

Dipl.-Ing. Max Mustermann

geprüfter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
ZIS (WFAkademie)

Kreissparkasse Ahrweiler
Herr Hans Meier
Wilhelmstraße 15
53481 Ahrweiler

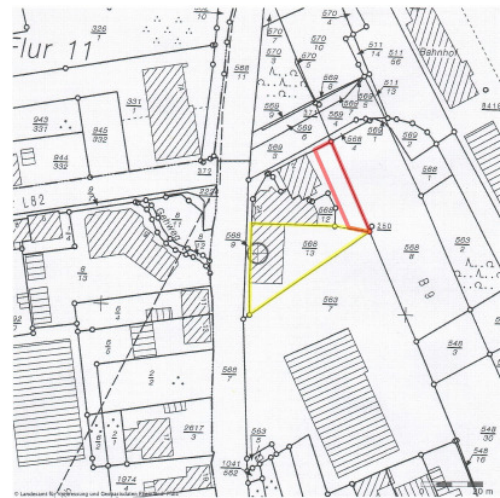
Barbarossastraße 2
53489 Sinzig

Telefon: 02642-97960
Telefax: 02642-979669
Internet: www.wertermittlungsforum.de
eMail: info@wertermittlungsforum.de

Datum: 10.05.2007
Az.: 005-2007

W e r t e r m i t t l u n g

für das mit einem **Mehrfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 53424 Remagen, Drususstraße 25**



Marktwert (§ 194 BauGB)
486.000,00 €
Wertermittlungsstichtag 25.01.2007

Beleihungswert (§ 16 PfandBG)
277.000,00 €

Zusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück in einer zentralen Stadtteillage von Remagen ist hinsichtlich der Standort- und Objektqualität auf dem regionalen Immobilienmarkt als durchschnittlich bzw. aufgrund der Aussichtslage leicht überdurchschnittlich zu beurteilen.

Nach den durchgeführten Erhebungen (vgl. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung) stehen die rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften einer Beleihungsfähigkeit nicht entgegen.

Eine Vermietung bzw. Verwertung des Bewertungsobjekts wird auf der Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse als nachhaltig möglich eingeschätzt. D.h. es besteht nach Einschätzung des Sachverständigen ein genügend großer Nutzer- und Käuferkreis für das Bewertungsobjekt, so dass die nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bewertungsobjekts und eine ausreichende Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet erscheint.

Objektbeschreibung

Objektlage und Infrastruktur:

Angaben zur Gemeinde:

- Ort: Remagen, Einwohnerzahl: 16300;
- Bundesland: Rheinland-Pfalz

überörtliche Anbindung:

- nächstgelegene größere Stadt: Bundesstadt Bonn, ca. 21 km entfernt;
- Landeshauptstadt: Mainz, ca. 140 km entfernt;
- Bundesstraße: B 9 Richtung Bonn bzw. Koblenz führt durch die Stadt;
- Autobahnzufahrt: A 61 Richtung Köln bzw. Mainz, Auffahrt Dreieck Sinzig/Remagen, ca. 10 km entfernt;
- Bahnhof: in unmittelbarer Nähe;
- Flughafen: Köln/Bonn, ca. 60 km entfernt;

innerörtliche Lage:

- Stadtkern;
- Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
- öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle und Bahnhof) in unmittelbarer Nähe

sonstige Infrastruktur:

- Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen in der Stadt vorhanden;
- Krankenhaus in der Stadt vorhanden

Grund- und Bodenbeschreibung:

- Objektadresse:
Drususstraße 25
53424 Remagen

- Grundbuchangaben:

Grundbuch von Remagen, Blatt 8, lfd. Nr. 1;

- Katasterangaben:

Gemarkung Remagen, Flur 10, Flurstück 568/13;

- Grundstücksfläche: 609 m²;

- Eigentümer:

Herr Dr.
Peter Meyer
Drususstraße 25
53424 Remagen

- derzeitige Bebauung: dreigeschossiges Wohnhaus (Zweispänner, 6 Wohnungen); freistehend;

- Erschließung: vorhanden (Straßenausbau, Abwasserkanal, Stromanschluss, Kabelfernsehen, Telefon);

- Bauplanungsrecht:

bebaubar gemäß umliegender Bebauung (§ 34

BauGB);

- Bauordnungsrecht:
Baugenehmigung liegt vor.

