



K E N S I N G T O N®

Finest Properties International



Bewertungsobjekt: Musterstraße 10, XXXXX Musterhausen

Verfasser: Mathias Kosub

DEKRA zertifizierter Sachverständiger

VERKEHRSWERTBERICHT



Inhaltsverzeichnis

1 // Bewertungsobjekt	2
2 // Allgemeines	3
3 // Bodenwert	4
4 // Sachwert	5
5 // Ertragswert	7
6 // Verkehrswert	9
7 // Begriffserläuterungen	11
8 // Anhang	15
9 // Zusammenfassung	18

1 // Bewertungsobjekt

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	Musterstraße 10, XXXXX Musterhausen
Lage	sehr gut
Grundstücksgröße	344 m ²
Baujahr	2006
Gesamtnutzungsdauer / Standardstufe	72 Jahre /
Restnutzungsdauer	58 Jahre
Brutto - Grundfläche (BGF) des Gebäudes	304 m ²
Wohnfläche	ca. 150 m ²

2 // Allgemeines

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises zu einem zuvor festgelegten Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Der vorliegende Verkehrswert-Bericht wurde auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Recherchen und Kalkulationen erstellt.

Der Verkehrswertermittlung in diesem Bericht liegen insbesondere folgende Annahmen und Prämissen zugrunde:

- In Abt. II des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.
- Es sind keine wertrelevanten belastenden oder begünstigenden Baulasten vorhanden.
- Die vorhandenen baulichen Anlagen sind bauordnungs- und bauplanungsrechtlich zulässig oder aber genießen Bestandschutz.
- Aus dem Bewertungsobjekt sind derzeit keine öffentlich-rechtlichen Beiträge oder Abgaben zu entrichten.
- Es wird eine wohnungsbindungsfreie Situation unterstellt.
- Es sind weder Altlasten, Altstandorte noch schädliche Bodenveränderungen registriert und auch keine bergbaulichen Einflüsse vorhanden.
- Die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik und Brandschutz) sind eingehalten worden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswerts folgende drei normierte Verfahren zur Verfügung:

Verfahren	Fragestellung
Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16)	Welche Preise wurden für vergleichbare Objekte auf dem Immobilienmarkt tatsächlich gezahlt?
Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20)	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden sowie dem Barwert aus Mieten, Restnutzungsdauer und Zinssatz?
Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23)	Welcher Wert ergibt sich aus dem Grund und Boden sowie dem über Baukosten kalkulierten Gebäudebestand?

Grundsätzlich sind alle drei Wertermittlungsverfahren als gleichwertig anzusehen. Die Anwendung eines oder mehrerer Verfahren ist in Anbetracht der Art des Bewertungsobjekts, der Marktgepflogenheiten und der Datengrundlage zu wählen. Die aktuell tatsächliche Nutzung ist dabei nicht zwingend maßgeblich. Der Verkehrswert ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3 // Bodenwert

Der Wert des reinen Grund und Bodens (Bodenwert) ist unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzbarkeit und der Beschaffenheit des Grundstücks ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Hierbei kann auf originäre Preise für unbebaute Grundstücke oder aber auf geeignete Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB zurückgegriffen werden. Bei bebauten Objekten bildet der Bodenwert die Basis für das Sach- und das Ertragswertverfahren.

Im vorliegenden Fall ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	880 €/m ²
± Zu- oder Abschläge	96 €/m ²
= Relativer Bodenwert	976 €/m ²
x Grundstücksgröße	344 m ²
= Bodenwert des Grundstücks	335.744 €
+ Nicht selbständig nutzbare, zusätzliche (Teil-)Flächen	0 €
= Bodenwert	<u>335.744 €</u>

4 // Sachwert

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens stehen die marktüblichen Baukosten vergleichbarer Objekte im Vordergrund. Es soll nachvollzogen und abgebildet werden, welche Herstellungskosten am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag anfallen, wenn das Bewertungsobjekt im aktuellen Zustand errichtet werden würde.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

	Garage	Gebäude
Kostenkennwert aus NHK 2010	485 €/m ²	843 €/m ²
x Aktueller Baupreisindex	1,307	1,307
= Korrigierter Kostenkennwert	634 €/m ²	1.102 €/m ²
x Brutto-Grundfläche (BGF)	21 m ²	304 m ²
= Herstellungskosten	13.314 €	335.008 €
+ In der BGF nicht erfasste Bauteile		0 €
= Gesamtherstellungskosten		348.322 €
- Alterswertminderung 19,4%		67.574 €
= Sachwert der baulichen Anlagen		280.748 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen 3%		8.422 €
+ Sachwert der sonstigen Anlagen		0 €
= Zwischenwert		289.170 €
+ Bodenwert		335.744 €
= Vorläufiger Sachwert		624.914 €
+ Sachwertfaktor 10%		62.491 €
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert		687.405 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
= Sachwert		<u>687.405 €</u>

