

Objektbericht



Hauskauf-Inspektor GmbH
Hafenweg 26
48155 Münster

für

Herrn
Ewald Eigennutzer
Wohnstraße 1
12345 Eigentumshausen

1. Objektbeschreibung

Allgemeine Objektinformationen

Straße	Wohnstraße 1
PLZ	12345
Stadt	Eigentumshausen
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Eigentumsanteil ca.	13,20%
Baujahr ca.	1935 (Errichtung), 1954 (Wiederaufbau nach Kriegsschäden)
Modernisierungsjahr	2003 (Zusammenlegung der Wohnungen, Innenausbau)
Gebäudetyp	Eigentumswohnung im 1. Stockwerk eines 3,5-geschossigen Mehrfamilienhauses, 1 Garage
Ausstattungsstandard	gehoben

Kennzahlen

Grundstücksfläche anteilig ca.	132 m ²
Wohnfläche ca.	129 m ²
Stellplätze	1 Garage
Bodenrichtwert	420 EUR/m ²

Besichtigung

Besichtigungsdatum	xx.xx.xxxx
Begehung durch	Paul Abeler (Hauskauf-Inspektor)
Führung durch	Frau Maklerin
Nicht zugängliche Bereiche	Garage
Witterungsverhältnisse	ca. 10 Grad Celsius, regnerisch, nach Niederschlägen an den Vortagen
Hinweise	Das gesamte Gebäude hat sich in Folge eines Bombentreffers ca. 1945 rückwärtig abgesenkt. Für den Wiederaufbau 1954 liegen der Bauschein, die Prüfstatik, der Rohbauabnahmeschein sowie der Gebrauchsabnahmeschein im Bauaktenarchiv vor. Ebenso sind für den Dachgeschossausbau Prüfnachweise der Statik sowie stichprobenhafte Kontrollen der Standsicherheit aktenkundig. Demnach geht von der Bauwerkssenkung keine Gefahr für die Standsicherheit aus. Die begutachtete Wohnung ist durch Zusammenlegung von 2 Wohnungen im selben Stockwerk entstanden. Die Zusammenlegung ist zwar baugenehmigt, aber in der Teilungserklärung und den Grundbüchern nicht nachvollzogen. Dort handelt es sich um zwei Wohnungen.

2. Grobkostenschätzung Instandsetzungsbedarf

Außenanlagen	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
feuchtegeschädigten Verputz der Mauer im Hof erneuern durch Sanierputz		238	238
Zwischensumme Außenanlagen	0	238	238
Fassade und Balkone	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Sanierung von partiellen Rissen in der Fassade	396		396
Anstrich außenliegende Holzteile Treppenhausfenster erneuern	119		119
Dichtanstrich Balkonboden sowie Anstrich Geländer und Blechverkleidung Brüstungskrone erneuern	1.620		1.620
Zwischensumme Fassade und Balkone	2.135	0	2.135
Baukonstruktive Elemente	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Aufbringung Sanierputz als temporäre Maßnahme gegen Feuchteschaden im Keller unter den Treppenaufgängen und im Fahrradraum		238	238
Sanierung der durchfeuchteten Bereiches des Kellerbodens (Heizungskeller + Mieterkeller Haus Nr. 9) durch Injektionsverfahren	317		317
Zwischensumme Baukonstruktive Elemente	317	238	554
Heizung, Lüftung, Sanitär - Zentrale und Verteilung	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Dämmung frei liegender Heizleitungen gemäß EnEV, Anstrich Gasleitungen in gelb	53		53
Hinweis: Die Zuluftkanäle in den Heizungskellern sind baujahrsbedingt wahrscheinlich asbesthaltig. Bei Arbeiten an diesen Bauteilen sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.	0		0
Zwischensumme Heizung, Lüftung, Sanitär - Zentrale und Verteilung	53	0	53
Ausbau Gemeinschaftsflächen	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Sanierung des hohlliegenden Parkettbelages auf den Treppenhauspodesten		238	238
Zwischensumme Ausbau Gemeinschaftsflächen	0	238	238

Zusammenfassung der Elemente	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Außenanlagen	0	238	238
Fassade und Balkone	2.135	0	2.135
Baukonstruktive Elemente	317	238	554
Heizung, Lüftung, Sanitär - Zentrale und Verteilung	53	0	53
Ausbau Gemeinschaftsflächen	0	238	238
Summe	2.504	713	3.217

3. Ertragswertschätzung

Bodenwertschätzung

Grundstücksfläche anteilig ca.					132 m ²
angepaßter Bodenrichtwert			x		420 €/m ²
Bodenrichtwert	420 €/m ²				
Anpassungsfaktor	1,00				
Bodenwert			=		55.495 €

