

Marktwertreport

85368 Moosburg, Breitenbergstraße 29a

Eigentumswohnung Nr. 2, TG-Platz Nr. 35

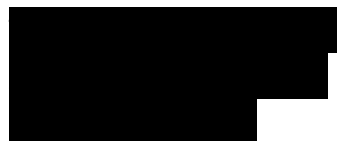
Stichtag: 10.09.2015



Erstellt von:

Labendzki Immobilien
Herterichstraße 122
81477 München
info@homedreams.de
Tel.: 089 / 79109234
Fax.: 089 / 74501099
Mob. 0170 / 4420829

Auftraggeber:



Inhaltsverzeichnis

1. Objektdaten und Marktwert - Kurzübersicht

2. Lageindikation

3. Wertermittlung

4. Zusammenfassung

5. Datenherkunft und Kontaktinformationen

6. Erläuterungen und Bemerkungen

7. Anlagen

1. Marktwert - Kurzübersicht

Objekt	Breitenbergstraße 29a, 85368 Moosburg
Objekttyp	Eigentumswohnung
Baujahr	1995
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	95 m ²
Grundstücksfläche	1.279 m ²
Geschosse	3
Dachgeschlossausbau	Dachgeschoss+Spitzboden
Unterkellert	voll unterkellert
Zustand	gut
Zur Wohnung gehörende (Tief-)Garagen	1
Zur Wohnung gehörende Stellplätze	0
Erbbaurecht	nein

Objektspezifische Besonderheiten / Extras

Zu der Wohnung gehört laut Teilungserklärung ein direkt angrenzendes und im Bereich des Sondernutzungsrechtes liegendes Gartengrundstück. Das Grundstück ist hauptsächlich nach Süden ausgerichtet und dem Eigentümer der Wohnung zur alleinigen Nutzung vorgesehen, was den Nutz- und Freizeitwert der Wohnung deutlich erhöht. Dieses Nutzungsrecht muss in der Bewertung mit einem entsprechenden Aufschlag gewürdigt werden.

Ebenfalls mit einem Aufschlag zu berücksichtigen ist auch der ca. 19 m² große abgeschlossene Keller-/Hobbyraum, welcher zur Wohnung gehört.

Lagespezifische Besonderheiten

Die Wohnung liegt an der Breitenbergstraße 29a in 85368 Moosburg an der Isar. Es handelt sich hier nicht um eine Lage in einem reinen Wohngebiet. Gegenüber des Gebäudes ist die Stadtverwaltung/Stadthalle sowie in unmittelbarer Nähe eine staatliche Realschule und eine Grundschule. Es ist demnach mit häufigem Personenverkehr und dadurch bedingten erhöhten Lärmemissionen zu rechnen.

Marktwert zum Stichtag 09.09.15

303.000 €

Der lastenfreie Marktwert wurde auf Basis anerkannter Verfahren, die auf den nachfolgenden Seiten eingehend beschrieben und dokumentiert werden, ermittelt. Insgesamt kommen je nach Objektklassifikation, -eigenschaften und -nutzung zum Einsatz:

