aetãs immobilie
michael speis

MARKTPREIS - Einschätzung

Wohnhaus
01234 Musterhausen, Musterweg 1

Überreicht durch
aetãs immobilie michael speis

Ansprechpartner:	Michael Speis
Anschrift:	93326 Abensberg, Ulrichstr. 11
Telefon:	09443 / 99 28 822
E-mail:	info@aetas-immobilie.de
Internet:	www.aetas-immoblie.de

aetãs immobilie
michael speis

Marktpreis-Einschätzung

der Immobilie in

01234 Musterhausen , Musterweg 1

Kunde	Max Muster
Bausparvertrags-Nr.	0815
Bundesland	Musterland
Erstellt am	20.02.2018

Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung	217.600 € bis 240.500 €

Inhaltsverzeichnis

1 Objektangaben 4
2 Bodenwert 5
3 Marktpreis-Einschätzung - Sachwertorientiert 6
4 Erläuterungen zum Mittelwert 7
5 Marktpreis-Einschätzung - Vergleichswertorientiert 7
6 Marktpreis-Einschätzung - Ertragswertorientiert 8
7 Ergebnisübersicht - Marktpreis-Einschätzung 11
8 Wert beeinflussende Faktoren 12
9 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen 12
10 Rechtliche Hinsweise 15
11 Fotodokumentation 16
12 Anlagenverzeichnis 20

1 Objektangaben

Objekt in	01234 Musterhausen , Musterweg 1
Objekttyp	Wohnimmobilie / Doppelhaushälfte
Geschosse	Erd- und Obergeschoss
Dach	ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung	unterkellert
Ausstattung	gehoben (3,67)
Objektzustand	gut
Wohnfläche	130 m²
BGF	247 m² (berechnet)
Grundstücksfläche	500 m²
Baujahr	2005
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	2003
Gesamtnutzungsdauer	70
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	55 Jahre
Einliegerwohnung vorhanden	nein
(Tief-)Garagen	0
Stellplätze	2
Nebengebäude	Geräteschuppen (Baujahr 2012, 1 Stk.), Swimmingpool überdacht (Baujahr 2018, 1 Stk.)
Erbbaurecht	Erbbaurecht besteht nicht
Verwendung	Eigennutzung
Vermietbarkeit	sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit	gut
Hochwasser (ZÜRS)	GK 1 - sehr geringe Gefährdung

2 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche	Grundstückswert*	
	m²	€/m²	€
Grundstück	500,00	48,00	24.000

** Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.*

BODENWERT **24.000**

Entspricht 13,21% des Ertragswertes (MWT).

Informationen zum Grundstückswert

Grundstück

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Musterland zum Stichtag 31.12.2017. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.
48,00 €/m²

3 Marktpreis-Einschätzung - Sachwertorientiert

Neubauwert		
Hauptgebäude		341.608 €
Nebengebäude (ohne Garagen)		0 €
Garagen/Stellplätze		7.832 €
Neubauwert Gesamt		**349.440 €**
Zeitwert der baulichen Anlagen		**274.927 €**
+ Außenanlagen	4,00%	10.997 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen		**285.924 €**
+ Bodenwert		24.000 €
vorläufiger Sachwert		**309.924 €**
Marktanpassung	-26,00%	-80.581 €
+ objektspezifische Nebengebäude/Stellplätze		€
Sachwert (im Volleigentum)		**229.343 €**
Marktpreis auf Basis Sachwertermittlung		**229.343 €**

Zeitwert bauliche Anlagen in €: 274.927

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert	Zeitwert
	BGF/Stck. m²	*€/m²*	*%BNK*	*€*	*€*
Doppelhaushälfte	247,00	1.143	21,00	341.608	268.401
Carport	40,00	178	10,00	7.832	6.526
Stellplatz (außen)	2,00				
Geräteschuppen	1,00		10,00		
Swimmingpool überdacht	1,00				

Bodenwert in €: 24.000

Grundstücksteil	Fläche	Grundstückswert	Grundstückswert
	m²	*€/m²*	*€*
Vorderland	500,00	48,00	24.000

4 Erläuterungen zum Mittelwert

Der Preis einer Immobilie ist in einem hohen Maß von der konkreten Betrachtung der Objektsubstanz abhängig. Zur Berechnung des Mittelwertes wird daher auf Basis der Normalherstellungskosten NHK 2010 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung vom 05. September 2012 eine Sachwertermittlung für die baulichen Anlagen durchgeführt.