Ertragswertschätzung

Jahresrohertrag					12.814 €
auf Basis von: Vergleichsmiete nettokalt gemäß Mietspiegel 2011	7,89 €/m ² p.m.				
Vergleichsmieten Garage (Schätzung)	50,00 €/SP p.m.				
Bewirtschaftungskosten gemäß GMB 2012			-		2.656 €
davon: Verwaltung (325,00 €/WE p.a. bzw. 35,00 €/SP p.a.)	360 €				
Instandhaltung (14,20 €/m ² p.a. bzw. 80,00 €/Sp p.a.)	1.912 €				
Mietausfallwagnis (3%)	384 €				
jährlicher Reinertrag			=		10.158 €
abzgl. Reinertragsanteil des Bodens			-		2.053 €
Liegenschaftszins	3,70%				
Ertrag der baulichen Anlagen			=		8.104 €
Vervielfältiger			x		22,470
Liegenschaftszinssatz	3,70%				
Restnutzungsdauer, Modernisierungen berücksichtigt (Jahre)	49				
Ertragswert der baulichen Anlagen			=		182.104 €
zzgl. Bodenwert			+		55.495 €
vorl. Ertragswert			=		237.600 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände			-		1.755 €
Abschlag für Instandsetzungsbedarf	3.217 €				
Zuschlag anteilige Guthaben Gemeinschaftskonten + EBK ca.	1.462 €				
Ertragswert			=		235.845 €
Ertragswert gerundet					236.000 €

4. Hinweise und Haftungsbeschränkung

Dieser Objektbericht wurde von der Hauskauf-Inspektor GmbH (HKI) für die alleinige Verwendung durch den Auftraggeber auf Grundlage des Dienstvertrages vom xx.xx.xxxx erstellt.

Durch HKI wurden nicht alle Bedingungen und Umstände analysiert, die tatsächlich oder möglicherweise Einfluss auf den Zustand und Wert des Objektes haben. HKI betont, dass der Leistungsumfang auf bestimmte Fragestellungen beschränkt war und unabhängige Ermittlungen nur auf Grund von zeitlich begrenzten Begehungen bei teilweise eingeschränkter Zugänglichkeit erfolgten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen weitere hier nicht erwähnte Mängel vorhanden sind.

Die Verkehrswertschätzung ist in Anlehnung an das Ertragswertverfahren durchgeführt worden. Die wertbeeinflussenden Parameter dieses Verfahrens (z.B. Restnutzungsdauer) beruhen zum Teil auf Annahmen die von HKI aufgrund von Erfahrungen, Recherchen und Beurteilung der vorgefundenen Situation sowie nach bestem Wissen und Gewissen getroffen wurden. HKI weist darauf hin, dass mit einer Änderung der Annahmen eine Änderung des Wertes des Objektes einhergehen kann. Auch die Anlehnung an ein anderes Wertemittlungsverfahren (z.B. Sachwertverfahren) kann im Ergebnis einen anderen Wert der Immobilie zur Folge haben. HKI schließt sowohl für die Richtigkeit der getroffenen Annahmen als für die Alleingültigkeit des gewählten Wertermittlungsverfahrens jegliche Gewährleistung aus. HKI weist weiter darauf hin, dass der für einen erfolgreichen Kaufabschluss zu zahlende Kaufpreis über dem geschätzten Verkehrswert liegen kann. Die HKI schließt jegliche Ansprüche, die ihren Grund in einer möglichen Differenz zwischen dem geschätzten Verkehrswert und dem tatsächlichen Kaufpreis haben, aus.

Der Leistungsumfang wurde mit dem Auftraggeber abgestimmt und entspricht den von diesem formulierten Anforderungen. Die Ermittlungen wurden auf der Grundlage von Informationen durchgeführt, die durch den Auftraggeber oder Dritte übergeben wurden sowie auf Basis von Besichtigungen des Gebäudes vor Ort. Der Betrachtungs- und Untersuchungszeitraum ist auf 5 Jahre, gerechnet ab dem Tag der Besichtigung, begrenzt. Das Objekt wurde augenscheinlich untersucht, d.h. eine zerstörungsfreie Sichtprüfung durchgeführt, grundsätzlich ohne

- Benutzung von Hilfsmitteln (z.B. Leitern, Gerüsten, Strahlern, Messgeräten),
- Entnahme und Untersuchung von Materialproben,
- Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge,
- Öffnung von Verkleidungen und Revisionsöffnungen,
- Funktionsprüfungen,
- Überprüfung auf radioaktive Belastungen
- rechnerische Kontrolle von Sachverhalten (z.B. Tragfähigkeit, Wärmebedarf, Kältebedarf, Leitungsdimensionierung).

Ein Abgleich der vorgefundenen baulichen Situation und die Überprüfung ihrer Übereinstimmung mit der Baugenehmigung oder sonstigen gesetzlichen Bestimmungen sowie eine Altlasten- und Bauschadstoffuntersuchung sind im beauftragten Leistungsumfang nicht enthalten. Eine Auswertung diesbezüglicher Unterlagen erfolgt nur soweit dieses der Erbringung der beauftragten Leistungen dienlich ist.