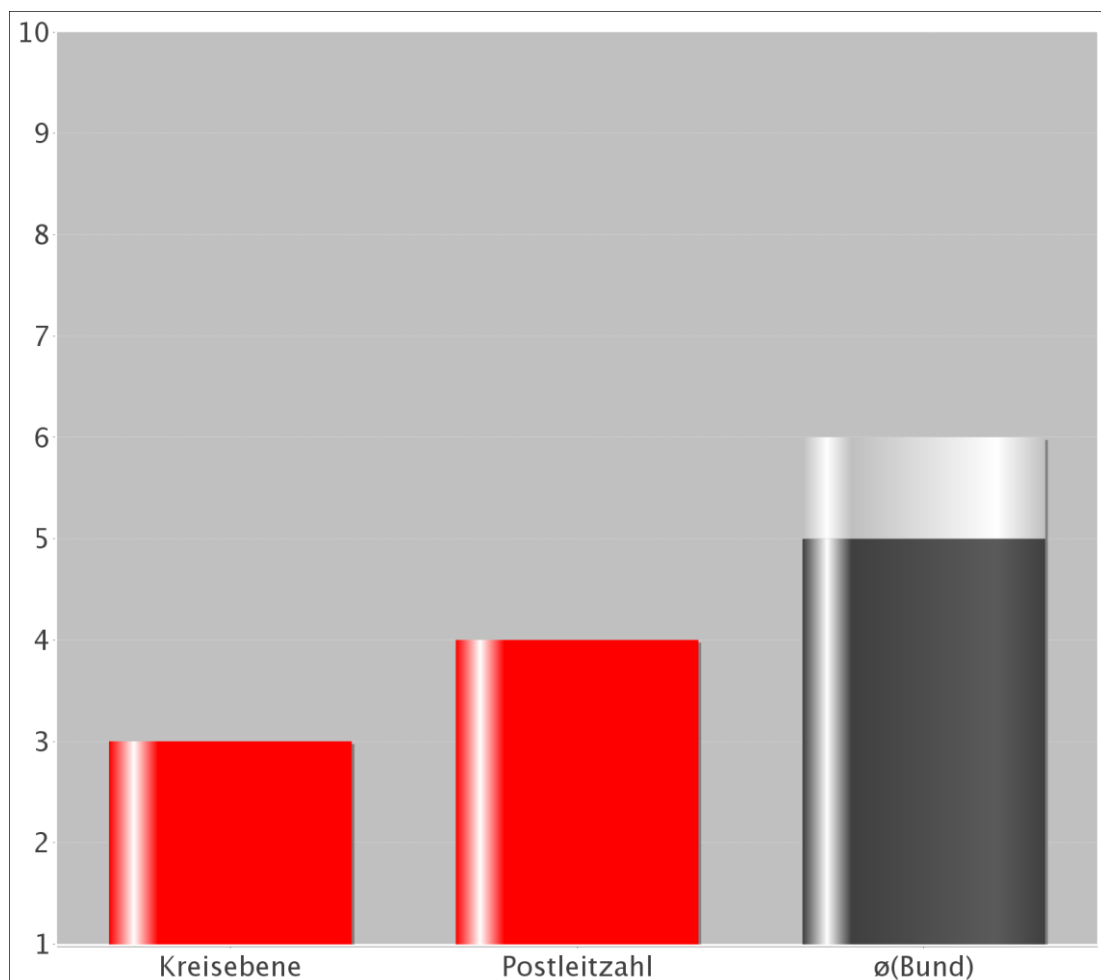
- Sachwertverfahren auf Basis der in der Beleihungswertverordnung vorgeschriebenen Methoden
- Ertragswertverfahren auf Basis der aus dem Objekt generierten bzw. generierbaren wirtschaftlichen Erträge
- Vergleichswertverfahren auf Basis vergleichbarer Objekte und derer notariellen Kaufpreisen / Transaktionsdaten

Die Ermittlung des Marktwertes dient der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheidet sich insofern von einem formalen Gutachten und stellt daher kein solches dar.

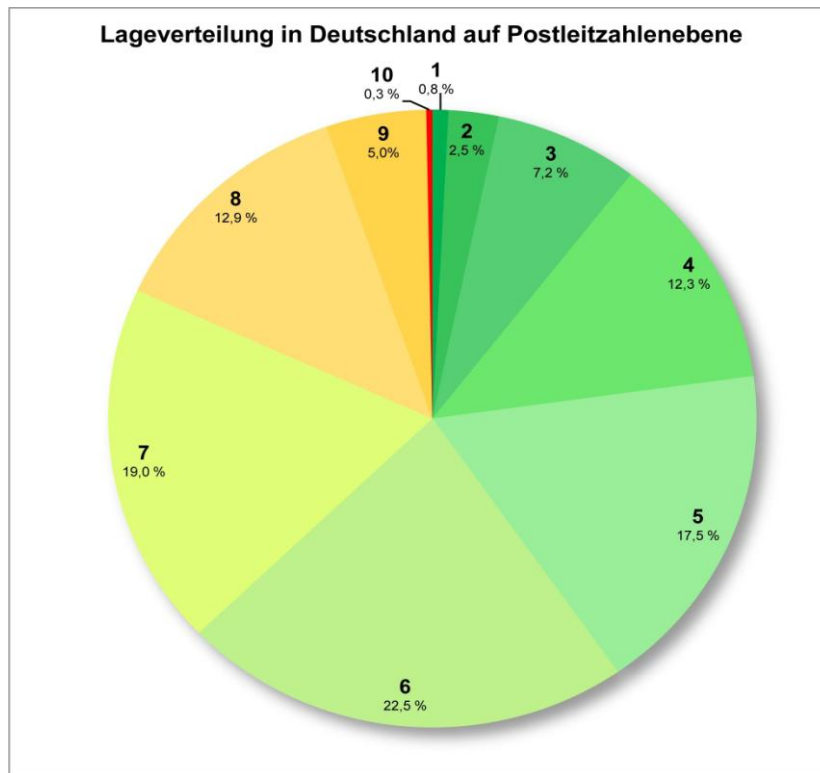
2. Lageindikatoren

Auf Basis umfangreicher statistischer Marktdaten werden deutschlandweite Lagewertindikatoren ermittelt, die für die Beurteilung der Lage des Objektes erhebliche Bedeutung haben. Diese Indikatoren bilden die Lage auf der jeweiligen Kreisebene bzw. der kreisfreien Städte sowie auf den fünfstelligen Postleitzahlen auf einer Skala von 1 (optimale Lage) und 10 (schwächste Lage) ab. Der Bundesdurchschnitt bewegt sich aktuell bei ca. 5, kann sich jedoch zukünftig entsprechend der Marktentwicklung verändern.

