

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO KAISER

IMMOBILIENBEWERTUNG – BAUGUTACHTEN – KAUFBERATUNG

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Dipl.-Ing. (FH) des Bauwesens

Herr

xxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxx München

Az.: IB2011012 München

IMMOBILIEN- BEWERTUNG	BAU- GUTACHTEN
KAUF- BERATUNG	MAKLER- TÄTIGKEIT

Ingenieur- und
Sachverständigenbüro
Herbert Sebastian Kaiser
Holzhauser Straße 3a
83454 Anger

Tel. 0 86 56 – 983 041
Fax 0 86 56 – 983 049
Mobil 0 152 - 01 934 864

info@immowert-kaiser.de
www.immowert-kaiser.de

Anger, den 16. Mai 2011

FORMULARAUSGABE

der Verkehrs(Markt)wertermittlung
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in xxxxx München, xxxxxxx xxxxx xx**

Gemarkung

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Flur

xxx

Flurstück

xxx

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.03.2011 ermittelt mit rd.

240.000,00 €.

1 Hinweise zur Auftragsabwicklung und Grundlagen der Bewertung

Auftragszweck:

Das o. g. Objekt soll veräußert werden. Ausschließlich zum Zweck der Kaufpreisfindung wurde eine überschlägige Ermittlung des Wertes durchgeführt. In Absprache mit dem Auftraggeber sollte hierzu kein umfangreiches Verkehrswertgutachten erstellt werden. Die Objektbesichtigung erfolgte ausschließlich mit dem Ziel der Erfassung der wesentlichen wertermittlungsrelevanten Aspekte.

Die vorliegende überschlägige Wertermittlung beruht im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Vor-Ort-Besichtigung, den erhaltenen Unterlagen sowie plausibler Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die rechtlichen Gegebenheiten. Diese beruhen auf den Angaben des / der Eigentümers(in) bzw. dessen Vertreters(in) dem / der Makler(in).

Grundlage der Bewertung:

Grundlage für die Bewertung sind die vorgelegten Unterlagen, die visuellen Eindrücke vor Ort, die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, die Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr sowie die Angaben des Eigentümers, Maklers und Auftraggebers.

Bodenbeschaffenheit:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen bzw. Verunreinigungen gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Eine Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht vorgenommen.

Bauordnungs- bzw. Bauplanungsrecht:

Die Bewertung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die vorhandenen Baulichkeiten baurechtlich genehmigt sind und bei Vorliegen von Bauakten, Bauplänen bzw. Planskizzen die baulichen Anlagen demgemäß errichtet wurden bzw. genutzt werden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Es wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt bzw. dass die baulichen Anlagen im Rahmen der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans bzw. nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Maß und Art gemäß nachbarlicher Bebauung) oder § 35 BauGB (Außenbereich) errichtet wurden bzw. Bestandsschutz genießen. Sollte dies nicht zutreffen, kann die Bewertung des Objekts hierdurch erheblich beeinflusst sein.

Da bei den Recherchen zur Gutachtenerstellung und beim Ortstermin keine Hinweise für ein Bodenordnungsverfahren festgestellt wurden, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des(r) Eigentümers(in) bzw. des(r) Makler(in).

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Angaben über Auswirkungen, Sanierungs- und Folgekosten von ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängeln des oben genannten Objektes sind unverbindlich. Nicht offensichtlich erkennbare und vom Eigentümer, Makler und Auftraggeber nicht mitgeteilten Baumängeln und Bauschäden blieben bei der Auftragsbearbeitung unberücksichtigt.

Es wurde kein Bauschadensgutachten beauftragt und erstellt. Für die Erstellung eines umfassenden Bauschadensgutachtens müsste eine genaue Bestandsaufnahme mit weitergehenden Untersuchungen (z.B. mit exemplarischen Proboöffnungen) zur Überprüfung der Baukonstruktion erfolgen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde exemplarisch vorgenommen und nicht im Einzelnen geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Fest montierte Verkleidungen oder ähnliches wurden nicht entfernt, um eventuell dahinter liegende Bauteile zu begutachten. Bei bewohnten bzw. möblierten Objekten wurden visuelle und messtechnische Untersuchungen nur an frei geräumten zugänglichen Stellen durchgeführt.

Gesundheitsschädigende Baumaterialien, pflanzliche und tierische Schädlinge:

Untersuchungen über schadstoffbelasteten Baustoffen bzw. gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie zu pflanzlichen und tierischen Schädlingen erfolgten visuell. Zu vertiefenden Untersuchungen müssten labortechnische Analysen durchgeführt werden. Dies war nicht Gegenstand des Auftrags und bedarf einer gesonderten Beauftragung. Der-

artige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden und würden den Umfang der Bewertung bei weitem übersteigen.