Die angegebenen Kosten berücksichtigen grundsätzlich nur die Maßnahmen, die einen Kostenbedarf von mehr als 1.000 EUR je Einzelmaßnahme haben (Wesentlichkeitsschwelle) und die bei der Begehung oder vorhersehbar als technisch notwendig ermittelt wurden. Nicht berücksichtigt sind die Kosten der laufenden ungeplanten Instandhaltung, Modernisierung, Umbau oder Erweiterung. Nicht berücksichtigt werden i.d.R. auch alle potenziellen Maßnahmen an den Boden-, Wand- und Deckenoberflächen in den Innenräumen (Schönheitsreparaturen und Renovierungen), es sei denn sie sind mittel- oder unmittelbar technisch notwendig. Alle genannten Kosten sind, soweit nicht anderweitig vermerkt, reine Baukosten nach Kostengruppen 300-500, DIN 276. Die angegebenen Kosten wurden nicht diskontiert. Preissteigerungen wurden nicht berücksichtigt. Die Kosten sind brutto, inklusive der derzeit gültigen Mehrwertsteuer in Höhe von 19% auf dem Preisniveau zum Zeitpunkt der Berichtslegung angegeben. Die Maßnahmen wurden entsprechend ihrer Dringlichkeit in folgende Kategorien eingeteilt: kurzfristig – Jahr 1, mittelfristig – Jahr 2 – 5.

Die Angabe der Kosten für technisch notwendige Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt ohne die übliche planerische Aufbereitung der Sachverhalte auf Grundlage überschlägiger Massenschätzungen und unter Zugrundelegung üblicher Marktpreise. Objektspezifische Besonderheiten wie beschränkte Zugänglichkeit, Sicherheitsanforderungen, Stillstandskosten oder Eigenleistungen wurden bei der Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Die Kostenangabe erfolgt

Objekt: Wohnstraße 1, 12345 Eigentumshausen

vorbehaltlich weiterer erforderlicher Untersuchungen und Planungen.

Der Empfänger dieses Berichtes kann nicht davon ausgehen, dass durch HKI andere als die in diesem Bericht explizit erwähnten Untersuchungen und Ermittlungen angestellt wurden. Der Auftraggeber ist gehalten, diesen Bericht hinsichtlich der richtigen und vollständigen Übernahme der von ihm übergebenen Sachinformationen und seiner Kenntnis des Objektes zu prüfen.

Durch HKI wird keine Gewähr für das Vorhandensein oder Fehlen von Eigenschaften des Objektes übernommen. HKI schließt jede Gewährleistung gegenüber Dritten aus, insbesondere wenn juristische oder natürliche Personen, denen dieser Bericht im Rahmen der Transaktion zur Verfügung gestellt wird, ihre Entscheidungen nicht auf Grundlage eigener Untersuchungen und Analysen treffen, sondern diesen Bericht oder die darin enthaltenen Aussagen und Bewertungen zu ihrer Entscheidungsgrundlage machen sollten.

Sofern in diesem Bericht nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ist davon auszugehen, dass sich die Beurteilung des Objektes auf die gegenwärtige Nutzung im Rahmen der derzeit geltenden Vorschriften und Gesetze bezieht, die von HKI aber nicht überprüft wurden. Die getroffene Beurteilung zieht zukünftige Gesetzes- und Nutzungsänderungen nicht in Betracht. HKI ist nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf mögliche Veränderungen des Zustandes des Objektes oder auf Änderungen anwendbarer Gesetze und Vorschriften hinzuweisen, die nach dem Zeitpunkt der Begehung bzw. dem Erstellungsdatum dieses Berichtes auftreten und übernimmt keine Gewährleistung für die Folgen solcher Änderungen.

Die in diesem Bericht enthaltenen Schlussfolgerungen beruhen auf den erhaltenen Informationen und der Annahme, dass alle angeforderten relevanten Informationen vollständig und richtig übergeben wurden. Erhaltene Informationen wurden, wenn nicht anders angegeben, nicht unabhängig überprüft. Die Beschaffung von nicht vorhandenen, objektbezogenen Unterlagen, die der Beurteilung ggf. dienlich wären, war nicht Auftragsbestandteil von HKI und wurde daher nicht durchgeführt.

Preisänderungen oder Wechselkursentwicklungen oder Änderungen der Bedingungen, welche zu Preisschwankungen in der Zukunft führen können, sind in diesem Bericht nicht berücksichtigt.

Es wird über das Leistungsbild hinaus keine ausdrückliche oder implizite Gewährleistung bezüglich der in diesem Bericht enthaltenen fachlichen Empfehlungen oder weiteren von HKI erbrachten Leistungen gegenüber dem Auftraggeber übernommen. Ansprüche Dritter werden vollständig ausgeschlossen.

Nur die abschließende und unterzeichnete deutschsprachige Version dieses Berichtes ist als verbindlich anzusehen.

Hauskauf-Inspektor GmbH
Dipl. Ing. Paul Abeler
Münster, xx.xx.xxxx