Für die Lage Breitenbergstraße 29a, 85368 Moosburg wurden folgende Lageindikatoren ermittelt:



Quelle: geoport, on-geo GmbH, Niederlassung Dortmund, Europaplatz 4-5, 44269 Dortmund - www.geoport.de



Die Lageindikatoren basieren auf umfangreichen statistischen Marktdaten. Die obenstehende Grafik stellt schematisch die Verteilung der Lagen in Deutschland dar. Ein wesentliches Kriterium in der Wertung der Lageindikatoren besteht in der Relation des Lageindikators auf der Kreisebene und des Lageindikators im fünfstelligen Postleitzahlenbereich auf einer Skala von 1 (optimale Lage) bis 10 (schwächste Lage).

Innerhalb eines Gebietes mit z.B. einem durchschnittlichen Lageindikator auf Kreisebene von 6 stellt ein Lageindikator auf der Postleitzahlenebene von 4 (der kleineren Raumebene) eine positive Abweichung dar, während ein Lageindikator von 8 in demselben Kreisgebiet auf eine für dieses Gebiet schwache Lage hinweist.

Da sich die Lageindikationen in der kleinsten Größe auf der Postleitzahlenebene bewegen, wird zusätzlich die Mikrolage (unmittelbares Umfeld) überprüft und bei Abweichungen von der Lageindikation durch entsprechende Maßnahmen in der Wertermittlung berücksichtigt.

Gern steht Ihnen Ihr Berater für weitere Informationen zu allen Fragen rund um Ihren Marktwertreport zur Verfügung.

3. Wertermittlung

Vergleichswertverfahren

Aufgrund der Objektklassifizierung und -eigenschaften wurde als wertbestimmendes Verfahren für die Ermittlung des Marktwertes das Vergleichswertverfahren angewandt. Der Vergleichswert wurde auf Basis der gesetzlichen Vorgaben der Beleihungswertverordnung (BelWertV) ermittelt. Die für die Bewertung heran gezogenen Vergleichsobjekte inkl. derer Transaktionsdaten stimmen im Rahmen der Bestimmungen mit den Merkmalen des zu bewertenden Objektes überein:

Der Vergleichspreis von 2.305 €/m² wird auf Basis von Marktdaten angesetzt:

$$95 \text{ m}^2 \times 2.305 \text{ €/m}^2 = 218.975 \text{ €}$$

Besonderes Bauteil	Tiefgaragenstellplatz	15.000 €
	Sondernutzungsrecht für ca. 170 m ² Gartenland	59.500 €
	Hobby- und Kellerraum ca. 19 m ²	10.000 €

Vergleichswert zum Stichtag 09.09.15	303.475 €
---------------------------------------------	------------------

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Marktwert anhand bereits abgeschlossener Transaktionen von vergleichbaren Objekten und deren Kaufpreisen. Hierzu werden Objekte mit vergleichbaren Merkmalen und vorhandenen Kaufpreisdaten über eine Berechnung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises je Quadratmeter Wohnfläche und Grundstücksfläche mit dem zu bewertenden Objekt verglichen. Aufgrund der vorhandenen Anzahl von Vergleichsobjekten wurde dieses Verfahren für die Wertbestimmung dieser Immobilie gewählt.

Sachwertverfahren

Bodenwertermittlung

Grundstücksgesamtfläche	1.279 m ²			
davon				
Vorderland	1.279 m ²	Bodenwert	350 €	447.650 €
Bodenwert				50.584 €

Bauliche Anlagen

Bruttogrundfläche		151 m ²		
BKI-Faktor		1,271		
Regionalfaktor		1,038		
Normalherstellungskosten	je m ²	762 €		151.590 €
Herstellungskosten	Garage(n)	1		10.554 €
Herstellungskosten	Stellplätze	0		0 €
Gebäudewert				162.144 €
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
(fiktives) Baujahr		1995		
Restnutzungsdauer		60 Jahre		
Wertminderung nach Ross		15,625 %		-25.335 €
Zeitwert				136.809 €
Außenanlagen		5 %		6.840 €
Baunebenkosten		12 %		16.417 €
Wert der baulichen Anlage				160.067 €
Vorläufiger Sachwert (Bodenwert + Wert der baulichen Anlage)				210.651 €
Marktanpassung		104 %		219.077 €
Besonderes Bauteil	Tiefgaragenstellplatz			15.000 €
	Sondernutzungsrecht für ca. 170 m ² Gartenland			59.500 €
	Hobby- und Kellerraum ca. 19 m ²			10.000 €
Sachwert				303.577 €

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert wurde auf Basis der gesetzlichen Vorgaben der Beleihungswertverordnung (BelwertV) ermittelt und berechnet den Wert einer Immobilie anhand des Ertrages aus Vermietung unter separater Berechnung des Bodenwertes.

