

## Objektbericht



Hauskauf-Inspektor GmbH  
Hafenweg 26  
48155 Münster

für

Herrn Max Mustermann  
Musterstraße  
12345 Altstadt

## 1. Objektbeschreibung

### Allgemeine Objektinformationen

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Straße                           | Musterstraße 12                                       |
| PLZ                              | 12345   |
| Stadt                            | Altstadt  |
| Bundesland                       | Nordrhein-Westfalen                                   |
| Eigentumsanteil                  | 100%  |
| Baujahr ca.                      | 1956  |
| Modernisierungsjahr ca.          | -   |
| Gebäudetyp (gemäß NHK)           | Einfamilienhaus mit KG, EG, ausgebautem DG (Typ 1.01) |
| Ausstattungsstandard (gemäß NHK) | mittel  |

### Kennzahlen

|                             |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| Grundstücksfläche ca.       | 820 m <sup>2</sup>     |
| Bruttogrundfläche (BGF) ca. | 207 m <sup>2</sup>     |
| Nutzfläche ca.              | 172 m <sup>2</sup>     |
| davon Wohnen ca.            | 111 m <sup>2</sup>     |
| davon Keller ca.            | 3.1.1900               |
| Stellplätze                 | 1 (Garage)             |
| Bodenrichtwert              | 120 EUR/m <sup>2</sup> |

### Besichtigung

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Besichtigungsdatum         | xx.xx.xxxx  |
| Begehung durch             | Auftraggeber<br>Paul Abeler (Hauskauf-Inspektor)                              |
| Führung durch              | Herrn Makler  |
| Nicht zugängliche Bereiche | -   |
| Witterungsverhältnisse     | ca. 20 Grad Celsius, bedeckter Himmel, nach ergiebigen Regenfällen am Vortrag |
| Hinweise                   | -   |

## 2. Grobkostenschätzung Instandsetzungsbedarf

| Außenanlagen   | Jahr 1            | Jahr 2 - 5 | Summe             |
|--|-------------------|------------|-------------------|
| Rückbau beschädigter Beton- und Pflasterflächen, Wiederherstellung Bodenbeläge (auch Treppenaufgang Haustür) | 6.000 EUR         |            | 6.000 EUR         |
| <b>Zwischensumme Außenanlagen</b>  | <b>6.000 EUR</b>  | <b>0</b>   | <b>6.000 EUR</b>  |
| Dach   | Jahr 1            | Jahr 2 - 5 | Summe             |
| Dämmung der Dachflächen gemäß EnEV   | 0                 |            | 0                 |
| Eindichtung Schornstein  | 500 EUR           |            | 500 EUR           |
| <b>Zwischensumme Dach</b>  | <b>500</b>        | <b>0</b>   | <b>500</b>        |
| Fassade und Balkone  | Jahr 1            | Jahr 2 - 5 | Summe             |
| Anstrich Fassadenputz inkl. Ausbesserung Risse, Einrüstung   | 0                 |            | 0                 |
| Herstellung Ringdrainage wg. Feuchtigkeit im KG, inkl. Einsatz von Lichtschächten vor Kellerfenster          | 12.300 EUR        |            | 12.300 EUR        |
| Risikoposition für Entsorgung asbesthaltiger Fensterbänke, ggf. auch Kunstschiefer sowie Bergschäden         | 3.000 EUR         |            | 3.000 EUR         |
| <b>Zwischensumme Fassade und Balkone</b>   | <b>15.300 EUR</b> | <b>0</b>   | <b>15.300 EUR</b> |
| Fenster  | Jahr 1            | Jahr 2 - 5 | Summe             |
| Wartung der Fenster zur Einstellung des Schließmechanik inkl. Kleinmaterial                                  | 360 EUR           |            | 360 EUR           |
| Anstrich Holzfenster außen erneuern  | 450 EUR           |            | 450 EUR           |
| Ersatz von 2 Dachflächenfenstern im 1. OG  | 2.200 EUR         |            | 2.200 EUR         |
| Einbau von Vorbaurolläden  | 4.500 EUR         |            | 4.500 EUR         |
| Erhöhung des Fensters im Wohnzimmer auf übliche Brüstungshöhe  | 1.000 EUR         |            | 1.000 EUR         |
| Austausch Glasbausteine gegen 3 Holzfenster  | 2.250 EUR         |            | 2.250 EUR         |
| <b>Zwischensumme Fenster</b>   | <b>10.760 EUR</b> | <b>0</b>   | <b>10.760 EUR</b> |