Eingangsdaten und Kenngrößen

Gebäudeart	Doppel- und Reihenendhäuser
Ausstattung	gehoben
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €

5 // Ertragswert

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens stehen die für das Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund. Es soll nachvollzogen und abgebildet werden, welcher Barwert der Erträge am Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag zur Verfügung steht, wenn eine marktgerechte Verzinsung für das Bewertungsobjekt angenommen wird.

Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Monatliche Miete Gebäude	1.650 €
+ Monatliche Miete Garagen etc.	0 €
= Rohertrag / Monat	1.650 €
x Monate pro Jahr	12
= Rohertrag / Jahr	19.800 €
- Bewirtschaftungskosten / Jahr	2.976 €
= Reinertrag / Jahr	16.824 €
- Bodenwertverzinsung / Jahr	7.554 €
= Gebäudereinertrag / Jahr	9.270 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	32,217
= Ertragswert der baulichen Anlagen	298.652 €
+ Bodenwert	335.744 €
= Vorläufiger Ertragswert	634.396 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
= Ertragswert	<u>634.396 €</u>

Eingangsdaten und Kenngrößen

Bewirtschaftungskosten / Monat			248 €
Liegenschaftszinssatz			2,25%
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			0 €
Nettokaltmiete von Wohnung / oder Nutzfläche			1.650,00 €
Nettokaltmiete von Garagen / Carports / Stellplätzen			0,00 €
Vergleichsfaktoren	Vorläufiger Ertragswert / Rohertrag		32,0
	Vorläufiger Ertragswert / Wohn- bzw. Nutzfläche		4.229 €/m ²

6 // Verkehrswert

Die Wertermittlungsverfahren nach § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

	Wertbasis	Gewichtung	Anteil
Sachwert	687.405 €	50%	343.703 €
Ertragswert	634.396 €	50%	317.198 €
Verkehrswert			660.901 €
Verkehrswert		Rd.	<u>661.000 €</u>

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der **Verkehrswert des Bewertungsobjektes** Musterstraße 10, XXXXX Musterhausen zum Wertermittlungstichtag 16. Juli 2020 geschätzt auf:

661.000 €

Konstanz, 01. April 2020

Mathias Kosub



Abschließende Hinweise

Der Verkehrswert-Bericht ist nur für den Auftraggeber bzw. Kunden im Rahmen des vereinbarten Zwecks bestimmt. In dem Bericht wird auf die eingehende Begründung aller Wertansätze verzichtet. Es handelt sich daher nicht um ein Wertgutachten im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften. Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Berichts finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

7 // Begriffserläuterungen

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Stadtgebiets, die im Wesentlichen gleiche Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Innerhalb einer solchen Zone wird der Bodenrichtwert für ein fiktives Grundstück bestimmt. Die wertrelevanten Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, wie zum Beispiel Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Zuschnitt, sollen für diese Zone charakteristisch sein.

Bodenwert

Wenn man vom Bodenwert spricht, dann meint man den Wert des Grundstücks ohne Gebäude und "Sonstiges". Die wesentlichen Merkmale eines solchen unbebauten und unbelasteten Grundstücks sind seine Lage sowie seine Nutzbarkeit und Beschaffenheit. Gebäude und sonstige wertrelevante Umstände, wie zum Beispiel Rechte und Belastungen des öffentlichen und des privaten Rechts, besonders wertvoller Aufwuchs und Altlasten werden im Bodenwert nicht berücksichtigt.

Kostenkennwert aus NHK 2010

Zur Ermittlung des Sachwerts einer baulichen Anlage ist von den Herstellungskosten auszugehen. Dabei handelt es sich um die Kosten, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Qualitäts- und Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären. Der Ermittlung der Herstellungskosten sind vorrangig die Normalherstellungskosten (NHK 2010) zu Grunde zu legen, welche entsprechende Kostenkennwerte für die Gebäudearten beinhalten.