Bodenwertermittlung

Grundstücksgesamtfläche	1.279 m ²			
davon				
Vorderland	1.279 m ²	Bodenwert	350 €	447.650 €
Bodenwert				50.584 €

Erträge

(fiktives) Baujahr	1995		
Restnutzungsdauer	60	Jahre	
Anzahl Wohneinheiten	1	Wohneinheiten	
Wohnfläche	95	m ²	
Mietansatz (ortsübliche Vergleichsmiete)	11,75	€ je m ² Wfl. p.M.	
Bewirtschaftungskosten	15	% des Mietansatzes	
Jahres(miet)reinertrag	11.386	€ p.a.	
Liegenschaftszinssatz	4,5	% p.a.	
Bodenwertzins	2276	€ p.a.	
Barwertfaktor	20,638		
Ertragswert der Wohneinheit(en)			188.001 €
Summe der Erträge			188.001 €
Ertragswert			238.585 €

Bei obiger Berechnung wurde ausschließlich der Ertragswert der Wohnung ermittelt ohne Berücksichtigung der Sondernutzungsrechte und der besonderen Bauteile wie des Tiefgaragenstellplatzes.

4. Zusammenfassung

Verwendungszweck:

Feststellung des Marktwertes zu Verkaufszwecken.

Die Besichtigung erfolgte am 02.09.2015 zusammen mit Herrn [REDACTED], Herrn [REDACTED] sowie Frau [REDACTED]. Die während des Ortstermins angefertigten Lichtbilder sind dem Marktwertreport als Anlage beigelegt.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus im Zentrum von Moosburg an der Isar. Das Objekt liegt gegenüber der Stadtverwaltung und Stadthalle. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem Kastulus Realschule Moosburg sowie die Anton-Vitzthum-Grundschule. Es ist demnach mit häufigem Personenverkehr und dadurch bedingten erhöhten Lärmemissionen zu rechnen.

Die Vermietbarkeit ist gut. Die Verkäuflichkeit ist gut. Besondere Risiken konnten augenscheinlich nicht erkannt werden.

Die gesamte Wohnanlage wurde ca. 1995 erbaut und besteht aus zwei Wohnhäusern und einer Tiefgaragenanlage mit 14 Stellplätzen welche sich auf einem etwa 1279 m² großen, überwiegend nach Süden ausgerichteten Grundstück befinden. In jedem Gebäude befinden sich 6 Wohneinheiten, je zwei im Erd-, im Ober- sowie im Dachgeschoß. Das Dachgeschoß verfügt zusätzlich über einen Spitzboden, deren Flächen von den jeweiligen Eigentümern der darunterliegenden Wohnungen im Dachgeschoß zu Wohnzwecken genutzt und ausgebaut werden dürfen. Die Gebäude sind voll unterkellert.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Vorderhaus im Erdgeschoß rechts. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Wohnküche, Bad mit Wanne und Dusche, WC, Abstellkammer und einer nach Westen ausgerichteten überdachten Terrasse. Direkt an die Terrasse angrenzend befindet sich ein großzügig bemessenes Gartengrundstück, welches durch ein Sondernutzungsrecht der alleinigen Nutzung des jeweiligen Eigentümers der Wohnung vorbehalten ist. Im Garten befindet sich außerdem ein Gartengerätehaus aus Holz, in welchem praktischerweise Gartengeräte oder Gartenmöbel untergebracht werden können.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist funktionell und familienfreundlich. In den Wohnräumen ist überwiegend Parkettboden verlegt, welcher jedoch abgeschliffen und versiegelt werden sollte. Im Schlafzimmer befindet sich Teppichboden, welcher nicht mehr dem aktuellen Design entspricht. In Flur, Küche, Abstellkammer, Bad und WC sind die Böden gefliest. Im kleinen Schlafzimmer, sowie im Wohnzimmer im Bereich des Erkers wurden kleinere Feuchtigkeitsschäden festgestellt, welche jedoch nicht die Bausubstanz gefährden. Renovierungen und Instandhaltungen wurden laufend durchgeführt. Die Wohnung macht einen insgesamt gepflegten Eindruck.

Die Kosten, um die Wohnung in einen vermietfähigen Zustand zu versetzen werden sachverständig auf rund 80,- Euro/m² Wohnfläche geschätzt (rund 7.600,- Euro).

Originalplanunterlagen lagen vor. Die Flächenmaßangaben wurden nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass diese den tatsächlichen Flächen bis auf kleine Abweichungen entsprechen.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich am tatsächlichen Verhalten der Marktteilnehmer orientieren, das heißt den Einflüssen, welche die Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dominiert, muss Rechnung getragen werden. Eigentumswohnungen werden im Vergleichswertverfahren bewertet (vgl. Kommentare Punkt 3.1.3 WertR bzw. Sachwertrichtlinie. Der Marktwert wird vom Vergleichswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Marktwert zum Wertermittlungstichtag den 10.09.2015 geschätzt auf

303.000,00 Euro
(dreihundertdreitausend Euro)

Die Richtigkeit vorstehender Marktwertanalyse versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandschaftlichen Beziehungen noch habe ich persönliche Interesse an dem Ausfall der Analyse.

