweise bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass andere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) oder Erbpachtrechte nicht vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden keine diesbezüglichen Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



3.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Gegebenenfalls bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.3 Umlegungs,- Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen worden ist.

4. Allgemeines zur Wertermittlung:

4.1 Definition des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtliche Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der vorliegenden Online-Wertermittlung wird bewusst der Verkehrswert im Rahmen eines Intervalls als mittlerer Richtwert angegeben, da ohne vor Ort Besichtigung die tatsächlichen Eigenschaften, rechtliche Gegebenheiten, sonstige Beschaffenheit und Lage nicht überprüft werden können.

Dennoch gibt der mittlere Richtwert eine hinreichend genaue Auskunft über den Preis des Objekts. Im Falle einer rechtsverbindlichen Auskunft über den Verkehrswert reicht die Online-Wertermittlung nicht aus.



4.2 Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren (gem. §§21–25 WertV) basiert im wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Herstellungswert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)–Einrichtungen) und dem Herstellungswert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der Sachwert erlaubt nur bedingt zuverlässige Aussagen über den Verkehrswert, da die besonderen Gegebenheiten der Lage und des Gebäudes nur schwer über die im Sachwertverfahren angesetzten Pauschalwerte erfassbar sind. Wenn andere Verfahren wegen fehlender Vergleichsdaten, fehlender Informationen (z.B. derzeitige erzielte Miete) oder bei Sonderbauten (z.B. Schulen, Schwimmbäder) nicht anwendbar sind, erlaubt das Sachwertverfahren eine tendenzielle Aussage über den Wert.

4.2.1 Baupreisindex:

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Regionale Faktoren werden berücksichtigt.

4.2.2 Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK) berechnen sich gemäß den derzeit gültigen Wertermittlungsrichtlinien 2000. Die Einordnung erfolgt in Typklassen, je nach Gebäudeart (Einfamilienhaus, Mehrparteiengebäude, ausgebautes, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Keller, Ausstattung).

4.2.3 Baunebenkosten:

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.



4.2.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die Übliche Nutzungsdauer für Wohngebäude beträgt 80 bis 100 Jahre.

4.2.5 Alterswertminderung:

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellwerts wegen Alters, Baumängeln und Bauschäden.

Alter:

Die Alterswertminderung wird für Gewerbegebäude nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das jeweils gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung anzugeben.

$$\text{Alterswertminderung in Prozent} = 0,5 * \left[\frac{\text{Baualter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}^2} + \frac{\text{Baualter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right] * 100$$

Das hier verwendete Alterswertminderungsmodell wurde unter Berücksichtigung des Sanierungsstandes modifiziert, so dass auch hochwertige Altbauen entsprechend im Wert und der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden

4.2.5 Baumängel und Bauschäden:

Die im Fragebogen aufgeführten Wertminderungen wegen Bauschäden und Baumängeln wurden, wenn wertmäßig erfassbar, lediglich pauschal berücksichtigt.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Bauschäden wertmäßig korrekt nur durch eine vor Ort Besichtigung eines Bausachverständigen erfasst werden sollten.



4.3 Ertragswertverfahren:

4.3.1 Erläuterungen und Anwendungsbereich:

Das Ertragswertverfahren (§§15–29 WertV) basiert wesentlich auf der Ermittlung des nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrags des Grundstücks, insbesondere der Gebäude, wobei sich der Reinertrag aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und sonstiger wertbeeinflussender Umstände ergibt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Folgende Umstände sind bei der Ermittlung des Ertragswerts zu berücksichtigen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits den Ansatz eines reduzierten Ertrags berücksichtigt sind.
- Wohnungs- und Mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete)
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- Abweichungen der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind

Das Ertragswertverfahren kommt vorwiegend bei Objekten mit dem Ziel der Wertanlage und Rendite zur Anwendung. Wenn ausreichend Informationen über die tatsächlich erzielbaren Einnahmen, die derzeit erzielten Einnahmen und zuverlässige Prognosen über die Entwicklung der Einnahmen und des Mietpreises vorliegen ermöglicht das Ertragswertverfahren eine genaue und zuverlässige Aussage über den Verkehrswert einer Immobilie.

4.3.2 Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen. (§ 17 Abs. 2 WertV)



4.3.3 Bewirtschaftungskosten:

Die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 18 WertV).

4.3.4 Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

4.4 Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren basiert auf einer Datensammlung abgerechneter Immobilienverkäufe. Alle verkauften Immobilien einer Region werden vom Gutachterausschuss gesammelt und zur Vergleichbarkeit mit anderen Objekten normiert. Das zu betrachtende Objekt wird zur Beurteilung mit den zu Grunde liegenden Größen (Fläche, Alter, Lage, Ausstattung) verglichen. Insbesondere spielt hier der Wohnwert eine wichtige Rolle.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten und der Nutzbarkeit sowie der Kosten für eine notwendige Sanierung ermittelt der Sachverständige einen aussagefähigen und möglichst objektiven Verkehrswert.

Die Modifizierungen, welche bei der Online-Wertermittlung vorgenommen wurden kommen aus der Praxis der Wertermittlungen der Firma INVESTIMO GmbH. Die Erfahrungen aus jahrelanger Praxis im Wertermittlungswesen, sowie in der Bauschadensanalyse haben gezeigt, dass das herkömmliche Verfahren nicht ausreichend genau ist, um ein unter Fernabfrageumständen hinreichende Ergebnis zu erzielen.



4.5 Bodenwert:

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§13 und § 14WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte eines Gutachterausschusses vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV).

Der Bodenwert ist daher nicht einfach nach der Fläche zu bestimmen. Beim Bodenwert spielen Faktoren, wie Schnitt des Grundstücks, Bebaubarkeit (nach der Geschossflächenzahl und dem Bebauungsplan eine wichtige Rolle. Da aber nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Anwender der Online-Wertermittlung über die Bebaubarkeit des Grundstücks bescheid wissen, wurde der Bodenwert im Zuge des modifizieren Vergleichswertverfahrens in das Ergebnis mit einbezogen.

5. Erläuterungen zu einzelnen wertbeeinflussenden Faktoren:

5.1 Sonstige Wertbeeinflussende Umstände

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand.

5.2 Marktanpassungsfaktor

Der objektspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Dieser Faktor orientiert sich an der tatsächlichen Veräußerungsfähigkeit der Objekte mit seinen individuellen Besonderheiten in der spezifischen regionalen und wirtschaftlichen Rahmensituation