



Demo-Makler

Demostraße 444, 72631 Aichtal
Tel: 0711 - 5555555 Fax:
EMail: demo@ihre-webseite-xyz123.de
Internet: www.ihre-webseite-xyz123.de

Immobilien-Kurzbewertung



Freistehendes Einfamilienhaus
Demostraße 111 in 70188 Stuttgart

Verkehrswert: 607.000 EUR

Dieses Dokument dient als DEMO für eine Immobilien-Kurzbewertung und ist urheberrechtlich geschützt! Jede Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung oder Veränderung bedarf der Zustimmung der ImmoInvent GmbH (www.immobilien-wertermittlung.de).

Bei Verwendung unserer Software können Sie das erzeugte Dokument mit einem Textverarbeitungsprogramm wie z.B. „Microsoft Word“ öffnen, und dieses bei Bedarf nachbearbeiten.

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Auftrag.....	4
1.2 Erläuterungen zum Umfang.....	4
2. Standort.....	5
3. Wertermittlungsobjekt.....	6
3.1 Gebäude.....	6
4. Auswahl Wertermittlungsverfahren	7
5. Bodenwert.....	7
6. Sachwertverfahren.....	8
6.2 Berechnung vorläufiger Gebäudewert.....	13
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
8. Verkehrswert	15
Anhang: Objektbilder	17
Anhang: Anlagen.....	18

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln Deutschland
Eigentümer des Wertermittlungsobjekts:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln Deutschland

Anlass der Verkehrswertermittlung: Verkauf der Immobilie

Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung: XYZ-123

Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes: 18.04.2019

Wertermittlungstichtag: 25.04.2019

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen. Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

2. Standort

Einwohner:	628.032 (Stand 2016)
Stadt / Ort:	Stuttgart / Ortsteil Musterhausen
Bundesland:	Baden Württemberg
Landkreis:	Stuttgart
Verkehrsanbindung:	Gute Anbindung an Bundesstraßen und öffentlichen Personennahverkehr

Der Ortsteil Musterhausen liegt äußerst verkehrsgünstig zu den Bundesstraßen 14 und 29. Mit einem Fahrzeug kann man in kurzer Zeit Richtung Stuttgart, München / Hamburg erreichen. Musterhausen verfügt auch über einen eigenen S-Bahn-Anschluß und über ein gutes Busnetz in die umliegenden Gemeinden. Musterhausen ist die erste kleinere Gemeinde vom Wirtschaftsschwerpunkt Stuttgart in Richtung Remstal und deshalb äußerst beliebt.

Musterstadt liegt am westlichen Rand des Mustertals, südlich der Rems.

Die Nachbargemeinden sind New York, Tokio, Esslingen am Neckar und Grillhausen.

Das Zentrum der Landeshauptstadt Stuttgart ist etwa 3 km entfernt.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Gebäude

Allgemeine Angaben

Bebaute Fläche:	gemäß Baugesuch
Bruttorauminhalt:	keine Angabe.
Nutzfläche:	gemäß beiliegender Flächenaufstellung
Wohnfläche:	gemäß beiliegender Flächenaufstellung

Das massiv errichtete Gebäude hat 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Kniestock ca. 0,0 Meter). Der Keller wurde ebenfalls ausgebaut (zu gewerblichen Zwecken).

Das Gebäude hat den baujahrestypischen Grundriss eines Reihenhauses und ist die typischerweise zur Wohnnutzung einer Familie vorgesehen. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut, die Deckenhöhe ist mit 2,21 Metern (laut Baugesuch) im DG nicht zeitgemäß.

Der Keller wurde zur gewerblichen Nutzung mit einem Elektrobetrieb ausgebaut. Die Deckenhöhe beträgt hier 2,30 Meter.

Im Jahr 1995 wurde die Dacheindeckung erneuert. Eine Dämmung wurde nicht angebracht.

Eine Besonderheit ist die übergroße Garage mit direktem Zugang zum Keller und die über der Garage befindliche Terrasse.

Gebäudetechnik

Belüftung:	Klimaanlage
Heizung:	Gas-Einzelofen im EG mit Luftheizung einzelner Zimmer
Warmwasser:	Zentrale Warmwasserbereitung über Gasbrenner im UG

Es wird von einem funktionsfähigen Zustand der Sanitäreinrichtungen ausgegangen. Im Keller gibt es eine Toilette mit Hebeanlage und auch eine Dusche. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es ein nachträglich installiertes WC. Im EG gibt es eine Gästetoilette und im OG ein Badezimmer.