Die Analyse wurde für den Auftraggeber erstellt. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Analyse noch für Teile daraus übernommen. Die Weitergabe der Analyse an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung durch den Ersteller geschehen.

Herr Henrik Labendzki behält an den von Ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber die im Rahmen des Auftrages gefertigte Analyse inklusive aller sonstigen Anlagen (Berechnungen, Aufstellungen etc.) nur für den Zweck verwenden, für den sie vereinbarungsgemäß bestimmt ist.

München, den 10.09.2015



Henrik Labendzki

Labendzki
Immobilien  Vermittlung
Service
Finanzierung

Herterichstr. 120-122 D-81477 München
Fon +49-89-79109234 Fax +49-89-74501099
www.homedreams.de info@homedreams.de

Stempel

5. Datenherkunft und Kontaktinformationen

Amtliche Flurstücksinformationen etc.

Vermessungs- und Katasteramt

des Kreises bzw. der kreisfreien Stadt,
in der sich das Objekt befindet

Amtliche Bodenrichtwerte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

der Stadt, in der sich das Objekt befindet

Grundbuchauszug

Amtsgericht, Abteilung Grundbuch

Des Amtsgerichtsbezirkes,
in dem sich das Objekt befindet

- *Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich* -

Altlastenauskünfte

Umweltamt

der Stadt, in der sich das Objekt befindet

- *Nachweis des berechtigten Interessenten erforderlich* -

Lageindikatoren, Daten, etc.

on-geo GmbH, Niederlassung Dortmund

Europaplatz 4-5

44269 Dortmund

Tel.: 0231 42 78 88 0

Weitere Informationen und zusätzliche Datenquellen für

Karten, Daten, amtliche Daten und Auszüge etc.

on-geo GmbH, Niederlassung Dortmund

Europaplatz 4-5

44269 Dortmund

Tel.: 0231 42 78 88 0

E-Mail: kontakt@on-geo.de

www.geoport.de

www.on-geo.de

6. Erläuterungen & Bemerkungen

Erläuterungen

Lagewertindikatoren

Lagewertindikatoren werden durch ein komplexes, statistisch-mathematisches Verfahren ermittelt, die u.a. auf Daten aus Transaktionen, Marktdaten, Umfelddaten etc. basieren. Ermittelt werden diese Indikatoren auf der Ebene der Landkreise / kreisfreien Städte sowie auf Ebene der fünfstelligen Postleitzahlengebiete.

Allgemeine Abschläge und Zuschläge

Hierbei handelt es sich um nicht den einzelnen Objektbestandteilen zuzuordnende Zu- oder Abschläge, sondern um solche die das Objekt im Ganzen betreffen. Häufig gibt ein solcher Abschlag einen z.B. einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand des Objektes wieder, der wiederum Einfluss auf die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen hat.

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Grundstücksgesamtgröße, dem amtlichen Bodenrichtwerten, die jeweils durch den Gutachterausschuss der zuständigen Stadt / Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche ist zwischen Vorderland- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund des Grundstücksschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, das in der Regel mit 10% des Bodenwertes angesetzt wird, ist der Teil des Grundstückes, der aufgrund z.B. der Tiefe des Grundstückes und / oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist (Gartenland).

Sachwert

Gebäudewert

Der Gebäudewert gibt die aktuellen Herstellungskosten für dieses Objekt wieder.

BGF (Bruttogrundfläche)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse (Grundrissebenen) eines Bauwerks. Eine explizite Berechnung der BGF erfolgt nicht. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, die für die Wertermittlung vorgelegt wurden ersichtlich, erfolgt eine Schätzung.

BKI (Baukostenindex)

Der Baukostenindex wird in regelmäßigen Abständen durch das Bundesamt für Statistik ermittelt und veröffentlicht. Er dient dazu, die Herstellungskosten der jeweils aktuellen Baukostenentwicklung anzupassen.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor wird von den oberen Gutachterausschüssen des jeweiligen Bundeslandes ermittelt und dient dazu, regionale Unterschiede bezüglich der Baukosten berücksichtigen zu können.

NHK (Normalherstellungskosten)

Die Berechnung der Herstellungskosten und damit des Gebäudewertes erfolgt auf Basis der NHK2000 gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01.12.2001.

Zeitwert

Der Zeitwert ist die Summe aller Gebäudeteile (inkl. Garage etc.) zum Stichtag der Bewertung und wird aus dem Gebäudewert und der zeitbedingten Wertminderung ermittelt. Die Wertminderung wird anhand des anerkannten Verfahrens nach Ross ermittelt.

Wert der baulichen Anlage

Der Wert der baulichen Anlage ergibt sich aus dem Zeitwert zuzüglich eines prozentualen Wertansatzes für Außenanlagen und Baunebenkosten.

Sachwert

Der Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlage und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzwertüberlegungen basierenden Wert.

Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Marktes und drückt sich in Prozent der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlage aus. Eine Marktanpassung von z.B. 90% besagt, dass in der aktuellen, lokalen Marktsituation zum Stichtag Objekte mit einem 10%igen Abschlag gehandelt werden.

Marktwert zum Stichtag

Der Marktwert ergibt sich aus dem Sachwert abzüglich allgemeiner Abschläge und zuzüglich allgemeiner Zuschläge. Er stellt das Ergebnis der Wertermittlung dar.

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlage

Der Ertragswert der baulichen Anlage(n) wird getrennt vom Bodenwert unter Ansatz der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt.

Marktwert im Ertragswertverfahren

Der Marktwert zum Stichtag der Wertermittlung ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlage(n).

Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Innerhalb des Ertragswertverfahrens werden der Bodenwert anhand der Bodenrichtwerte je Quadratmeter Grundstück (ggf. aufgeteilt in Vorder- und Hinterland) und die Ertragswerte aus Vermietung / Verpachtung anhand ortsüblicher Mietansätze getrennt voneinander ermittelt. Der Marktwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich der Ertragswerte der einzelnen baulichen Anlagen bzw. der Gesamtheit der Ertragswerte der baulichen Anlagen.

Ertragswert der Wohneinheit(en)

Mietansatz

Zur Berechnung des Ertragswertes wird die ortsübliche und nach sorgfältigem Ermessen nachhaltig erzielbare Vergleichsmiete herangezogen.

Bewirtschaftungskosten

Die Kosten der Bewirtschaftung einer Immobilie sind zur Berechnung des Reinertrages vom Ergebnis des Rohertrages abzuziehen und mit mindestens 15% anzusetzen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins wird u.a. von den Gutachterausschüssen der Kommunen erhoben und stellt die Rendite dar, die nach üblichen Maßstäben aus einer vergleichbaren Immobilie und anderen Anlageformen erzielt werden dar.

Bodenwertzins

Stellt die Rendite des Grundstückes dar, die nach üblichen Maßstäben aus vergleichbaren Grundstücken und anderen Anlageformen für das Grundstück erzielt werden kann. Hierzu wird der Liegenschaftszins auf das Grundstück angesetzt.

Fiktives Baujahr und Restnutzungsdauer

Das fiktive Baujahr ergibt sich aus dem ursprünglichen Baujahr und dem Jahr der maßgeblichen Modernisierung. Die Gesamtnutzungsdauer wohnwirtschaftlicher Immobilien beläuft sich auf maximal 80 Jahre, so dass die Restnutzungsdauer entsprechend aus der Gesamtnutzungsdauer und dem fiktiven Baujahr berechnet wird.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor oder auch Vervielfältiger ist ein in der Wertermittlungsverordnung (WertV) definierter Multiplikator, der sich aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins ergibt. Um den Ertragswert einer baulichen Anlage zu berechnen werden vom Rohertrag zunächst die Bewirtschaftungskosten (Ergebnis Reinertrag) und dann der Verzinsungsbetrag für das Grundstück abgezogen. Multipliziert mit dem Barwertfaktor / Vervielfältiger ergibt sich der Ertragswert einer baulichen Anlage.

Vergleichswert

Marktwert im Vergleichswertverfahren

Der Marktwert innerhalb des Vergleichswertverfahrens wird über den direkten Vergleich des zu bewertenden Objektes mit den tatsächlichen Kaufpreisen identischer und / oder ähnlicher Objekte im räumlichen und zeitlichen Umfeld des zu bewertenden Objektes ermittelt. Hierzu werden kleinere Abweichungen wie z.B. unterschiedliche Grundstücksgrößen, Ausstattungsklassen etc. über ein mathematisches Verfahren so bereinigt, dass ein direkter Vergleich möglich wird.

Erläuterungen der einzelnen Abkürzungen innerhalb der Vergleichstabelle:

1) €/m² Wfl

Hierbei handelt es sich um den, auf den Quadratmeter Wohnfläche berechneten Durchschnittspreis aus dem Kaufpreis des jeweiligen Vergleichsobjektes.

2) GFL

Grundstücksfläche des jeweiligen Vergleichsobjektes

3) WFL

Wohnfläche des jeweiligen Vergleichsobjektes

4) FBj

Fiktives Baujahr des jeweiligen Vergleichsobjektes. Aus dem Baujahr und dem Jahr einer maßgeblichen Modernisierungsmaßnahme wird zur Berechnung der Restnutzungsdauer einer Immobilie das fiktive Baujahr ermittelt.

5) G

Anzahl der Garagen des jeweiligen Vergleichsobjektes

6) S

Anzahl der Stellplätze des jeweiligen Vergleichsobjektes

7) €/m²

Der um z.B. unterschiedliche Grundstücksflächen und geringfügige Abweichungen bereinigte Quadratmeterpreis je Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Wert wird aus den vorangegangenen Werten und Daten berechnet und dient zur Ermittlung des Vergleichswertes einer Immobilie.