Bauwerksabmessungen, Wohn- und Nutzflächen:

Basisdaten der Bewertung wie z.B. Wohnfläche, Grundstücksgröße etc. basieren auf den Angaben des Exposés, des / der Eigentümers(in) bzw. dessen Vertreters(in) dem / der Makler(in). Ein detailliertes Aufmaß der Flächen war nicht beauftragt und wurde nicht durchgeführt. Die diesbezüglichen Angaben des / der Eigentümers(in) bzw. dessen Vertreters(in) dem / der Makler(in) wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Hierzu wurden die Maße aus den übergebenen Unterlagen entnommen. Nicht ausreichende Maßangaben wurden durch maßstäbliches Messen ergänzt. Zudem können die übergebenen Unterlagen teilweise von der tatsächlichen Ausführung abweichen, was jedoch keine wesentliche Wertbeeinflussung darstellt. Die Berechnungen sind demzufolge nur als Grundlage dieser Bewertung verwendbar.

Eine exakte Ermittlung der Bauwerksabmessungen und Wohn- bzw. Nutzflächen bedarf einer gesonderten gutachterlichen Beauftragung.

Rechte und Belastungen:

Die Bewertung von Rechten und Belastungen beruhen bei nicht vorliegendem Grundbuchauszug auf den Angaben des Eigentümers bzw. Maklers.

Sollte kein Grundbuchauszug im Rahmen der Bewertung vorliegen und diesbezüglich auch keine Angaben durch den Eigentümer bzw. Makler erfolgen, wird bei der Bewertung angenommen, dass keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden sind.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Sonstige nicht eingetragene oder nicht mitgeteilte Rechte und Belastungen, besondere Wohnungs- und Mietbindungen fanden keinen Eingang in die Bewertung und wurden dem entsprechend nicht berücksichtigt. Es wird bei der Auftragsbearbeitung davon ausgegangen, dass über die mitgeteilten Rechte und Lasten hinaus keine weiteren bestehen, ausgenommen diese wurden ausdrücklich in der Bewertung erwähnt.

Bezüglich nicht eingetragener Rechte und Belastungen wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Bewertung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Objekts, der Gebäudeart und der Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht. Bestimmungen zu einem evtl. Denkmalschutz beruhen auf den Angaben des Eigentümers, Maklers und Auftraggebers.

Erschließungs- und Ausbaubeiträge:

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass am Tag des Wertermittlungsstichtages bzw. am Tag der Ortsbesichtigung sämtliche Erschließungskosten- sowie Ausbaubeiträge erhoben und bezahlt sind. Sollten noch entsprechende Kosten ausstehen bzw. anfallen, so sind diese bei der Bewertung nicht enthalten. Es wird empfohlen, diesbezüglich bei der zuständigen Kommune entsprechende Informationen einzuholen. Zudem kann die vorgenannte Annahme im Kaufvertrag entsprechend geregelt werden.

Unzugängliche Bau- und Gebäudeteile:

Folgende Örtlichkeiten, Bau- und Gebäudeteile konnten aufgrund Unzugänglichkeit oder unzureichender Einsichtbarkeit nicht oder nur teilweise untersucht bzw. geprüft werden:

- Abdichtung von Keller- oder sonstigen erdberührten Außenwänden
- Verbundabdichtungen in Bad, WC oder sonstigen Nassräumen
- Detaillierter Bodenaufbau (Trittschall- und Wärmedämmung, Estrich etc.)
- Detaillierter Dachaufbau (Vordeckung, Wärmedämmung, Dampfsperre etc.)
- Unter Putz vorhandene Fenster- und Außentüranschlüsse
- Aufbau von eventuell vorhandenen Fassadenverkleidungen
- Detaillierter Bodenaufbau an Balkonen, Loggien, Dachterrassen etc.
- Einfassungen und Eindichtungen von Dachdurchdringungen wie Kamin, über Dach geführte Sanitärentlüftungen etc.

Urheberschutz:

Es bleiben dem Ersteller alle Rechte vorbehalten. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck (Kaufpreisfindung) bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Erstellers gestattet. Insbesondere gilt dies für eine Drittverwendung (z.B. Aufnahme in den Kaufvertrag) durch den beauftragten Makler oder Eigentümer. Eine Weiterleitung der Bewertung an den beauftragten Makler oder Eigentümer alleine ist für eine weitere Drittverwendung nicht ausreichend.

1.1 Besonderheiten zur Bewertung

Wohnflächenberechnung:

Die tatsächlichen Ausführungen des Gebäudes (Raumaufteilungen) weichen von den Ausführungen der vorliegenden Planunterlagen ab. Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der Planunterlagen durchgeführt. Die Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind jedoch nicht wesentlich. Bei der Wohnflächenberechnung wurden entgegen den Vorgaben der hier maßgebenden II. Berechnungsverordnung auch die Flächen von i.S.d. BayBO nicht als Aufenthaltsräume zu bezeichnende Räume im KG (Bad und Hobbyraum) ganz oder teilweise hinzugerechnet. Die Wohnflächenberechnung ist deshalb nur als Grundlage für diese Bewertung verwendbar.