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus:

- Baujahr: 1974;
- Keller: unterkellert;
- Anzahl der Wohn-/Nutzungseinheiten: 6;
- Balkon/Terrasse: 4 WE mit überdachtem Balkon, 2 WE mit nicht überdachtem Balkon;
- Heizung: Gaszentralheizung;
- Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
- Sanitärausstattung: gehoben;
- das Gebäude verfügt über: einen Kabelanschluss;
- die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß den Angaben der Auftraggeberin 492 m²;
- Garagen/Stellplätze: 6 befestigte Stellplätze;
- Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Außenanlagen:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Fernsehkabelanschluss;
- Einfriedung: Zaun;
- Wege-/Hofbefestigung: Betonverbundpflaster

Sonstige Objektinformationen:

Vertragliche Situation:

- Mietsituation: Wohnungen tlw. leerstehend;
- Pflege des Treppenhauses durch den Hausmeister;
- Pflege der Außenanlagen durch den Hausmeister

Gebäudezustand:

- Das Gebäude wurde überwiegend modernisiert

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **190,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2005**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,8
Anzahl der Vollgeschosse	= 2
Grundstücksfläche	= 500 m ²
Grundstückstiefe	= 35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 25.01.2007
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,0
Anzahl der Vollgeschosse	= 3
Grundstücksfläche	= 609 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2007 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 190,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 190,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2005	25.01.2007	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,80	
lageangepasster b/a-freier BRW am Stichtag			= 152,00 €/m ²	
GFZ	0,8	1,0	× 1,14	
Fläche (m ²)	500	609	× 0,96	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
Vollgeschosse	2	3	× 1,00	
Tiefe (m)	35	0	× 1,00	

Zuschnitt	regelmäßig	etwas ungünstig	×	0,95	
Sonstiges		Überfahrtsrecht	×	1,05	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	165,93 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	165,93 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert		=	165,93 €/m²	
Fläche		×	609 m ²	
b/a-freier Bodenwert		=	101.051,37 € <u>rd. 101.051,00 €</u>	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2007 insgesamt **101.051,00 €**.

Ertragswertberechnung (Marktwert)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit W = Wohnen G = Gewerbe	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien- wohnhaus	Wohnung EG links W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung EG rechts W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 1. OG links W	83,00	4,30	356,90	4.282,80
	Wohnung 1. OG rechts W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG links W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG rechts W	83,00	4,30	356,90	4.282,80
	6 Stellplätze W	-	-	60,00	720,00
Summe		498,00		2.267,80	27.213,60

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit W = Wohnen G = Gewerbe	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien- wohnhaus	Wohnung EG links W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung EG rechts W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 1. OG links W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 1. OG rechts W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG links W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG rechts W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	6 Stellplätze W	-	-	60,00	720,00
Summe		498,00		2.301,00	27.612,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 398,40 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 19 WertV).

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	27.612,00 €
Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig) (24,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 6.626,88 €
jährlicher Reinertrag	= 20.985,12 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,37 % von 101.051,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 3.405,42 €
Ertrag der baulichen Anlagen Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei p = 3,37 % Liegenschaftszinssatz und n = 44 Jahren Restnutzungsdauer	= 17.579,70 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 400.307,35 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 101.051,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 501.358,35 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	- 8.600,00 €
Ertragswert	= 492.758,35 €
	rd. 493.000,00 €

Ertragswertberechnung (Beleihungswert)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit W = Wohnen G = Gewerbe	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien- wohnhaus	Wohnung EG links W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung EG rechts W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 1. OG links W	83,00	4,30	356,90	4.282,80
	Wohnung 1. OG rechts W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG links W	83,00	4,50	373,50	4.482,00
	Wohnung 2. OG rechts W	83,00	4,30	356,90	4.282,80
	6 Stellplätze W	-	-	60,00	720,00
Summe					

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit W = Wohnen G = Gewerbe	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien- wohnhaus	Wohnung EG links W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung EG rechts W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung 1. OG links W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung 1. OG rechts W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung 2. OG links W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung 2. OG rechts W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	6 Stellplätze W	-	-	58,80	705,60
Summe					

In der weiteren Berechnung wird gemäß den Maßgaben der BelWertV pro Mieteinheit die jeweils niedrigere der beiden vorgenannten Mieten angesetzt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit W = Wohnen G = Gewerbe	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	angesetzte Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilien- wohnhaus	Wohnung EG links W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung EG rechts W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung 1. OG links W	83,00	4,30	356,90	4.282,80
	Wohnung 1. OG rechts W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung 2. OG links W	83,00	4,41	366,03	4.392,36
	Wohnung 2. OG rechts W	83,00	4,30	356,90	4.282,80
	6 Stellplätze W	-	-	58,80	705,60
Summe		498,00		2.236,72	26.840,64

Kapitalisierung der Erträge aus Wohneinheiten (Anteil W)

Rohrertrag (Summe der Nettokaltmieten)		26.840,64 €
Bewirtschaftungskosten (26,90 % des Rohertrags)	-	7.209,12 €
jährlicher Reinertrag	=	19.631,52 €
Reinertragsanteil des Bodens		
6,50 % von 101.051,00 € (Kapitalisierungszinssatz × Bodenwert)	-	6.568,32 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	13.063,20 €