Baupreisindex

Der Baupreisindex repräsentiert den Verlauf der Preisentwicklung von Herstellungskosten für bauliche Anlagen. Er ist eine Größe, die vor allem im Sachwertverfahren benötigt wird, um Herstellungskosten aus der Vergangenheit auf den Qualitäts- und Wertermittlungstichtag "hochzurechnen". Er kann den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes entnommen werden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche nach der DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B. in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken. Maßgebend für die Berechnung der Brutto-Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile (in Fußbodenhöhe) einschließlich Verkleidung, z.B. Putz. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Alterswertminderung

Die Wertminderung wegen Alters ist eine Größe des Sachwertverfahrens, welche die Auswirkungen der normalen Abnutzung und der Alterung der Bauteile und Baustoffe eines Gebäudes berücksichtigen soll. Sie bestimmt sich laut § 22 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. In der ImmoWertV wird für den Regelfall eine lineare (gleichmäßige) Wertminderung vorgeschrieben.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen im Sinne der ImmoWertV sind in der Regel lediglich die baulichen Außenanlagen. Dabei kann es sich zum Beispiel um Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Flächen, Abwasserkanäle bzw. -rohre und Leitungen handeln. Nichtbauliche Außenanlagen sind in der Regel im Bodenwert enthalten. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Aus diesem Grund muss nach einer Sachwertermittlung immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Immobilienmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre. Um eine derartige Marktanpassung durchführen zu können, bedarf es eines Sachwertfaktors, der das örtliche Marktgeschehen abbildet und eine Relation zu den Kostenüberlegungen darstellt. Der Sachwertfaktor wird vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Er ermöglicht den Übergang von einem reinen baukostenorientierten Modell auf den relevanten Immobilienmarkt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 ImmoWertV zwingend am Ende des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen. In der ImmoWertV heißt es zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie folgt: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Wohn- und / oder Nutzfläche

Die Vorgehensweise bei der Berechnung der Wohnfläche ist gesetzlich nicht einheitlich geregelt. Es gibt lediglich einige Vorschriften und Normen, an die man sich halten kann, aber nicht muss:

- DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe Juni 1987)
- DIN 283 - Wohnung; Teil 2: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen (Ausgabe Februar 1962)
- Wohnflächenverordnung

Es handelt sich – so auch bei der gewerblichen Nutzfläche – im Wesentlichen um die Innenmaße der aufgehenden Bauteile der (wohnlich) nutzbaren Räume. Für Dachschrägen, Terrassen und Balkone existieren in den Vorschriften diverse Ansätze. Diese sind auf örtliche Marktüblichkeit zu prüfen und entsprechend anzusetzen.

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich nach den Vorschriften der ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten/Pachten). Tatsächliche Erträge sind somit auf Marktüblichkeit zu prüfen und gegebenenfalls im Hinblick auf das geltende Mietrecht zu beurteilen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, (nicht umlegbare) Betriebskosten und Mietausfallwagnis zusammen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom Gutachterausschuss unmittelbar aus Kaufpreisen abgeleitet und schafft somit den Übergang von einem mietorientierten Modell auf den relevanten Immobilienmarkt. Ein hoher Liegenschaftszinssatz steht für ein entsprechend hohes Investitionsrisiko. Bei einem niedrigen Liegenschaftszinssatz kann von einem niedrigeren Investitionsrisiko ausgegangen werden.

Bodenwertverzinsung

Das Ertragswertverfahren beruht darauf, dass der Reinertrag in einen Anteil für den ewig vorhandenen Boden und einen Anteil für die nur zeitlich befristet vorhandenen baulichen Anlagen aufgespalten wird. Der Bodenanteil am Reinertrag wird als die Verzinsung des in den Boden investierten Kapitals angesehen. Man den bezeichnet den Bodenanteil am Reinertrag daher auch als Bodenwertverzinsungsbetrag. Er ergibt aus der Multiplikation von Bodenwert und Liegenschaftszinssatz.

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung stellt im Ertragswertverfahren die Verbindung zwischen dem Gebäudereinertrag und dem Ertragswert der baulichen Anlagen her. Er ist abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung wird somit der auf den Qualitäts- und Wertermittlungstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Reinertrags ermittelt.

Vergleichsfaktoren

Zur Plausibilisierung des Ertragswerts von bebauten Grundstücken können Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sie werden in der ImmoWertV wie folgt definiert: Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

8 // Anhang

Bodenrichtwerte Stand 31.12.2018 (Quelle: Gutachterausschuss XXXXX)

