

Besichtigungsprotokoll „provalue“ (Außenbesichtigung)

Tag der Besichtigung: 13. März 2006	Seitens des Auftraggebers überreichte Unterlagen:
Auftraggeber (AG): Musterbausparkasse	<input type="checkbox"/>
Musterstraße 9	<input type="checkbox"/>
12345 Musterhausen	<input type="checkbox"/>
Aktennummer (AG): 1111111	<input type="checkbox"/>
Objektadresse: PLZ, Ort: 98765 Musterdorf	<input type="checkbox"/>
Straße, Hausnummer: Musterweg 3	<input type="checkbox"/>

Allgemeine Angaben:

<p>Art des Objektes:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus <input type="checkbox"/> Eigentumswohnung <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus <input type="checkbox"/> Hotel <input type="checkbox"/> Industrie <input type="checkbox"/> Bürogebäude <input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshaus <input type="checkbox"/> unbebautes Grundstück <input type="checkbox"/> sonstiges: <p>Nutzung des Objektes:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen <input type="checkbox"/> Gewerbe <input type="checkbox"/> Wohnen und Gewerbe Hauptsächlich: <input type="checkbox"/> Wohnen <input type="checkbox"/> Gewerbe	<p><input type="checkbox"/> Bestandsobjekt <input checked="" type="checkbox"/> in Bebauung Fertigstellung in %: 90 Baujahr: 2005 <input type="checkbox"/> Modernisierung Jahr:</p>	<p>Bauweise:</p> <input checked="" type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> geschlossen <input type="checkbox"/> aufgelockert <input type="checkbox"/> Reihenmittelhaus <input type="checkbox"/> Reihenendhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <p>Garagen und Stellplätze: Anzahl Garagen: 1 <input checked="" type="checkbox"/> massiv <input type="checkbox"/> Fertiggarage <input type="checkbox"/> im Haus Anzahl Stellplätze: 2</p>	<p>Lage:</p> <input type="checkbox"/> zentrumsnah <input checked="" type="checkbox"/> Randlage <input type="checkbox"/> abseitige Lage <input checked="" type="checkbox"/> verkehrslaute Lage <input type="checkbox"/> ruhige Lage <input checked="" type="checkbox"/> Neubaugebiet <input type="checkbox"/> Sonstiges:
--	---	--	--

Umgebung:

<p>Umgebung:</p> <input type="checkbox"/> weitgehend unbebaut <input checked="" type="checkbox"/> Ein-/ Zweifamilienhäuser <input type="checkbox"/> Geschosswohnungsbau <input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshäuser <input type="checkbox"/> Gewerbegebiet	<p>Umfeld:</p> <input type="checkbox"/> sehr attraktiv <input checked="" type="checkbox"/> attraktiv <input type="checkbox"/> weniger attraktiv <input type="checkbox"/> unattraktiv	<p>öffentliche Verkehrsanbindungⁱ:</p> <input type="checkbox"/> sehr gut <input type="checkbox"/> gut <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> mäßig <input type="checkbox"/> schlecht Art der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmittel: Bus	<p>sonstige Infrastruktur (Einkauf / Bildung / Kultur)ⁱⁱ:</p> <input type="checkbox"/> sehr gut <input checked="" type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> mäßig <input type="checkbox"/> schlecht
--	--	---	--

Gebäudekonzeption /-zustand:

Anzahl (Voll)Geschosse inkl. EG und DG: 2	Bauweise:
Einheiten:	<input checked="" type="checkbox"/> massiv / konventionell
Anzahl WE: 1, Anzahl GE: 0,	<input type="checkbox"/> vorgefertigte Teile
davon leer stehend: 0, <input type="checkbox"/> n. e. leer stehend: 0, <input type="checkbox"/> n. e.	<input type="checkbox"/> Fertighaus/Hersteller:.....
Keller:	<input type="checkbox"/> Blockhaus
<input type="checkbox"/> nicht unterkellert ⁱⁱⁱ	<input type="checkbox"/> Sonstiges:
<input checked="" type="checkbox"/> vollunterkellert	Dachgeschoss:
<input type="checkbox"/> teilunterkellert: in %:	<input checked="" type="checkbox"/> ausgebaut
Keller als:	<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut
<input type="checkbox"/> NF	<input type="checkbox"/> Flachdach
<input type="checkbox"/> WF	
<input checked="" type="checkbox"/> NF und WF	

Bei Eigentumswohnungen:
Geschosslage der ETW:, leer stehend: ja nein

Zustand Gebäude (AS - NHK 2000)^{iv}:

einfach (ca. %) mittel (ca. %) gehoben (ca. 46 %) stark gehoben (ca. %)

Wohn und Nutzwert:**Zustand Außenanlage^v:**

- sehr gut
 gut
 mittel
 mäßig
 schlecht

Wohn-/Nutzwert^{vi}:

- sehr gut
 gut
 mittel
 einfach
 wenig gefragte
Wohngegend

Verkäuflichkeit/Vermietbarkeit:**Verkäuflichkeit^{vii}:**

- unproblematisch
 noch gegeben
 schwierig
 kaum möglich

Vermietbarkeit^{viii}:

- unproblematisch
 noch gegeben
 schwierig
 kaum möglich

Außerliche Objektgegebenheiten:**Fassade:**

- verputzt
 geklinkert
 Sonstiges:
.....