5 Marktpreis-Einschätzung - Vergleichswertorientiert

Objekt	WNfl.	Vergleichspreise €/m²		angemessener Preis	Gesamt
	(m²)	*von*	*bis*	*€/m² bzw. €/Stk.*	*(€)*
Doppelhaushälfte	130,00	1.129	1.902	1.465	190.450
Carport(2)				6.338	12.676
Stellplatz (außen)(2)				3.736	7.472
Geräteschuppen(1)				300	300

6 Marktpreis-Einschätzung - Ertragswertorientiert

Jahresrohertrag (RoE) in €: 10.557

Nutzung	Anzahl	Fläche	Miete (€/m²) bzw. (€/Stk.)		Rohertrag
	Stk.	*m²*	*vorhanden*	*marktüblich*	*€ p.a.*
Wohnen	1	130,00		5,83	9.094
Geräteschuppen	1			0,00	0
Carport	2			33,00	792
Stellplatz (außen)	2			25,11	602
Sonstige	1			5,83	69

Bewirtschaftungskosten(BWK) in €: 1.976 entspricht 18,71% des Jahresrohertrages

Nutzung	Instandhaltung	Verwaltung	MAW	Sonstiges	BWK
	€ p.a.	*€ p.a.*	*€ p.a.*	*€ p.a.*	*€ p.a.*
Wohnen	1.170	250	182		1.602
Geräteschuppen	35	30	0		65
Carport	100	60	16		176
Stellplatz (außen)	60	60	13		133
Sonstige					

Jahresreinertrag (ReE) in €: 8.581

Nutzung	Rohertrag	BWK	Reinertrag
	€ p.a.	*€ p.a.*	*€ p.a.*
Wohnen	9.094	1.602	7.492
Geräteschuppen	0	65	-65
Carport	792	176	616
Stellplatz (außen)	602	133	469
Sonstige	69		69

Bodenwertverzinsungsbetrag in €: 1.020

Nutzung	Anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins	Bodenwertverzinsung
	€	*%*	*€*
Wohnen	20.674,06	4,24	877,00
Geräteschuppen		4,24	
Carport	1.800,51	4,24	77,00
Stellplatz (außen)	1.368,57	4,24	59,00
Sonstige	156,86	4,24	7,00

Gebäudereinertrag in €: 7.561

Nutzung	Reinertrag *€ p.a.*	Bodenwertverzinsung *€*	Nutzungsreinertrag *€ p.a.*
Wohnen	7.492	877,00	6.615
Geräteschuppen	-65		-65
Carport	616	77,00	539
Stellplatz (außen)	469	59,00	410
Sonstige	69	7,00	62

Ertragswert der baul. Anlagen in €: 157.733

Nutzung	Nutzungsrein-ertrag *€ p.a.*	Liegenschafts-zins *%.*	Restnutzungs-dauer *Jahre*	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung *€*
Wohnen	6.615	4,24	55	21,1819	140.118
Geräteschuppen	-65	4,24	24	14,8791	-968
Carport	539	4,24	25	15,2332	8.210
Stellplatz (außen)	410	4,24	64	21,9312	8.991
Sonstige	62	4,24	70	22,2959	1.382

Bodenwert in €: 24.000

Grundstücksteil	Fläche *m²*	Grundstückswert *€/m²*	Grundstückswert *€.*
Vorderland	500,00	48,00	24.000

6.1 **Bewirtschaftungskosten** (Einzelaufstellung - Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonst.	Modernisierungsrisiko			Gesamt
	Beschreibung	*€/m²* *(/Stk.)*	*% HK**	*€/WE* *(/Stk.)*	*% RoE*	*% RoE*	*€/m²* *(/Stk.)*	*% HK**	*€/m²*	*% RoE*	*% RoE*
w	Wohnen	9,00	0,34	250,00	2,74	2,00					17,61
w	Geräteschuppen	35,00		30,00		4,00					
w	Carport	50,00	1,27	30,00	7,57	2,00					22,22
w	Stellplatz (außen)	30,00		30,00	9,96	2,00					22,09
w	Sonstige										

w = Wohnen, g = Gewerbe ** Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten* Ø 18,71

Jahresrohertrag		**10.557 €**
- Bewirtschaftungskosten	-18,71%	-1.976 €
Jahresreinertrag		**8.581 €**
- Bodenwertverzinsung		-1.020 €
Gebäudereinertrag		**7.561 €**
x gewichteter Barwertfaktor	**20,8614**	
Ertragswert der baulichen Anlagen		**157.733 €**
+Bodenwert		24.000 €
Ertragswert (im Volleigentum)		**181.733 €**
Marktpreis auf Basis Ertragswertermittlung		**181.733 €**