Vervielfältiger (gem. Anlage 4 zur BelWertV)

bei $k = 6,50\%$ Kapitalisierungszinssatz
und $n = 40$ Jahren Restnutzungsdauer

	×	<u>14,146</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen (Anteil W)	=	184.792,03 €
Ertragswert der baulichen Anlagen insgesamt	=	184.792,03 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>101.051,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	=	285.843,03 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	<u>8.600,00 €</u>
Ertragswert	=	277.243,03 €
	rd.	<u><u>277.000,00 €</u></u>

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil				
Verwaltungskosten				
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	6 Whg. × 225,00 €		1.350,00 €
	Garagen (Gar.)	6 Gar. × 25,00 €		150,00 €
Gewerbe		0,0 % vom Rohertrag		0,00 €
Instandhaltungskosten		Pauschale	Kosten	Kosten insg.
Mehrfamilienwohnhaus: Wohnung EG links	0,8 % der Herstellungskosten	8,43 €/m ²	8,43 €/m ²	699,69 €
Mehrfamilienwohnhaus: Wohnung EG rechts	0,8 % der Herstellungskosten	8,43 €/m ²	8,43 €/m ²	699,69 €
Mehrfamilienwohnhaus: Wohnung 1. OG links	0,8 % der Herstellungskosten	8,43 €/m ²	8,43 €/m ²	699,69 €
Mehrfamilienwohnhaus: Wohnung 1. OG rechts	0,8 % der Herstellungskosten	8,43 €/m ²	8,43 €/m ²	699,69 €
Mehrfamilienwohnhaus: Wohnung 2. OG links	0,8 % der Herstellungskosten	8,43 €/m ²	8,43 €/m ²	699,69 €
Mehrfamilienwohnhaus: Wohnung 2. OG rechts	0,8 % der Herstellungskosten	8,43 €/m ²	8,43 €/m ²	699,69 €
Mehrfamilienwohnhaus: 6 Stellplätze	0,0 % der Herstellungskosten	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €
Wohnen				4.198,14 €
Gewerbe				0,00 €
Schönheitsreparaturen				
Wohnen				---- €
Gewerbe				---- €
Mietausfallwagnis				
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag			675,11 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag			0,00 €
Modernisierungsrisiko				
Mehrfamilienwohnhaus	0,2 % der Herstellungskosten			835,87 €
Wohnen				835,87 €
Gewerbe	0,0 % gewerblicher Anteil			0,00 €
Betriebskosten				
Wohnen				---- €
Gewerbe				---- €
Summe				
Wohnen				7.209,12 €
Gewerbe				0,00 €

Sachwertberechnung (Marktwert)

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilien- wohnhaus		
Berechnungsbasis • Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.591,00 m ³		
Baupreisindex (BPI) 25.01.2007 (2000 = 100)	103,9		
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag	204,00 €/m ³ BRI 211,96 €/m ³ BRI		
Herstellungswert (ohne BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	549.188,36 €		
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	549.188,36 €		
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	16,00 % 87.870,14 €		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	637.058,50 €		
Alterswertminderung • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	nach Ross 77 Jahre 44 Jahre 30,61 % 195.003,61 €		
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	442.054,89 € 22.000,00 €		
Gebäudewert (inkl. BNK)	464.054,89 €		

Gebäudewerte insgesamt		464.054,89 €
Wert der Außenanlagen	+	7.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	471.054,89 €
Bodenwert	+	101.051,00 €
vorläufiger Sachwert	=	572.105,89 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,83
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	474.847,89 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	8.600,00 €
Sachwert	=	466.247,89 €
	rd.	466.000,00 €

Sachwertberechnung (Beleihungswert)

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilien- wohnhaus		
Berechnungsbasis • Brutto-Rauminhalt (BRI)	2.591,00 m ³		
Baupreisindex (BPI) 25.01.2007 (2000 = 100)	103,9		
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag	204,00 €/m ³ BRI 211,96 €/m ³ BRI		
Herstellungswert (ohne BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	549.188,36 €		
Regionalfaktor	0,94		
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	516.237,06 €		
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	16,00 % 82.597,93 €		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	598.834,99 €		
Alterswertminderung • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	nach Ross 70 Jahre 40 Jahre 30,61 % 183.303,39 %		
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	415.531,60 € 22.000,00 €		
Gebäudewert (inkl. BNK)	437.531,60 €		

Gebäudewerte insgesamt		437.531,60 €
Wert der Außenanlagen	+	7.000,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	444.531,60 €
sonstige wertbeeinflussende Umstände (§ 18 BelWertV)	-	0,00 €
Sicherheitsabschlag (10,00 %)	-	44.453,16 €
Bodenwert	+	101.051,00 €
vorläufiger Sachwert	=	501.129,44 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	501.129,44 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	8.600,00 €
Sachwert	=	492.529,44 €
	rd.	493.000,00 €

Hinweis:

Die Baunebenkosten (BNK) betragen 24,10 % vom um den Sicherheitsabschlag verminderten Wert der Gebäude und Außenanlagen (ohne BNK).

Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehenden Tabellen enthalten eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.01.2007.

Grundstücksdaten				
Entwicklungsstufe	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Gesamtfläche	rel. Bodenwert	Bodenwert (rd.)
baureifes Land	frei	609 m ²	165,93 €/m ²	101.051 €

	Marktwert	Beleihungswert
Gebäudedaten		
Bruttorauminhalt (BRI)	2.591 m ³	2.591 m ³
Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	498 m ²	498 m ²
Baujahr	1974	1974
Gesamtnutzungsdauer (GND)	77 Jahre	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre	40 Jahre
Jahresrohertrag	27.612,00 €	
Wohnen		26.840,64 €
Gewerbe		---- €
Jahresreinertrag	20.985,12 €	
Wohnen		19.631,52 €
Gewerbe		---- €
Bewirtschaftungskosten	6.626,88 € (24,00 %)	
Wohnen		26,9 %
Gewerbe		---- %
Liegenschaftszinssatz	3,37 %	
Kapitalisierungszinssatz		
Wohnen		6,50 %
Gewerbe		---- %
Sachwertmarktanpassungsfaktor	0,83	1,00
Abschläge		
am Rohertrag (Wohnen)		2,00 %
am Rohertrag (Gewerbe)		5,00 %
am Herstellungswert		---- %
am Gebäudezeitwert (Sicherheitsabschlag)		10,00 %
am Gebäudezeitwert (Gewerbeabschlag)		---- %
am Vergleichswert		---- %
Vergleichswert	---- €	---- €
Sachwert	466.000,00 €	493.000,00 €
Ertragswert	493.000,00 €	277.000,00 €
Markt-/Beleihungswert	486.000,00 €	277.000,00 €
relativer Wert je m ² WF/NF	rd. 976 €/m ² WF/NF €	rd. 556 €/m ² WF/NF €
Ertragsfaktoren		
Wert/Rohertrag	17,6	10,3
Wert/Reinertrag	23,2	14,1
Brutto-/Nettoanfangsrendite		
Rohertrag/Wert	5,7 %	9,7 %
Reinertrag/Wert	4,3 %	7,1 %

ermittelter Marktwert: **486.000,00 €**
 ermittelter Beleihungswert: **277.000,00 €**

10.05.2007
 Datum




festgesetzter Beleihungswert: _____
 _ €

 Datum

Plausibilitäts- und Bereichsprüfungen

WF-ProBeI führt Plausibilitätsprüfungen durch und prüft, ob die vorgegebenen Spannen für die Wertansätze eingehalten wurden. Nachfolgend werden die diesbezüglichen Programmhinweise mit den zugrunde liegenden Regeln dokumentiert.

Die unten verwendeten Symbole haben folgende Bedeutung:

 = Information;  = Hinweis;  = Warnung

Sachwert (Marktwert)

(Zeit)Wert der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen liegt nicht im üblichen Bereich von 2% bis 8% des Gebäudezeitwerts.
Aktueller Wert 1,51%; Empfohlener Bereich: 2,00% <= Wert <= 8,00%.

Sachwert (Beleihungswert)

Baunebenkosten

Der Ansatz der Baunebenkosten ist auf bis zu 20% des Herstellungswerts beschränkt.
Aktueller Wert 24,10 %; Erlaubter Bereich: Wert <= 20,00 %. Die Baunebenkosten (derzeit 82.597,93 €) sollten um -14.045,18 € auf eine Gesamtsumme von maximal 68.552,75 € verändert werden.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung - Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2006
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 14.0, WertermittlungsForum, Sinzig 2006

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig, entwickelten Softwareprogramms "WF-ProBel 2006, Version 7.0" (Stand November 2006) erstellt.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 1



Bild 1: Bewertungsobjekt hart am Wind

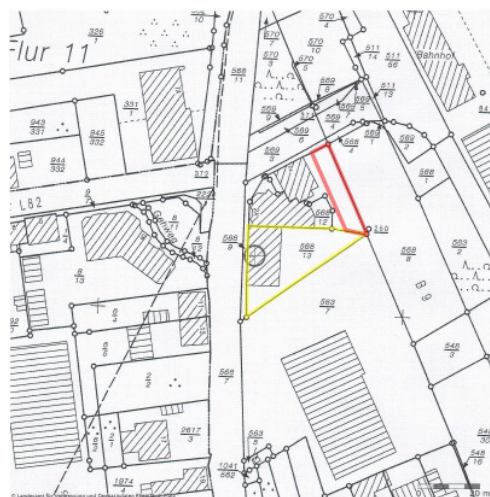


Bild 2: Preisvorstellung