Unzureichende lichte Raumhöhe im EG:

Den lichten Raumhöhen im EG von ca. 2,18 m unterschreiten die Anforderungen der BayBO an Aufenthaltsräume in Normalgeschossen mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 2,40 m wesentlich. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das Gebäude Bestandsschutz genießt und somit bauordnungsrechtlich genehmigt ist.

Treppenbreite:

Die Treppenbreite von ca. 72 cm bzw. 77 cm in die Normalgeschosse unterschreitet die geforderte Breite an notwendigen Treppen in Einfamilienhäusern von 80 cm deutlich. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die baulichen Ausführungen Bestandsschutz genießen und somit bauordnungsrechtlich genehmigt sind.

2 Wertermittlung

2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **680,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2008**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,5

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2011
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,6
Grundstücksfläche	=	146 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2011 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	680,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2008	11.03.2011	× 1,07	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	727,60 €/m ²	E1
GFZ	0,5	0,6	× 1,15	
Fläche (m ²)		146	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	836,74 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	836,74 €/m²	
Fläche	×	146 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	122.164,04 €	rd. 122.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

2.2 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	341,00 m ³
Baupreisindex (BPI) 11.03.2011 (2000 = 100)	117,1
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2000)	288,00 €/m ³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	337,25 €/m ³ BRI
Herstellungskosten (ohne BNK)	
• Normgebäude	115.002,25 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	8.000,00 €
• besondere Einrichtungen	2.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	125.002,25 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	15,00 %
• Betrag	18.750,34 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	143.752,59 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	89 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
• prozentual	49,44 %
• Betrag	71.071,28 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	72.681,31 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	72.681,31 €

Gebäudesachwerte insgesamt		72.681,31 €
Sachwert der Außenanlagen	+	5.814,50 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	78.495,81 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	122.164,00 €
vorläufiger Sachwert	=	200.659,81 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,38
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	276.910,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	36.800,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	240.110,54 €
	rd.	240.000,00 €

2.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgauben	5.000,00 €	
Kelleraußentreppe	3.000,00 €	
Summe	8.000,00 €	

Besonders zu veranschlagende Einrichtungen

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Zentrale Staubsaugeranlage	2.000,00 €	
Summe	2.000,00 €	

Außenanlagen

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der Gebäudesachwerte insg. (72.681,31 €)	5.814,50 €

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	100	21,0/46,0	45,65
mittel	80	25,0/46,0	43,48
Summe		46,0/46,0	89,13 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 89 Jahre

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-8.500,00 €
• Dämmung Fassade Straßenseite und Abdichtung Gartenseite, n. A.	-8.000,00 €	
• Anschlussfugen der Fenster DG / Spitzboden überarbeiten	-500,00 €	
• Unzureichende Breite der Geschosstreppen (ca. 72 cm) ohne Ansatz, da von Bestandsschutz ausgegangen wird		
Bauschäden		-3.800,00 €
• Lokale Ausbesserung der augenscheinlich undichten Flachdachabdichtung, Kostenansatz ohne vertiefende Untersuchungen	-1.000,00 €	
• Großes Spaltmaß Kelleraußentür, Tausch	-300,00 €	
• Horizontalriss bei Außenwand zum Nachbar; augenscheinlich durchgehend, Verpressen	-2.000,00 €	
• tlw. hohl liegende Wandfliesen im Sockelbereich KG, Minderung	-500,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten		-21.000,00 €
• Bodenbeläge Wohnen / Essen EG und DG, Spitzboden erneuern	-5.800,00 €	
• Heizungskessel erneuern	-5.200,00 €	
• Einbau eines Bades im DG und Rückbau des Bades im KG	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-3.500,00 €
• Geringe Raumhöhe im EG; lediglich Minderung, da von Bestandsschutz ausgegangen wird; ca. 5 % vom SW	-3.500,00 €	
Summe		-36.800,00 €

2.3 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		62,00		13,60	843,20	10.118,40
Summe		62,00	-		843,20	10.118,40

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.118,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.196,37 €
jährlicher Reinertrag	=	8.922,03 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,80 % von 122.164,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	3.420,59 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.501,44 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,80\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 45$ Jahren Restnutzungsdauer	×	25,407
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	139.775,09 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	122.164,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	261.939,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	36.800,00 €
Ertragswert	=	225.139,09 €
	rd.	225.000,00 €

2.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der ErtragswertberechnungBewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	250,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	744,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	202,37
Summe			1.196,37 (ca. 12 % des Rohertrags)

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1936 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 19 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
• Einbau von isolierverglasten Fenstern	2
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas etc.)	1
• Einbau von Bädern / WCs etc.	3
• Wesentliche Änderungen und Verbesserungen der Grundrissgestaltung	3
• Erneuerung der Dacheindeckung	2
Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen	
• Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung	2
• Wärmedämmung der Außenwände und des obersten Geschosses	3
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3
Summe	19