7 Ergebnisübersicht - Marktpreis-Einschätzung

Werte	Bodenwert	78724.000
	Sachwert	229.343
	Ertragswert	181.733
	Vergleichswert	210.898
	Ableitung vom Sachwert	229.343
Ergebnis (gerundet)		**229.000**

8 Wert beeinflussende Faktoren

Die Einschätzung des Immobilien-Preises ist abhängig von dem Alter des Objektes und seines Zustandes. Sofern eines der nachfolgenden Merkmale auf das Objekt zutrifft, ist beim ermittelten Wert eine zusätzliche kostenadäquate Korrektur vor zunehmen.

Modernisierungs- oder Instandhaltungsstau:

Wurden beim Objekt standardmäßige bzw. erforderliche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, sind die der Maßnahme entsprechenden Investitionen vom ermittelten Wert abzuziehen. Hierunter fallen z. B. die Erneuerung von Heizungs- oder Sanitäranlagen, Fassaden, Wand- und Bodenbelägen. Bitte prüfen Sie selbst, ob bei der Immobilie notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Ihre örtlichen Handwerksbetriebe informieren Sie über die Höhe der zu tätigenden Investitionen.

Wert beeinflussende Eintragungen im Grundbuch:

Neben den baulichen Aspekten, sind auch Eintragungen im Grundbuch für den Wert der Immobilie von entscheidender Bedeutung. Dabei gibt es Eintragungen, die den Wert normalerweise wesentlich mindern, wie die persönlichen Dienstbarkeiten. Dies sind z. B. ein Wohnungsrecht oder Nießbrauch.

Es gibt auch eine Vielzahl von Eintragungen, die bei der Einschätzung des Immobilien-Preises nicht berücksichtigt werden müssen. Es handelt sich hierbei um Grunddienstbarkeiten, die die Nutzung des Grundstückes nicht einschränken, wie z. B. einfache Leitungsrechte.
Bitte prüfen Sie in diesem Zusammenhang die Eintragungen in Abteilung II, dem Bestandsverzeichnis, des Grundbuchauszugs. Sofern Sie Eintragungen im Bestandsverzeichnis feststellen, kann ein Notar Sie über die Bedeutung und damit über die monetäre Auswirkung aufklären. Grundsätzlich dürfen Sie bei berechtigtem Interesse am Grundbuchamt des Amtsgerichtes, welches für das Objekt zuständig ist, Einsicht in das Grundbuch nehmen.

Weiteres Baurecht bei übergroßen Grundstücken:

Die Immobilien-Preis-Einschätzung legt zu Grunde, dass das zur Immobilie gehörende Grundstück abschließend bebaut ist.
Ist das Grundstück größer als für diese Objektart üblich und kann auf der weiteren Grundstücksfläche ein Anbau bzw. ein zweites Objekt, ggf. durch Teilung des Grundstückes, erstellt werden, erhöht dies den Gesamtwert des ursprünglichen Objektes.
Beinhaltet das Grundstück eine unbebaute Fläche, können Sie sich bei dem für das Grundstück zuständigen Bauamt über die Optionen zum Anbau bzw. Neubau eines zusätzlichen Gebäude(teils) informieren.

9 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung einen erheblichen Einfluss auf die Schätzung des Immobilien-Preises hat und entsprechend den Objekteigenschaften ausgewählt werden sollte.

Mit der folgenden Übersicht werden Ihnen Erläuterungen zu dem von Ihnen angegeben Ausstattungsstandard gegeben.

stark gehoben:
Vorwiegend sehr gehobene Ausstattung in den Bereichen Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Es sollten mindestens 5 Merkmale zum sehr gehobenen Standard zutreffen.

gehoben:
Vorwiegend gehobene Ausstattung in den Bereichen Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Es sollten mindestens 5 Merkmale zum gehobenen oder sehr gehobenen Standard zutreffen.

mittel:
Vorwiegend mittlere Ausstattung in den Bereichen Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Es sollten mindestens 5 Merkmale zum mittleren, gehobenen oder sehr gehobenen Standard zutreffen. Objekte mit Baujahr 1970-1989 mit einer zeitgemäßen Ausstattung sind bei keinen weiteren Angaben und keiner erfolgten Modernisierung meist mit einem mittleren Standard zu bewerten.

einfach:
Vorwiegend einfache Ausstattung in den Bereichen Fassade, Dach, Fenster und Innenausbau. Objekte mit Merkmalen wie Kellerwohnung, externes oder kein Bad, externes WC und Ofenheizung sind mit einfachem Ausstattungsstandard zu bewerten. Objekte mit Baujahr vor 1970 sind bei keinen weiteren Angaben und keiner erfolgten Modernisierung meist mit einem einfachen Standard zu bewerten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards.