Übersicht der in der Gemeinde XXXXXXX beschlossenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Richtwertzone	BRW	Nutzung	GFZ	Fläche	Fallzahl/ Bemerkungen
1000 Friedrichshafener Straße / Amthausstraße	1.100 €	MI	1,10	660 m ²	13/80
1010 Kernbereich	1.550 €	MK	2,00	520 m ²	5/29
1030 nördlich Bahnlinie	930 €	MI	0,80	610 m ²	17/40
1031 Friedrichshafener Straße / Maulbertschstraße	1.000 €	WA	0,80	510 m ²	2/29
1032 nördlich Maulbertschstraße, südlich Mooser Weg	880 €	WA	0,70	440 m ²	14/88
1033 Schwedi	680 €	WA	0,50	440 m ²	4/16
1034 Seeanliegergrundstücke	2.000 €	WA	0,50	1.520 m ²	1/5
1034 zweite Reihe	1.300 €	WA	1,30	660 m ²	1/2
1040 Bahnlinie / Lindauer Straße	750 €	WA	0,70	690 m ²	9/32
1041 Nördlicher Bleichweg	920 €	WA	0,80	500 m ²	24/69
1042 Östlicher Bleichweg	850 €	WA	0,60	790 m ²	1/7
1045 Zwischen Mühlstraße und Amthausstraße	1.200 €	WA	0,80	640 m ²	6/37
1080 Gewerbegebiet nördlich der Bahnlinie	165 €	GE	0,50	1.530 m ²	8/23
1091 Grundstücke im Natur- und Landschaftsschutz	2,50 €	LAFO	k.A.	2.330 m ²	2/3
1092 Landwirtschaft Langenargen / Oberdorf	5 €	LAFO	k.A.	18.260 m ²	3/8
1093 Landwirtschaft Argenau / Reutenen	4 €	LAFO	k.A.	k.A.	0/1
1094 Bauerwartungsland	120 €	LAFO	k.A.	k.A.	Fortschreibung
1095 Landwirtschaft Obere Wiesen	2 €	LAFO	k.A.	k.A.	Fortschreibung
2000 Oberdorf	670 €	MI	0,70	960 m ²	5/37
3030 Bierkeller, Wohnen	600 €	WA	0,70	440 m ²	18/45
3080 Bierkeller, Gewerbe	120 €	GE	k.A.	k.A.	0/1 Ableitung

Richtwertzone = Zusammenfassung von Grundstücken mit unerheblichen lagebedingten Wertunterschieden

BRW = Bodenrichtwert für unbebaute und erschlossene Flächen (ebf - erschließungsbeitragsfreier Zustand)

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Objekt :
 Baujahr: 2006
 Modernisierungsgrad: 0 Punkte

Gesamtnutzungsdauer: 72 Jahre
 Restnutzungsdauer: 58 Jahre
 lineare Alterswertminderung: 19,0 %




Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,8	0,3		23
Dächer			0,8	0,3		15
Außentüren und Fenster			0,8	0,3		11
Innenwände und Türen			1,0			11
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2		11
Fußböden				0,4	0,6	5
Sanitäreinrichtungen				1,0		9
Heizung			0,8	0,2		9
Sonstige technische Ausstattung			0,8	0,2		6
Kostenkennwerte in €/m ² für die Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1180	
Gebäudestandardkennzahl						3,4

Außenwände	$0,75 \times 23\% \times 785 + 0,25 \times 23\% \times 945$	190 €/m ² BGF
Dächer	$0,75 \times 15\% \times 785 + 0,25 \times 15\% \times 945$	124 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$0,75 \times 11\% \times 785 + 0,25 \times 11\% \times 945$	91 €/m ² BGF
Innenwände und Türen	$1 \times 11\% \times 785$	86 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$0,8 \times 11\% \times 785 + 0,2 \times 11\% \times 945$	90 €/m ² BGF
Fußböden	$0,4 \times 5\% \times 945 + 0,6 \times 5\% \times 1180$	54 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1 \times 9\% \times 945$	85 €/m ² BGF
Heizung	$0,8 \times 9\% \times 785 + 0,2 \times 9\% \times 945$	74 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	$0,8 \times 6\% \times 785 + 0,2 \times 6\% \times 945$	49 €/m ² BGF
	Kostenkennwert aufsummiert	843 €/m² BGF

Fotos



9 // Zusammenfassung

Objekt	Objektart:	Doppelhaushälfte
	Adresse:	Musterstraße 10, XXXXX Musterhausen
	Baujahr:	2006
Flächen	Grundstücksgröße:	344 m ²
	Brutto - Grundfläche (BGF) des Gebäudes:	304 m ²
	Wohnfläche:	ca. 150 m ²
Lage	sehr gut	
Ausstattung	gehoben	
Sonstige Merkmale	Summe:	0 €
Erzielbare Miete	Rohertrag / Monat:	1.650 €
Modernisierung	keine	
Bodenwert	Summe:	335.744 €
Verkehrswert		661.000 €