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (89 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2011 – 1936 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (89 Jahre – 75 Jahre =) 14 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (89 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (89 Jahre – 45 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2011 – 44 Jahren =) 1967.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1967
- zugrunde gelegt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-8.500,00 €
* Dämmung Fassade Straßenseite und Abdichtung Gartenseite, n. A.	-8.000,00 €	
* Anschlussfugen der Fenster DG / Spitzboden überarbeiten	-500,00 €	
* Unzureichende Breite der Geschosstreppen (ca. 72 cm) ohne Ansatz, da von Bestandsschutz ausgegangen wird		
Bauschäden		-3.800,00 €
* Lokale Ausbesserung der augenscheinlich undichten Flachdachabdichtung, Kostenansatz ohne vertiefende Untersuchungen	-1.000,00 €	
* Großes Spaltmaß Kelleraußentür, Tausch	-300,00 €	
* Horizontalriss bei Außenwand zum Nachbar; augenscheinlich durchgehend, Verpressen	-2.000,00 €	
* tlw. hohl liegende Wandfliesen im Sockelbereich KG, Minderung	-500,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten		-21.000,00 €
* Bodenbeläge Wohnen / Essen EG und DG, Spitzboden erneuern	-5.800,00 €	
* Heizungskessel erneuern	-5.200,00 €	
* Einbau eines Bades im DG und Rückbau des Bades im KG	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-3.500,00 €
* Geringe Raumhöhe im EG; lediglich Minderung, da von Bestandsschutz ausgegangen wird; ca. 5 % vom SW	-3.500,00 €	
Summe		-36.800,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

3 Anlagen

3.1 Vorhandene Ausstattung EFH mit Anmerkungen zu unterstellten Modernisierungen

Vorhandene Ausstattung EFH mit Anmerkungen zu unterstellten Modernisierungen

		mittel		gehoben				
	angesetzt	Beschreibung des Objektes	Beschreibung d. Ausstattungstandardstufe	Beschreibung der unterstellten Modernisierungen und Renovierungsmaßnahmen	angesetzt	Beschreibung des Objektes	Beschreibung d. Ausstattungstandardstufe	Beschreibung der unterstellten Modernisierungen und Renovierungsmaßnahmen
Fassade 4 % (7-8 %)			Putz mit Fenster- und Türeinfassungen geputzt, Vormauersteine gefügt, Wärmedämmputz		x		Edel-, Kratz-, Waschputz, Fenster- u. Türeinfassung aus Werkstein, Klinkerverblendung, Wärmedämmfassade	Wärmedämmfassade an Ostseite EG anbringen, Westseite komplett mit Fensterfront
4%			0%				4%	
Innenwandbekleidung 4 % (6%)			Putz/Trockenputz mit Binderfarbenanstrich, Tapete (untere Preisklasse), Fliesensockel		x	Wandfliesen raumhoch, Kratzputz an den Innenwänden	Putz/Trockenputz mit hochwertigem Farbanstrich, Tapete (mittlere Preiskl.), Wandvertäfelung (einf.), Fliesen wandhoch	
4%			0%				4%	
Deckenbekleidung 1% (6%)	x	Deckenputz, meiste Fläche Dachschräge mit Gika verkleidet	Deckenputz gefilzt mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten				Deckenputz tw. Stuck, schalldämmende Unterdecke, Deckenvertäfelung (einfach)	
4%			1%				0%	
Boden- / Treppenbeläge, 5 % in Nassräumen relativer Anteil	x	Flur, Essen, Wohnen Bodenfliesen, DG Teppichböden, Küche PVC	Linoleum, PVC-Böden und Textilbelag (mittlere Preisklasse), Buchenparkett, Fliesen (mittlere Preisklasse)	Teppichböden DG und Spitzböden erneuern; Bodenfliesen Wohnen und Essen erneuern			Kunststoffböden, Textilbelag (gehobene Preisklasse), Parkett (mittlere Preisklasse), großformatige Fliesen gehobene Preiskl.)	
5%			5%				0%	
Dachdeckung 5 % (8-10 %)	x	Biberschwanzdeckung ohne Vordeckung, mit Wärmedämmung	mehrlagige Deckung aus Dachbahnen, Deckung aus Dachziegeln, Deckung aus Schindeln und Schablonen; mittlerer Wärmedämmstandard				hochwertige Deckungen aus Dachbahnen, Gründächer, Deckung aus Dachziegeln mit Unterdach, Schieferdeckung, Metalldeckungen; gehobener Wärmedämmstandard	
5%			5%				0%	
Fenster 5 % (7-8 %)	x		Einfachfenster aus Holz / Kunststoff mit Isolierverglasung; bessere Beschläge, Rollläden oder Fensterläden, Fensterbänke aus Holz, Metall oder Betonwerkstein				Einfachfenster / Verbundfenster aus Holz, Kunststoff oder Alu / Holz m. Isolierverglasung; hochwertige Beschläge, Rollläden o. Fensterläden, Fensterbänke Alu o. Werkstein	
5%			5%				0%	
Türen 6 %	x	Vollholztüren, „rustikal“, Holzzargen	Füllungstüren/ glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoffen, Holzzargen; bessere Schlösser und Beschläge				Türen aus Holz / Holzwerkstoffen mit hochwertiger Oberfläche, Eingangstüren Eiche o. Alu; gute Schlösser / Beschläge	
6%			6%				0%	
Heizung 7 %			Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung als Schwerkraftheizung mit Radiatoren, Boiler für Warmwasser		x	FBH, Brennwerttechnik unterstellt, Gasheizung	Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörper, Fußbodenheizung, Eit-Speicherheizung, Regeltechnik, Warmwasser zentral / dezentral	Erneuerung der Heizungsanlage
7%			0%				7%	
Sanitär etc. 6 %			Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit Dusche und Gäste-WC (je Wohnung), bessere Ausführung		x	Bad und WC getrennt, zweites WC KG, gehobene AS	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Bad mit WC und WC getrennt (je Wohnung), gehobene Ausführung, hochwertige Bedienelemente	Einbau eines Bades im OG, Rückbau des Bades im KG
6%			0%				6%	
Elektroinstallation 3 %	x	Elektroinstallationen bereits erneuern	einfache Eit-Installation, je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen bessere Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen				hochwertige Eit-Installation, je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen gute Beleuchtungskörper bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Antennen	
3%			3%				0%	
46%								
46%			Gesamt durchschnittliche Ausstattung:	25%		Gesamt gehoben Ausstattung:	21%	
100%			auf 100 % umgelegt:	54%		auf 100 % umgelegt:	46%	