Dach:

- Pfannen
 Asbestzement o.ä.
 Sonstiges:

Fenster:

- Baujahr: 2005
 Holz
 Metall / Alu
 Kunststoff
 Rollläden
 Sonstiges:

Balkon / Terrasse:

- Vorhanden:
 ja
 nein

Schäden:

- ohne ersichtliche
 leichte Schäden
 schwere Schäden

Schäden:

- ohne ersichtliche
 leichte Schäden
 schwere Schäden

Solar / Baujahr:

Fotovoltaik / Baujahr: .

Verglasung:

- einfachverglast
 doppelverglast
 isoverglast
 Sonstiges:

Schäden und Modernisierung:

sonstige Schäden/Mängel^{ix}:

Die Außenanlage ist noch nicht vollständig fertig gestellt.

dafür entstehende Kosten: ca. 2.000 Euro

dringend erforderliche Modernisierungen/Sanierungen^x: --

dafür entstehende Kosten: --

Grundstück und Fläche:

Grundstücksfläche^{xi}: 520 m² nicht erkennbar

Zuschnitt:

- gut
 ungünstig
 hängig
 stark hängig

Form:

- quadratisch
 rechteckig
 Handtuch-Grundstück
 Pfeifen-Grundstück
 Eck-Grundstück

Wohn- und Nutzfläche^{xii} 140,00 m²

- pauschal geschätzt
 auf Plausibilität geprüfte, bereitgestellte
Daten

Restnutzungsdauer^{xiii}:

geschätzte Restnutzungsdauer: **79** Jahre auf der Basis von **80** Jahren GND

Schätzwert^{xiv}:

Schätzwert: 250.000 € (keine differenzierte Wertermittlung, nur pauschale Schätzung!)

Anmerkung: --

Vergleichswerte / Mieten:**bei ETW:** angemessener Vergleichswert je m² WF: €**bei ETW / MFH:** angemessene nachhaltige mtl. (Vergleichs)Nettokaltmiete^{xv} je m² WF: €**außer MFH:** tatsächliche mtl. Nettokaltmiete je m² Wohnfläche: € keine Angabe möglich
tatsächliche Nettokaltmiete insgesamt: € keine Angabe möglich**Garagen / Stellplätze:** angemessene nachhaltige mtl. Miete pro Garage: € 30 / Stellplatz: € 15 keine Angabe möglich

tatsächliche mtl. Miete pro Garage: € / Stellplatz: €

 keine Angabe möglich**Bemerkungen^{xvi}:**

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Unterhaltungszustand.

Anlagen: Lichtbilder: 4 Stück **Objekt besichtigt und Protokoll erstellt durch:**

Bewerter: wf12345

Datum: 14. März 2006

Berechnungsdetails der automatisierten Wertermittlung:		
Bodenwertermittlung:		
BRW (originär):	250,00 €/m ²	
BRW (angepasst):	245,00 €/m ²	
Bodenwert:		118.825,00 €
Gebäudewertermittlung:		
NHK 2000:	290,00 €/m ³	
WF/NF	114 m ²	
Baupreisindex (2000=100)	112,1	
Ausstattungsstandard:	gehoben	
Herstellungswert:		221.061,20 €
Wert Garage:		
Baujahr:	1985	
Alter:	22	
Gesamtnutzungsdauer:	100	
Restnutzungsdauer:	78	
Modernisierungspunkte:	10	
Baunebenkosten:	17 %	37.580,40 €
Alterswertminderung:	20 %	34.709,70 €
Gebäudewert:		223.931,90 €
Sachwertermittlung:		
Gebäudewert:	223.931,90	
Außenanlagen:	5 %	11.196,59
Bodenwert:		118.825,00 €
Marktanpassungsfaktor:	1,05	
Sachwert	2.577,03 €/m ² WF/NF	293.781,40 €
Markt-/Verkehrswert:		rd. 294.000,00 €
Beleihungswertermittlung:		
Sicherheitsabschlag:	10 %	29.378,14 €
Beleihungswert:	2.319,32 €/m ² WF/NF	264.403,26 €
		264.000,00 €

Anlage Fotos des Bewertungsobjekts Musterweg 3, 98765 Musterdorf



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

Anlage Fotos des Bewertungsobjekts Musterweg 3, 98765 Musterdorf



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 4: Einzelgarage und Hauseingangsbereich

Definitionen der einzelnen Überprüfungspunkte

i Öffentliche Verkehrsanbindung:

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

ii sonstige Infrastruktur:

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

iii Gebäudekonzeption/-zustand:

Die Bezeichnung „nicht unterkellert“ steht bei ETW für Wohnungen ohne zugehörige Kellerräume.

