

ms. Marlies Scheiba Immobilienbewertung | Heinrichstraße 28 | D-30855 Langenhagen

Auftraggeber/in:  
Frau/Herr  
Vorname Nachname  
Straße Hausnummer  
  
PLZ Ort



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:

Datum:

AZ: 000-JJJJ

tt.mm.jjjj

## WERTERMITTLUNG

### Objektart:

**Eigentumswohnung Nr. 2, im OG mit Kellerabteil und Stellplatz Nr. 2**

Anschrift:

PLZ Ort, Straße Hausnummer

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus

### Eigentum:

**Wohnungseigentum mit Teileigentum**

Wertermittlungsstichtag:

tt.mm.jjjj

Qualitätsstichtag:

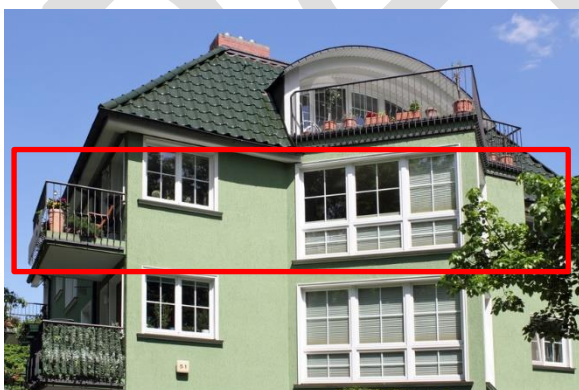
tt.mm.jjjj

zusätzlich zu berücksichtigender Wertabzug gemäß § 4 Abs. 5 BelWertV:

keine

Zusätzlich zu berücksichtigende Lasten und Beschränkungen i.S.d. § 5 Abs. 5 BelWertV

keine



© ArTo - Fotolia

### Gesamtbeurteilung nach § 5 Abs. 3 BelWertV

Objekt- und Standortqualität: gut  
Wohn-/Nutzwert: sehr gut  
Verkäuflichkeit: unproblematisch  
Vermietbarkeit: unproblematisch  
Drittverwendung: ja  
Beleihungsrisiko: gering

**Beleihungswert (§ 16 PfandBG)**

**000.000,00 €**

0.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Verkehrs-/Marktwert (§ 16 PfandBG)**

**000.000,00 €**

0.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Angaben zum Auftrag</b>	<b>-3-</b>
1.1	Bewertungsobjekt gemäß Grundbuch	-3-
1.2	Gliederung für die Wertermittlung	-4-
1.3	Allgemeine Angaben zum Auftrag	-5-
1.4	Grundlagen der Wertermittlung	-5-
1.5	Leistungsbeschreibung zur Immobilienbewertung	-8-
<b>2</b>	<b>Standortinformationen</b>	<b>-9-</b>
<b>3</b>	<b>Objektbeschreibung</b>	<b>-9-</b>
3.1	Grundstückbeschreibung	-9-
3.2	Gebäudebeschreibung	-10-
3.4	Gesamtbeurteilung für die Wertermittlung	-11-
<b>4</b>	<b>Markt- und Beleihungswertermittlung</b>	<b>-12-</b>
4.1	Verfahrenswahl (Marktwert)	-12-
4.2	Verfahrenswahl (Beleihungswert)	-12-
4.3	Bodenwertermittlung (Markt- und Beleihungswert)	-13-
4.4	Vergleichswertermittlung	-14-
4.4.1	Vergleichswertberechnung nach § 15 ImmoWertV (Marktwert)	-14-
4.4.2	Vergleichswertberechnung nach § 19 BelWertV (Beleihungswert)	-16-
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Vergleichswertberechnungen	-17-
4.5	Sachwertermittlung	-20-
4.5.1	Sachwertberechnung nach den §§ 21 - 23 ImmoWertV (Marktwert)	-20-
4.5.2	Sachwertberechnung nach den §§ 14 – 18 BelWertV (Beleihungswert)	-21-
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in den Sachwertberechnungen	-22-
<b>5</b>	<b>Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse</b>	<b>-23-</b>
5.1	Ableitung des Marktwertes	-24-
5.2	Ableitung des Beleihungswertes	-24-
<b>6</b>	<b>Plausibilisierung des Verkehrs-/Marktwertes</b>	<b>-25-</b>
<b>7</b>	<b>Vermarktungschancen, Drittverwendungsfähigkeit, Beleihbarkeit</b>	<b>-26-</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrs- und Marktwert sowie Beleihungswert</b>	<b>-27-</b>
<b>9</b>	<b>Wesentliche Rechtsgrundlagen</b>	<b>-28-</b>
<b>10</b>	<b>Verwendete Literatur, Marktinformationen, Software etc.</b>	<b>-28-</b>
<b>11</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>-29-</b>
	Anlage 1: Übersichtskarte	-30-
	Anlage 2: Stadtplan	-31-
	Anlage 3: Liegenschaftskarte	-32-
	Anlage 4: Bebauungsplan	-33-
	Anlage 5: Bodenrichtwertkarte	-34-
	Anlage 6: Grundriss	-35-
	Anlage 6: Fotodokumentation	-36-
	Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche	-41-
	Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundfläche	-42-