3.2 Berechnung Bruttogrundfläche, Bruttorauminhalt, Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Gebäudedaten		Grundstücksfläche			BGF [m2]	BRI [m3]	Geschossfläche	Geschossflächenz.	
RMH		146			149	341	88	0,601	
					0	0	0	GFZ BRW 0,5	

Gebäudebezeichnung		Längen (Firstrichtung)		Breiten		Höhe	Bemerkungen	BGF = Bruttogrundfläche; BRI = Bruttorauminhalt; GF = Geschossfläche				
		1	2	1	2			BGF [m2]	BRI [m3]	GF [m2]		
RMH	KG	1,0	4,140	1,0	12,000	4,440	2,300	+	31,30	+	71,99	0,00
	KG	1,0	4,140	1,0	4,440		2,500	+	18,38	+	45,95	0,00
	EG	1,0	4,140	1,0	12,000	4,440	2,450	+	31,30	+	76,68	31,30
	EG	1,0	4,140	1,0	4,440		3,000	+	18,38	+	55,14	18,38
									0,00		0,00	0,00
									0,00		0,00	0,00
									0,00		0,00	0,00

Daten Dachgeschoss		TF = Traufhöhe FH = Firsthöhe von FFB bis OK First							Breite 1 bis First	Breite 2 bis First	Ges.-Breite	BGF [m2]	BRI Anrechnung zu 1,00	Geschossfläche DG zu 93%
RMH	DG	1,0	4,140	1,0	7,750	0,200	0,20	5,500	3,88	3,88	7,75	32,09	91,44	29,84
	Spitzb.	1,0	4,140	1,0	4,300		0,00		1,60	0,00	4,30	17,80	0,00	8,19
							0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Spitzboden 46%

3.3 Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung nach II. BV § 42 - 44 WoFIV
 Berechnungsformel: Wohnfl. = geom. Faktor x (Länge 1+Länge2) x geom. Faktor x (Breite 1+Breite2) x Anrechnungsfaktor

Nr.	Geschoss / Raum	Teilfläche	+ / -	geom. Fakt.	Länge 1	Länge 2	geom. Fakt.	Breite 1	Breite 2	Grundfläche	anrechenbare Wohnfläche		Nutzfläche		Bemerkungen
											Anrechnungsfaktor	Fläche	Anrechnungsfaktor	Fläche	
KG															
1	Keller	I	+	1	4,140	-0,120	1	3,000		12,060					
Gesamt Raum: Keller										12,06	1				
2	Bad	I	+	1	3,600		1	2,015		7,254	0,5	3,63			
Gesamt Raum: Bad										7,25		3,63			
3	Keller	I	+	1	4,110		1	3,390		13,933	0,5	6,97			
Gesamt Raum: Keller										13,93		6,97			
Zwischensummen [m2]:										33,25		10,60			
abzüglich Putz															
Hinweis: Die Maße zur Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung sind aus einer vorliegenden Plankopie entnommen. Bei nicht eingetragenen Vermaßen wurden die Maße durch maßstäbliches Messen ermittelt.											Grundfl. [m2]	anrechenbare Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]		
											33,25	10,60			

Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung nach II. BV § 42 - 44 WoFIV
 Berechnungsformel: Wohnfl. = geom. Faktor x (Länge 1+Länge2) x geom. Faktor x (Breite 1+Breite2) x Anrechnungsfaktor