Bereich	einfach	mittel	gehoben	stark gehoben
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämm-verbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämm-standard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollladen, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	Raum hohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektr. Rollladen, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolien-abdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preiskl.), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämm-standard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwendige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/ Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektr. Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/ Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasser-bereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlagen, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1-2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	aufwendige Installation, Sicherheitseinrichtungen

10 Rechtliche Hinsweise

1. Angaben und Ermittlungsgrundlagen

Die „aetãs immobilie“ hat die von Ihnen gemachten Angaben übernommen. Eine Prüfung auf die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben kann die on-geo Vertrieb Nord nicht vornehmen.
Die „aetãs immobilie“ hat die Immobilie nicht besichtigt. Schäden, Baumängel, Altlasten oder sonstige Sach- und Rechtmängel werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Die „aetãs immobilie“ hat aufgrund Ihrer Angaben die folgende Immobilien-Preis-Einschätzung erstellt. Die Auswertung erfolgt unter Anwendung der Software “LORA Express Makler“ der Firma on-geo GmbH, München. Die für Ihre Immobilie ermittelten Informationen beruhen auf der Auswertung der Vergleichswertdatenbank der Firma on-geo GmbH. Einzelheiten zu dem Produkt „LORA Express Makler“ erfahren Sie unter www.on-geo.de.

2. Beanstandungen

Bitte überprüfen Sie Ihre Immobilien-Preis-Einschätzung, ob die von Ihnen übermittelten Angaben korrekt verwendet wurden. Beanstandungen sind innerhalb von 14 Tagen bei der on-geo Vertrieb Nord geltend zu machen.

3. Haftung

Die „aetãs immobilie“ übernimmt keine Haftung für Schäden, die dem Bausparer aus Übermittlungsfehlern, Missverständnissen oder Irrtümern bei der Abwicklung der Aufträge entstehen, es sei denn die Bausparkasse handelt vorsätzlich oder grob fahrlässig. Für Schäden durch Fehlleitungen und Verzögerungen haftet die Bausparkasse im Rahmen des von ihr zu vertretenden Verschuldens.

Die Haftung der „aetãs immobilie“ für wesentliche Vertragspflichten ist der Höhe nach auf den Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens begrenzt. Soweit im Übrigen für einfache Fahrlässigkeit gehaftet wird, ist der Schadensersatzanspruch für jeden Einzelfall auf EURO 10.000 beschränkt.
Eine Haftung ist ausgeschlossen im Falle höherer Gewalt oder aufgrund unvorhersehbarer und nicht zu vertretender Umstände wie Betriebsstörungen, Streiks, Aussperrung, staatliche Eingriffe und nicht rechtzeitiger Belieferung durch Lieferanten oder Postdienste.

Der tatsächlich am Markt erzielte Preis (Kaufpreis) kommt in jedem Einzelfall aufgrund unterschiedlicher Entscheidungssituationen und individueller und objektbezogener Umstände zustande. Daher wird für wirtschaftliche Schlussfolgerungen aus der Immobilien-Preis-Einschätzung, die zu Abweichungen zwischen dem eingeschätzten Immobilien-Preis und den tatsächlich erzielten Kaufpreis jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Auch können sich Abweichungen in dem Zeitraum zwischen dem Stichtag der Preis-Einschätzung und dem tatsächlich verhandelten Kaufpreis ergeben.

4. Abschließende Hinweise

Rein vorsorglich und klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die „aetãs immobilie“ nicht die Tätigkeiten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigten ausübt. Die beauftragte Immobilien-Preis-Einschätzung ist daher kein Verkehrswertgutachten (i.S.v. § 194 BauGB). Die Immobilien-Preis-Einschätzung ist auch keine Beleihungswertermittlung. Die Immobilieneinschätzung gibt lediglich eine erste Werteinschätzung wieder und kann zur Kaufpreisbildung herangezogen werden.

11 Fotodokumentation

Gartenansicht

Frontansicht

Lage

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad

Küche

12 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Gartenansicht
Frontansicht
Lage
Wohnzimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Bad
Küche