Bemerkungen

Hinweise zum lastenfreien Marktwert

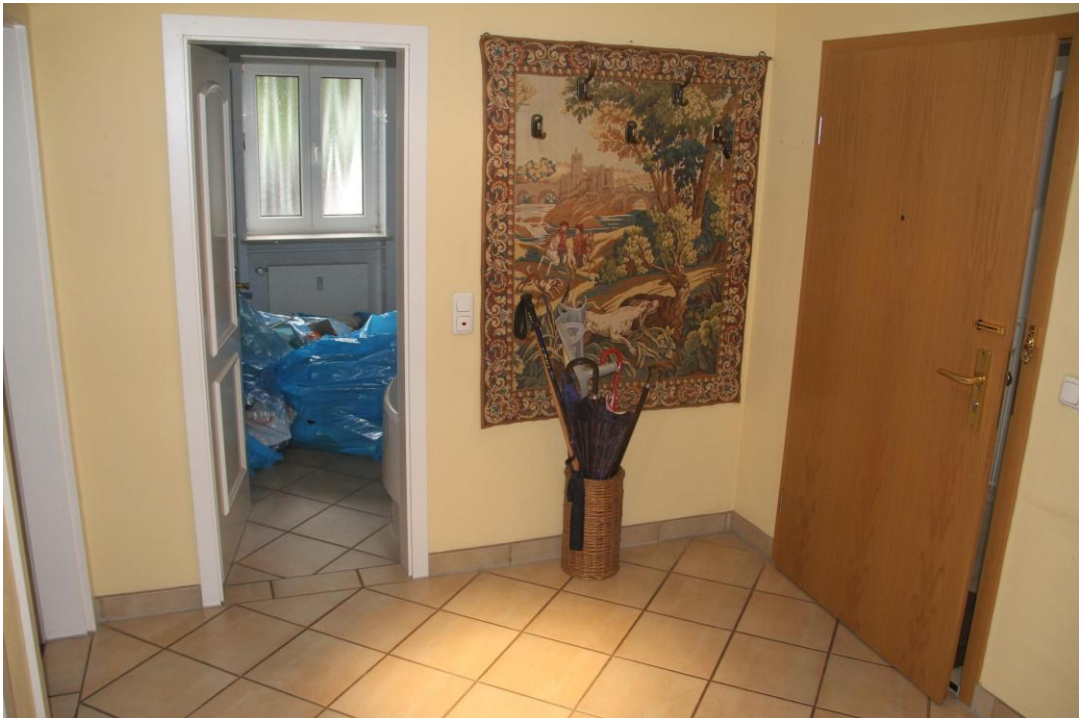
Der Begriff lastenfreier Marktwert bezieht sich auf den Wert des Objektes ohne Berücksichtigung des Grundbuchs wie z.B. Grundschuldeinträgen sowie Umweltlasten, Altlasten, Baulasten etc. Die Prüfung auf die vorgenannten Lasten ist nicht Gegenstand des Marktwertreports.

Haftungsausschluss

Die Ermittlung des Marktwertes und der Marktwertreport dienen ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheiden sich insofern von einem formalen Gutachten. Der Marktwertreport stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Bezüglich der Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen und Daten übernimmt die on-geo GmbH keine Gewähr. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung desselben erhoben wird.

7. Anlagen

Objektfotos

















Grundbuchabdruck Auszug ETW



Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg
Grundbuch von Moosburg **Band 214 Blatt 7354** **Bestandsverzeichnis** 1 Einlegebogen

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	113,6/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1213/14	Breitenbergstraße 29, Gebäude- und Freifläche F	12		79
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung; im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 214, 215 Blatt 7353 bis Blatt 7378); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind eingeräumt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 10.11.1993 Bezug genommen; übertragen aus Band 174 Blatt 5932; eingetragen am 23.11.1993.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  Held </div> <div style="text-align: center;">  Freiburger </div> </div> <p>F Breitenbergstr. 29 und 29a Gebäude- und Freifläche</p>				

GS 122 Bay. 12.1986

Grundbuchabdruck Auszug TG

Amtsgericht Freising, Zwgst. Moosburg
 Grundbuch von Moosburg Band 215 Blatt 7375 Bestandsverzeichnis Einlegebogen
1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	5/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1213/14	Breitenbergstraße 29, Gebäude- und Freifläche F	12	79	
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz in der Tiefgarage; im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 214, 215 Blatt 7353 bis Blatt 7378); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind eingeräumt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 10.11.1993 Bezug genommen; übertragen aus Band 174 Blatt 5932; eingetragen am 23.11.1993.				
		 Held	 Freiburger	F Breitenbergstr. 29 und 29a Gebäude- und Freifläche		

GS 122 Bay. 12.1986

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)



Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
132 kWh/(m²-a)



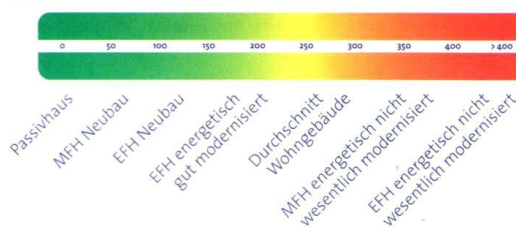
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² -a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas kWh	01.07.05	30.06.06	136.879	24.638	0.93	111	26	137
Erdgas kWh	01.07.06	30.06.07	151.164	28.521	1.25	163	30	193
Erdgas kWh	01.07.07	30.06.08	70.566	28.990	1.01	45	31	76
Durchschnitt								132

Vergleichswerte Endenergiebedarf



EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²-a) entfallen können.