Nr.	Geschoss / Raum	Teilfläche	+ / -	geom. Fakt.	Länge 1	Länge 2	geom. Fakt.	Breite 1	Breite 2	Grundfläche	anrechenbare Wohnfläche		Nutzfläche		Bemerkungen
											Anrechnungsfaktor	Fläche	Anrechnungsfaktor	Fläche	
EG															
1	Flur	I	+	1	3,200		1	1,030		3,296					
		II	+	1	0,860		1	1,000		0,860					
Gesamt Raum: Flur										4,16	1	4,16			
2	WC	I	+	1	0,800		1	1,100		0,880					
Gesamt Raum: WC										0,88	1	0,88			
3	Küche	I	+	1	2,070		1	3,200		6,624					
Gesamt Raum: Küche										6,62	1	6,62			
4	Essen	I	+	1	4,140	-0,120	1	3,710		14,914					
		II	-	1	0,900		1	1,350		-1,215					
		III	+	1	0,280		1	3,000		0,840					
		IV	-	1	0,400		1	0,400		-0,160					
Gesamt Raum: Essen										14,38	1	14,38			
5	Wohnen	I	+	1	4,140		1	3,540		14,656					
Gesamt Raum: Wohnen										14,66	1	14,66			
Zwischensummen [m2]:										40,69		40,69			
abzüglich Putz										3%		3%		3%	
Hinweis: Die Maße zur Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung sind aus einer vorliegenden Plankopie entnommen. Bei nicht eingetragenen Vermaßen wurden die Maße durch maßstäbliches Messen ermittelt.											Grundfl. [m2]	anrechenbare Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]		
											39,47	39,47			

Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung nach x II. BV § 42 - 44 WoFIV

Berechnungsformel: Wohnfl. = geom. Faktor x (Länge 1+Länge2) x geom. Faktor x (Breite 1+Breite2) x Anrechnungsfaktor

Nr.	Geschoss / Raum	Teilfläche	+ / -	geom. Fakt.	Länge 1	Länge 2	geom. Fakt.	Breite 1	Breite 2	Grundfläche	anrechenbare Wohnfläche		Nutzfläche		Bemerkungen
											Anrechnungsfaktor	Fläche	Anrechnungsfaktor	Fläche	
Gesamt Raum: Vorraum												1,05	0,87		
2	Wohnen	I	+	1	4,020	-0,700	1	0,500		1,660	0,5	0,83			
		II	+	1	0,700		1	1,000		0,700	1	0,70			
		III	+	1	3,200	-1,200	1	0,500		1,000	0,5	0,50			
		IV	+	1	1,200		1	1,000		1,200	1	1,20			
Gesamt Raum: Wohnen												4,56	3,23		
		I	+	1	2,250	2,250	1	4,020		18,090	1	18,09			
		II	+	1	3,800		1	0,820		-3,116	1	-3,12			
		III	-	1	0,400		1	0,400		-0,160	1	-0,16			
										14,81	14,81				
Zwischensummen [m2]:										20,42	18,91				
abzüglich Putz															
Hinweis: Die Maße zur Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung sind aus einer vorliegenden Plankopie entnommen. Bei nicht eingetragenen Vermaßen wurden die Maße durch maßstäbliches Messen ermittelt.										Grundfl. [m2]	anrechenbare Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]			
										20,42	18,91				

Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung nach x II. BV § 42 - 44 WoFIV

Berechnungsformel: Wohnfl. = geom. Faktor x (Länge 1+Länge2) x geom. Faktor x (Breite 1+Breite2) x Anrechnungsfaktor

Nr.	Geschoss / Raum	Teilfläche	+ / -	geom. Fakt.	Länge 1	Länge 2	geom. Fakt.	Breite 1	Breite 2	Grundfläche	anrechenbare Wohnfläche		Nutzfläche		Bemerkungen
											Anrechnungsfaktor	Fläche	Anrechnungsfaktor	Fläche	
Spitzboden															
		I	+	1	4,140	-0,120	1	0,500	0,500	4,020	0,5	2,01			
		II	+	1	4,140	-0,120	1	0,700	0,700	5,628	0,25	1,41			
		III	+	1	4,140	-0,120	1	0,650	0,650	5,226					
										14,87	3,42				
Zwischensummen [m2]:										14,87	3,42				
abzüglich Putz										3%	3%			3%	
Hinweis: Die Maße zur Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung sind aus einer vorliegenden Plankopie entnommen. Bei nicht eingetragenen Vermaßen wurden die Maße durch maßstäbliches Messen ermittelt.										Grundfl. [m2]	anrechenbare Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]			
										14,43	3,32				

Zusammenstellung Wohn- bzw. Nutzflächen

Geschoss	Grundfläche [m2]	anrechenbare Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]	Bemerkungen
KG	33,25	10,60	0,00	
EG	39,47	39,47	0,00	
DG	20,42	18,91	0,00	
Spitzboden	14,43	3,32	0,00	
Gesamt	74,33	61,70	0,00	