| 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         |
| Ersatz der Heizungszentrale inkl. Verrohrung Schornstein für Brennwerttechnik, Anpassung Anschlüsse, Rückbau Koksheizung   | 8.500 EUR         |                   | 8.500 EUR         |
| Erneuerung Gäste WC inkl. Fliesenarbeiten und Sanitärobjekte   | 3.000 EUR         |                   | 3.000 EUR         |
| Erneuerung Frisch und Abwasserleitungen  | 5.000 EUR         |                   | 5.000 EUR         |
| <b>Zwischensumme Heizung, Lüftung, Sanitär</b>   | <b>16.500 EUR</b> | <b>5.000 EUR</b>  | <b>21.500 EUR</b> |
| <b>Elektrik</b>  | <b>Jahr 1</b>     | <b>Jahr 2 - 5</b> | <b>Summe</b>      |
| E-Check und erforderlich Nachrüstungen   | 2.000 EUR         |                   | 2.000 EUR         |
| <b>Zwischensumme Elektrik</b>  | <b>2.000 EUR</b>  | <b>0</b>          | <b>2.000 EUR</b>  |
| <b>Ausbau Wohnflächen</b>  | <b>Jahr 1</b>     | <b>Jahr 2 - 5</b> | <b>Summe</b>      |
| Einbau von 5 Holztüren inkl. Zargen  | 2.500 EUR         |                   | 2.500 EUR         |
| <b>Zwischensumme Ausbau Wohnflächen</b>  | <b>2.500 EUR</b>  | <b>0</b>          | <b>2.500 EUR</b>  |
| <b>Zusammenfassung der Elemente</b>  | <b>Jahr 1</b>     | <b>Jahr 2 - 5</b> | <b>Summe</b>      |
| Außenanlagen   | 6.000 EUR         | 0                 | 6.000 EUR         |
| Dach   | 500 EUR           | 0                 | 500 EUR           |
| Fassade und Balkone  | 15.300 EUR        | 0                 | 15.300 EUR        |
| Fenster  | 10.760 EUR        | 0                 | 10.760 EUR        |
| Heizung, Lüftung, Sanitär  | 16.500 EUR        | 5.000 EUR         | 21.500 EUR        |
| Elektrik   | 2.000 EUR         | 0                 | 2.000 EUR         |
| Ausbau Wohnflächen   | 2.500 EUR         | 0                 | 2.500 EUR         |
| <b>Summe</b>   | <b>53.560 EUR</b> | <b>5.000 EUR</b>  | <b>58.560 EUR</b> |

### 3. Sachwertschätzung

#### Bodenwertschätzung

|                           |                        |   |                        |
|---------------------------|------------------------|---|------------------------|
| Grundstücksfläche ca.     |                        |   | 820 m <sup>2</sup>     |
| Bodenrichtwert            | 120 EUR/m <sup>2</sup> |   |                        |
| Anpassungsfaktor          | 1,00                   |   |                        |
| angepaßter Bodenrichtwert |                        | * | 120 EUR/m <sup>2</sup> |
| <b>Bodenwert</b>          |                        | = | <b>98.400 EUR</b>      |

#### Sachwertschätzung

|   |                        |   |                        |
|---|------------------------|---|------------------------|
| Bruttogrundfläche BGF ca.                               |                        |   | 207 m <sup>2</sup>     |
| Normalherstellungskosten NHK 2000                       | 520 EUR/m <sup>2</sup> |   |                        |
| Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag               | 1,178                  |   |                        |
| regionaler Korrekturfaktor                              | 0,98                   |   |                        |
| Ortsfaktor  | 1,00                   |   |                        |
| korrigierte NHK   |                        | * | 600 EUR/m <sup>2</sup> |
| <b>Gebäudeherstellungswert 2011</b>                     |                        | = | <b>124.200 EUR</b>     |
| Wertminderung wg. Alter ( <i>nach Ross</i> )            | 43,9%                  | - | 54.580 EUR             |
| Gesamtnutzungsdauer                                     | 80 Jahre               |   |                        |
| Restnutzungsdauer                                       | 35 Jahre               |   |                        |
| <b>Gebäudewert am Stichtag</b>                          |                        | = | <b>69.620 EUR</b>      |
| Garage  |                        | + | 2.500 EUR              |
| besondere Einrichtungen                                 |                        | + | - EUR                  |
| Außenanlagen  | 3%                     | + | 2.089                  |
| Baunebenkosten (BNK)                                    | 16%                    | + | 11.873 EUR             |
| <b>Wert Gebäude und Außenanlagen einsch. BNK</b>        |                        | = | <b>86.082 EUR</b>      |
| Bodenwert   |                        | + | 98.400 EUR             |
| <b>vorl. Sachwert</b>                                   |                        | = | <b>184.482 EUR</b>     |
| Marktanpassungsfaktor                                   |                        | * | 1,00                   |
| <b>vorl. Sachwert nach Marktanpassung</b>               |                        | = | <b>184.482 EUR</b>     |
| Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände |                        | - | 58.560 EUR             |
| Abschlag wg. Baumängeln und Bauschäden                  |                        |   |                        |
| <b>Sachwert</b>   |                        | = | <b>125.922 EUR</b>     |

**Sachwert gerundet**

**126.000 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

