

Objektbericht



Hauskauf-Inspektor GmbH
Hafenweg 26
48155 Münster

für

Herrn Max Mustermann
Musterstraße
12345 Neustadt

1. Objektbeschreibung

Allgemeine Objektinformationen

Straße	Musterstraße 12
PLZ	12345
Stadt	Neustadt
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Eigentumsanteil	100%
Baujahr	2008
Modernisierungsjahr	-
Gebäudetyp (gemäß NHK)	Einfamilienhaus mit EG, OG, Flachdach, nicht unterkellert (Typ 1.33)
Ausstattungsstandard (gemäß NHK)	hoch

Kennzahlen

Grundstücksfläche ca.	612 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) ca.	242 m ²
Nutzfläche ca.	210 m ²
davon Wohnen ca.	200 m ²
davon Abstellraum außen ca.	10 m ²
Stellplätze	2 (Carports)
Bodenrichtwert	140 EUR/m ²

Besichtigung

Besichtigungsdatum	xx.xx.xxxx
Begehung durch	Auftraggeber Paul Abeler (Hauskaufinspektor)
Führung durch	Herrn Makler
Nicht zugängliche Bereiche	-
Witterungsverhältnisse	ca. 25 Grad Celsius, sonnig, nach mehrtägiger Trockenheit
Hinweise	-

2. Grobkostenschätzung Instandsetzungsbedarf

Fassade und Balkone	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Anstrich Holzlattung gegen Verwitterung		300 EUR	300 EUR
Installation Windwächter Raffstoren (inkl. Zentralsteuerung)	1.500 EUR		1.500 EUR
Drahtseil im Balkongeländer nachspannen	50 EUR		50 EUR
Holzbelag Dachterrasse inkl. Unterbau herstellen	1.800 EUR		1.800 EUR
Verkleidung im Sockelbereich der Carportstützen herstellen	200 EUR		200 EUR
Zwischensumme Fassade und Balkone	3.550 EUR	300 EUR	3.850 EUR
Heizung, Lüftung, Sanitär	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Dichtigkeitsprüfung der Grundleitung nach DIN EN 1610 gemäß § 61 a Landeswassergesetz NRW inkl. ggf. erforderlicher Maßnahmen (Hinweis: Bei den genannten Kosten handelt es sich um einen Durchschnittswert. Bei einem tatsächlichen Defekt sind abweichende Kosten möglich)		5.000 EUR	5.000 EUR
Elternbad: Viertelstäber demontieren, dauerelastische Bodenwandfuge herstellen, Revisionsfuge Badearmatur wiederherstellen	150 EUR		150 EUR
Herstellung Temperaturregelung Fußbodenheizung in 3 Schlafzimmern	900 EUR		900 EUR
Zwischensumme Heizung, Lüftung, Sanitär	1.050 EUR	5.000 EUR	6.050 EUR

Ausbau Wohnflächen	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Elternschlafzimmer: Viertelstäbe (Fußleiste) neu befestigen	100 EUR		100 EUR
Ankleide: Viertelstäbe montieren (bisher nicht vorhanden)	100 EUR		100 EUR
Flur: Brüstung zum Treppenabgang auf mind. 90 cm gemäß DIN 18065 erhöhen (aktuell nur 81 cm)	600 EUR		600 EUR
Flur: Bodenleisten im Bereich der Türschwellen montieren	100 EUR		100 EUR
Mädchenschlafzimmer: Austausch beschädigter Bodenbelag	720 EUR		720 EUR
Hauswirtschaftsraum: Bodenwandfuge dauerelastisch herstellen	50 EUR		50 EUR
Büro: Viertelstäbe montieren (bisher nicht vorhanden)	150 EUR		150 EUR
Wohnzimmer: Falle für Schiebetür nachrüsten, Viertelstab ausnehmen zur Herstellung Schließfunktion	150 EUR		150 EUR
Esszimmer: beschädigten Viertelstab und Wandoberfläche wiederherstellen	50 EUR		50 EUR
Zwischensumme Ausbau Wohnflächen	2.020 EUR	0	2.020 EUR
Zusammenfassung der Elemente	Jahr 1	Jahr 2 - 5	Summe
Fassade und Balkone	3.550 EUR	300 EUR	3.850 EUR
Heizung, Lüftung, Sanitär	1.050 EUR	5.000 EUR	6.050 EUR
Ausbau Wohnflächen	2.020 EUR	0	2.020 EUR
Summe	6.620 EUR	5.300 EUR	11.920 EUR

3. Sachwertschätzung

Bodenwertschätzung

Grundstücksfläche ca.			612 m ²
Bodenrichtwert	140 EUR/m ²		
Anpassungsfaktor für erhöhte Grundstückstiefe	0,98		
angepaßter Bodenrichtwert		*	137 EUR/m ²
Bodenwert		=	83.844 EUR

Sachwertschätzung

Bruttogrundfläche BGF ca.			242 m ²
Normalherstellungskosten NHK 2000	960 EUR/m ²		
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,178		
regionaler Korrekturfaktor	0,95		
Ortsfaktor	1,00		
korrigierte NHK		*	1.074 EUR/m ²
Gebäudeherstellungswert 2011		=	259.908 EUR
Wertminderung wg. Alter (<i>nach Ross</i>)	1,7%	-	4.476 EUR
Gesamtnutzungsdauer	90 Jahre		
Restnutzungsdauer	87 Jahre		
Gebäudewert am Stichtag		=	255.432 EUR
Carports		+	5.000 EUR
besondere Einrichtungen		+	- EUR
Außenanlagen	5%	+	12.772
Baunebenkosten (BNK)	16%	+	43.713 EUR
Wert Gebäude und Außenanlagen einsch. BNK		=	316.917 EUR
Bodenwert		+	85.680 EUR
vorl. Sachwert		=	402.597 EUR
Marktanpassungsfaktor gemäß Gutachterausschuss		*	0,91
vorl. Sachwert nach Marktanpassung		=	366.363 EUR
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände		-	11.920 EUR
Abschlag wg. Baumängeln und Bauschäden			
Sachwert		=	354.443 EUR

Sachwert gerundet

354.000 EUR

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 Sachwertverfahren 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. Ertragswertverfahren) 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

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