3.4 Vergleichsangebote / Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektart: RMH	Wohnfläche: 61,70	Grundstücksfläche: 146	Vergleichswert
BRW: 680	angep. Bodenrichtwert: 837		2.065
Baujahr: 1936	Wertermittlungsstichtag: 2011	Alter: 75	
Gesamtnutzungsdauer: 89	Restnutzungsdauer: 45	Faktor lineare Alterswertminderung: 0,8427	

Angebotspreise

Nr.	Typ	PLZ	Ort	Bj.	Wfl	Grund	Kaufpreis	Anb.	Text	verm	Letzte	Preis/QM	Straße
1	RHH	81671*	München	1934	125	277	298.000	m	RHH,Bj.34,verm,VK,ausg.DG,	ja	21. Sep. 08	2.384	
2	RHH	81671*	München	1936	65	150	199.000	m	RHH,Bj.36,+Nfl,EHz,Fliesen,	nein	19. Aug. 08	3.062	
3	RHH	81671*	München	1936	65	150	220.000	m	RHH,Bj.36,+Nfl,VK,EHz,	nein	01. Okt. 07	3.385	
4	RHH	81671	München	1936	46	119	229.000	m	Bj.36,+Nfl,	nein	09. Dez. 08	4.978	
5	RHH	81671*	München	1936	66	137	230.000	p	RHH,VK,ren.bed,Anbau mgl	nein	22. Jul. 10	3.485	
6	RHH	81671	München	1936	67	151	237.500	m	RHH,Bj.36,	nein	01. Okt. 07	3.545	Heilbrunnerstraße
7	RHH	81671*	München	1936	90	115	279.000	m	RHH,Bj.36,Ofen,ren,Grth,	nein	08. Sep. 09	3.100	Bad-Kissingen-Str.
8	RHH	81671	München	1936	90	115	289.000	m	RHH,Bj.36,	nein	19. Okt. 10	3.211	
9	RHH	81671*	München	1936	101	170	290.000	p	RHH,Terr,Blk,	nein	16. Jun. 10	2.871	
10	RHH	81671	München	1937	67	119	249.000	p m	Bj.37,	nein	12. Apr. 09	3.716	
11	RHH	81671	München	1937	67	153	265.000	m	RHH,Bj.37,Keller,GWC,	nein	28. Apr. 10	3.955	
12	RHH	81671	München	1937	68	150	285.000	m	RHH,Bj.37,	nein	26. Okt. 10	4.191	
13	RHH	81671*	München	1957	122	142	249.000	m	Bj.57,RHH,Erbp,	nein	05. Feb. 09	2.041	
14	RHH	81673	München	1957	80	142	249.000	m	RHH,Bj.57,Erbp,+Nfl,Keller,	nein	20. Jan. 09	3.113	Ariboweg 16
15	RHH	81735	München	1957	90	146	314.000	m	RHH,Bj.57,	nein	27. Jul. 10	3.489	
16	RHH	81671*	München	1959	93	203	270.000	m	RHH,Bj.59,ren.bed,+Nfl,Grg,	nein	12. Mrz. 09	2.903	
17	RHH	81673	München	1959	100	150	279.000	p	RHH,Bj.59,ren,2Blk,Keller,	nein	17. Jul. 09	2.790	Ariboweg 28
18	RHH	81671*	München	1959	115	194	420.000	m	Bj.59,ren,verm,Blk,VK,	ja	20. Feb. 11	3.652	
19	RHH	81671*	München	1960	105	163	315.000	p	RHH,Bj.60,+Nfl,Keller,	nein	01. Sep. 09	3.000	
20	RHH	81671*	München	1960	105	198	318.000	m	RHH,Bj.60,Blk,Grg,+Nfl,	nein	28. Okt. 09	3.029	
21	RHH	81671*	München	1960	115	170	325.000	m	RHH,Bj.60	nein	07. Okt. 10	2.826	
22	RHH	81673	München	1960	103	187	329.000	m	RHH,Bj.60,ren.bed,	nein	16. Nov. 10	3.194	
23	RHH	81671*	München	1961	105	181	320.000	p	RHH,Bj.61,Bad,GWC,Grg,	nein	15. Okt. 10	3.048	
24	RHH	81673	München	1962	125	200	280.000	m	Bj.62,ren.bed,Blk,Grg,Parkett,	nein	26. Mai. 09	2.240	Josef-Ritz-Weg

3.5 Liegenschaftszinssatz Einfamilien-, Reihen- u. Doppelhäuser Wiederverkauf

	Mittelwert	von	bis	Standardabweichung
Verzinsung	3,3%	2,8%	3,8	+/- 0,5%
	(3,3%)	(2,7%)	(3,9%)	(+/- 0,6 %)
Vielfacher des Jahresrohertrages	23	20	26	+/- 3
	(24)	(19)	(29)	(+/- 5)

3.6 Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert

Berechnung

Lage:	durchschnittlich	Wert aus Tabelle	Mittelwert	Besonderheiten des Objekts
Ang.-Pr.:	325.000,00 €	a	1,29	
Obj.-Art:	RMH Bj. 1936	b/c/d	1,335	= 1,335