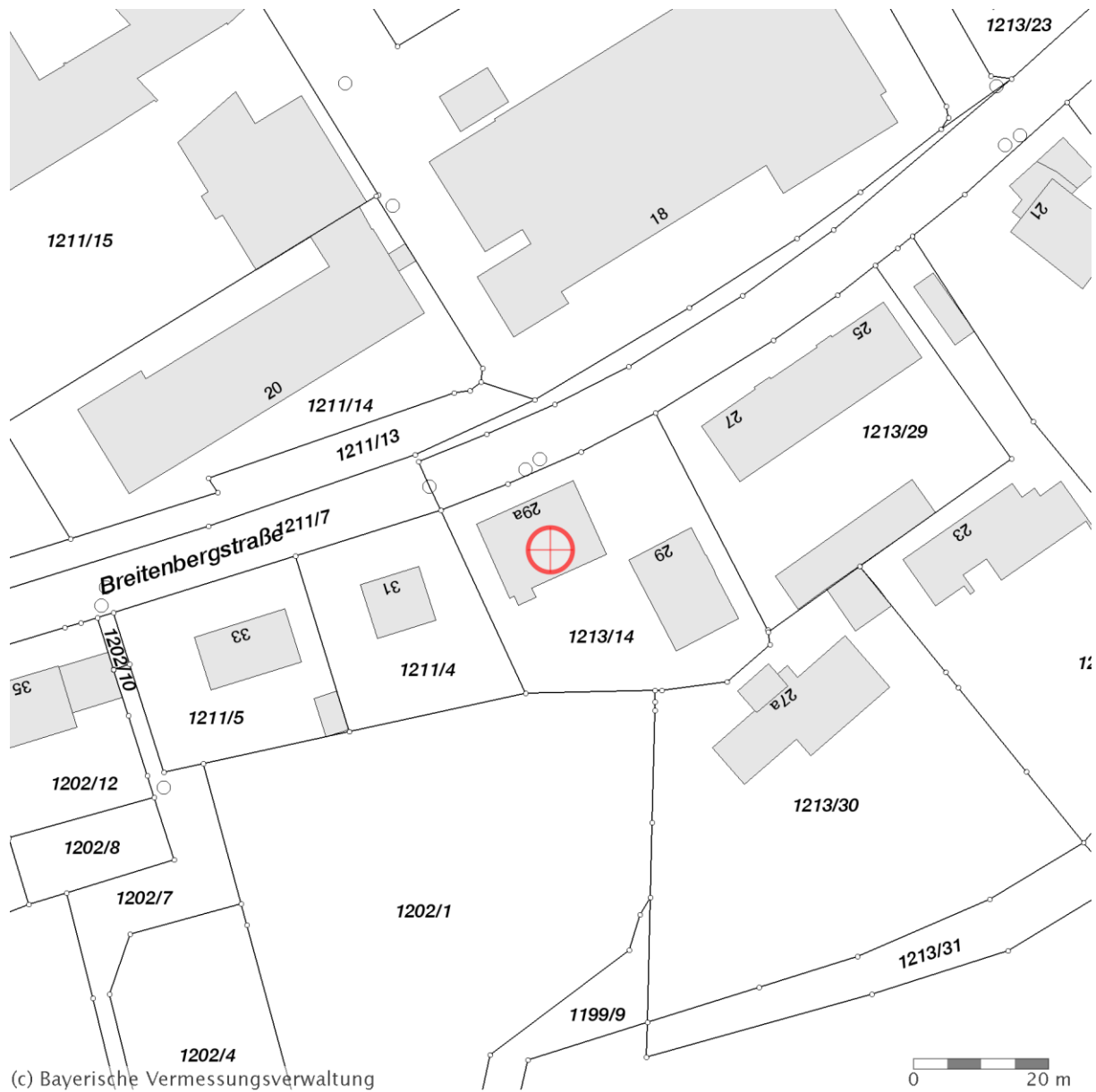
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EAW-Nr. 1119358 Breitenbergstr. 29 ; 85368 Moosburg

Lageplan



Karte lizenziert über www.geoport.de

Stadtplanauszug



© MairDumont D-Ostfildern

Karte lizenziert über www.geoport.de

Luftbild