iv Zustand Gebäude (AS - NHK 2000):

Die Summe der Gebäudeteile beträgt keine 100 %, weil in der Ausstattungsstandardtabelle nur die den Ausstattungsstandard bestimmenden Teile erfasst sind. Siehe auch Sprengnetter – Grundstücksbewertung, Kap. 3.01.

v Zustand der Außenanlagen:

- sehr gut: Außenanlage vollständig hergestellt, keine Schäden, gepflegte reichhaltige Gartenanlage mit Pflanzungen mit Brunnenanlage o.ä. (**Exklusiv**).
- gut: Außenanlage vollständig hergestellt, keine bzw. nur geringe Schäden, gepflegte Gartenanlage mit Pflanzungen. Entspricht dem **Standard**.
- mittel: Außenanlage vollständig hergestellt, Schäden vorhanden, Gartenanlage mit einfachen Pflanzungen.
- mäßig: Außenanlage unvollständig hergestellt, grobe Schäden, unansehnliche Gartenanlage mit geringen Pflanzungen.
- schlecht: Außenanlage noch nicht existent bzw. nur teilweise fertiggestellt bzw. sehr stark beschädigt, keine bzw. nur sehr geringe Pflanzungen.

vi Wohn-/Nutzwert (bezogen auf die Wohnlage):

- sehr gut: Wohnlage mit keinen störenden Emissionen (Industrie, Bahn, Kläranlage, Gewerbe, Autobahn, Straßenverkehr, Sportanlage), weitläufige offene Bauweise, Einzelhausbebauung, evtl. Aussichtsfläche, viele städtische Grünflächen.
- gut: Wohnlage mit geringen störenden Emissionen (Industrie, Bahn, Kläranlage, Gewerbe, Autobahn, Straßenverkehr, Sportanlage), aufgelockerte Bauweise, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser oder Reihenhäuser, wenige städtische Grünflächen.
- mittel: Wohnlage mit normal störenden Emissionen (Industrie, Bahn, Kläranlage, Gewerbe, Autobahn, Straßenverkehr, Sportanlage), überwiegend geschlossene Bauweise, wenige Einfamilienwohnhäuser, überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, vereinzelt Grünflächen vorhanden.
- einfach: Wohnlage mit überdurchschnittlichen störenden Emissionen (Industrie, Bahn, Kläranlage, Gewerbe, Autobahn, Straßenverkehr, Sportanlage), geschlossene Bauweise, Mehrfamilienwohnhäuser, Plattenbauten, keine Grünflächen

vii Verkäuflichkeit:

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

viii Vermietbarkeit:

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

^{ix} **sonstige Schäden/Mängel:**

Es handelt sich um eine nach in Augenscheinnahme getroffene Schätzung der Schäden und der Kosten, diese zu beseitigen; für diese kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Es wird ggf. empfohlen, zusätzlich eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen.

^x **dringend erforderliche Modernisierungen/Sanierungen:**

Es handelt sich um eine nach in Augenscheinnahme getroffene Schätzung; für diese kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Es wird ggf. empfohlen, zusätzlich eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen.

^{xi} **Grundstücksfläche:**

Die Angabe der Grundstücksfläche erfolgt, falls aus den Unterlagen ersichtlich oder durch den Bewerter identifizierbar.

^{xii} **Wohn- und Nutzfläche (WF/NF):**

Die Wohnfläche (kurz WF) bezeichnet die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen. Unter Nutzfläche (kurz NF) versteht man den Anteil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung dient. Nicht zur Nutzfläche gehören Verkehrsflächen (zum Beispiel Eingänge, Treppenhäuser, Aufzüge, Flure) und Funktionsflächen (Heizungsraum, Maschinenräume, technische Betriebsräume, etc.). Vgl. hierzu Sprengnetter u.a., Grundstücksbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Teil 1, Kapitel 15. Die Regelwerke WF-WoF und WF-NuR sind zu beachten.

^{xiii} **Restnutzungsdauer:**

Pauschale Schätzung der Restnutzungsdauer durch den Bewerter.

^{xiv} **Schätzwert:**

Der hier ganz grob geschätzte Marktwert basiert nicht auf einer differenzierten Wertermittlung. Es handelt sich demnach um eine nach in Augenscheinnahme getroffene gesamtheitliche Schätzung; für diese kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Auf Wunsch kann eine differenzierte Wertermittlung in Auftrag gegeben werden.

^{xv} **Nachhaltig erzielbare Vergleichsmiete:**

Die Vergleichsmiete wurde nicht differenziert abgeleitet.

Hierbei handelt es sich um eine aufgrund der örtlichen Marktkenntnis gesamtheitlich geschätzte Angabe. Für diese Angabe kann demzufolge keine Haftung übernommen werden. auf Wunsch kann eine differenzierte Mietwertermittlung (auch Mietwertgutachten) in Auftrag gegeben werden.

^{xvi} **Bemerkungen:**

Weitere Informationen zum Objekt.