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert bei Doppel- und Reihenhäuser

Tabelle a		Durchschnittliche Lage			Gute Lage			Beste Lage		
Baujahr	Anzahl	MW	Standardabweichung	Anzahl	MW	Standardabweichung	Anzahl	MW	Standardabweichung	
		alle			alle			alle		
bis 1945	0	0	0	8	1,27	0,16	3	1,55	0,2	
(bis 1945)	(0)	(0,00)	(0,00)	(6)	(1,25)	(0,16)	(4)	(1,83)	(0,53)	
1946 - 1959	8	1,3	0,15	12	1,31	0,19	0	0	0	
(1945 - 1965)	(20)	(1,27)	(0,23)	(31)	(1,20)	(0,19)	(2)	(1,13)	(0,00)	
1960 - 1969	17	1,15	0,22	23	1,15	0,18	0	0	0	
(1965 - 1980)	(11)	(0,94)	(0,12)	(30)	(1,02)	(0,19)	(0)	(0,00)	(0,00)	
1970 - 1984	13	1,08	0,2	33	1,04	0,17	0	0	0	
1985 - 2000	7	0,99	0,17	16	0,93	0,09	0	0	0	
(1980 - 2000)	(13)	(0,88)	(0,10)	(20)	(0,96)	(0,20)	(0)	(0,00)	(0,00)	
		Kaufpreis bis 350.000 €			Kaufpreis bis 350.000 €			Kaufpreis bis 500.000 €		
bis 1945	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(bis 1945)	(0)	(0,00)	(0,00)	(3)	(1,22)	(0,08)	(0)	(0,00)	(0,00)	
1946 - 1959	4	1,29	0,2	5	1,38	0,19	0	0	0	
(1945 - 1965)	(12)	(1,19)	(0,24)	(19)	(1,16)	(0,17)	(0)	(0,00)	(0,00)	
1960 - 1969	11	1,08	0,21	6	1,07	0,15	0	0	0	
(1965 - 1980)	(7)	(0,91)	(0,12)	(11)	(0,98)	(0,22)	(0)	(0,00)	(0,00)	
1970 - 1984	0	0	0	3	0,8	0,06	0	0	0	
1985 - 2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
(1980 - 2000)	(6)	(0,89)	(0,12)	(0)	(0,00)	(0,00)	(0)	(0,00)	(0,00)	
		Kaufpreis > 350.000 €			Kaufpreis > 350.000 €			Kaufpreis > 500.000 €		
bis 1945	0	0	0	6	1,29	0,19	3	1,55	0,2	
(bis 1945)	(0)	(0,00)	(0,00)	(3)	(1,28)	(0,23)	(4)	(1,83)	(0,53)	
1946 - 1959	4	1,31	0,11	7	1,26	0,18	0	0	0	
(1945 - 1965)	(8)	(1,39)	(0,17)	(12)	(1,26)	(0,21)	(2)	(1,13)	(0,00)	
1960 - 1969	6	1,26	0,2	17	1,17	0,19	0	0	0	
(1965 - 1980)	(4)	(0,98)	(0,12)	(19)	(1,05)	(0,17)	(0)	(0,00)	(0,00)	
1970 - 1984	11	1,1	0,21	30	1,06	0,16	0	0	0	
1985 - 2000	7	0,99	0,17	16	0,93	0,09	0	0	0	
(1980 - 2000)	(7)	(0,87)	(0,08)	(19)	(0,97)	(0,20)	(0)	(0,00)	(0,00)	

Tabelle a

Verhältnis Kaufpreis zu Sachwert bei Reihemittelhäuser

Tabelle d		Durchschnittliche Lage			Gute Lage			Beste Lage		
Baujahr	Anzahl	MW	Standardabweichung	Anzahl	MW	Standardabweichung	Anzahl	MW	Standardabweichung	
bis 1945	0	0	0	3	1,32	0,25	0	0	0	
(bis 1945)	(0)	(0,00)	(0,00)	(3)	(1,35)	(0,15)	(2)	(1,96)	(0,00)	
1946 - 1959	4	1,38	0,15	6	1,39	0,18	0	0	0	
(1945 - 1965)	(14)	(1,29)	(0,23)	(17)	(1,17)	(0,17)	(0)	(0,00)	(0,00)	
1960 - 1969	12	1,18	0,24	11	1,07	0,15	0	0	0	
(1965 - 1980)	(3)	(0,97)	(0,16)	(11)	(0,99)	(0,22)	(0)	(0,00)	(0,00)	
1970 - 1984	7	1,1	0,27	10	1,02	0,13	0	0	0	
1985 - 2000	3	0,99	0,17	3	0,98	0,04	0	0	0	
(1980 - 2000)	(7)	(0,88)	(0,09)	(6)	(1,00)	(0,29)	(0)	(0,00)	(0,00)	

Tabelle d