Der Zählerschrank wurde erneuert, die Elektroinstallation ist 3-adrig. Im OG und DG gibt es Unterverteiler.

Innenausstattung / Einrichtung:

Das Gebäude ist in einem ordentlichen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

Im Jahr 1995 wurden im Rahmen eines Nutzerwechsels diverse Modernisierungen vorgenommen (z.B. neues Parkett im EG, neue Fenster). Die Fenster wurden ab 1994 Zug um Zug erneuert. Das Dach hat eine neue Eindeckung erhalten.

Reparaturstau / Schäden:

Bei der Besichtigung konnten keine wesentliche Baumängel oder Reparaturstau festgestellt werden. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht.

4. Auswahl Wertermittlungsverfahren

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt stehen die erzielbaren Erträge nicht im Vordergrund. Maßgeblich ist der tatsächliche Sach- oder Nutzwert der Immobilie. Es handelt sich um ein typisches Sachwertobjekt. Zur Anwendung kommt deshalb das in §§ 21-23 ImmoWertV geregelte Sachwertverfahren bei der Wertermittlung des baulichen Teils zur Anwendung. Der Bodenwert wird nicht mittels Vergleichswertverfahren bestimmt, da keine oder nicht genügend Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt mittels geeigneter Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

5. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung mittels Bodenrichtwert stellt das Vergleichswertverfahren nach § 16 (1) ImmoWertV in indirekter Form dar. Grundsätzlich müssen die vorliegenden Vergleichspreise für die Ableitung des Bodenwerts geeignet sein, das heißt, dass die wesentlichen Grundstücksmerkmale zwischen zu bewertendem Grundstück und Vergleichsgrundstück übereinstimmen müssen.

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt / des Landkreises in einer Bodenrichtwertzone.

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	480 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	680 EUR/m ²

Anpassungen Bodenrichtwert

Es findet keine objektspezifische Korrektur des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert	
Bodenwert (vorläufig)	326 400,00 EUR
Merkmale nach § 16 ImmoWertV	+ 0 EUR

Summe	326 400,00 EUR

6. Sachwertverfahren

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden (vgl. Nummer 4.1.1.5 Absatz 3) und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben konnten folgende Brutto-Geschossflächen ermittelt werden:

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben konnten folgende Brutto-Geschossflächen ermittelt werden:

Das Wertermittlungsobjekt besitzt eine **Bruttogrundfläche (BGF) von 185 m²**.
 Das Gebäude verfügt außerdem über Einzel/Mehrfachgarage(n) mit einer **Bruttogrundfläche (BGF) von 12 m²**.

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1005 €/m²	1260 €/m²

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 1	0% x 655 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 2	0% x 725 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 3	17% x 835 EUR/m ²	141,95 EUR
Standardstufe 4	83% x 1005 EUR/m ²	834,15 EUR
Standardstufe 5	0% x 1260 EUR/m ²	0,00 EUR
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		976,10 EUR

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Einfamilienhäuser zum Wertermittlungsstichtag (25.04.2019):	113.4
Baupreisindex Einfamilienhäuser im Jahr 2010:	90.1
Anpassungsfaktor: 113.4 / 90.1 =	1.259

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		976,10 EUR/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.259)	1 228,91 EUR/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		227 348,35 EUR

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF
 =1 228,91 EUR x 185 qm

Kostenkennwerte für die Garage(n):

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €/m ²	485 €/m ²	780 €/m ²

Berechnung Normalherstellungskosten Garage anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010	
Standardstufe 3	0% x 245 EUR/m ²	0,00 EUR
Standardstufe 4	57% x 485 EUR/m ²	276,45 EUR
Standardstufe 5	43% x 780 EUR/m ²	335,40 EUR
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		611,85 EUR

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		611,85 EUR/m ²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x (1.259)	770,32 EUR/m ²

Normalherstellungskosten Garage zum Wertermittlungsstichtag		9 243,84 EUR
Kostenkennwert(Stichtag) x BGF =770,32 EUR x 12 qm		

Kostengruppen

Zur Berechnung des Sachwertes werden einzelne Kostengruppen addiert, die den gesamten Sachwert darstellen. Nachfolgend sind die einzelnen Kostengruppen aufgeschlüsselt.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)

Bezeichnung	Kosten im Herstellungsjahr
Große Terasse ca. 25 qm (Der große Holzterrasse wurde im Jahr 2012 neu errichtet, einschließlich neuer Abdichtung zur Garage und neuer Kiesschüttung.)	5 000,00 EUR
Ausgebauter Keller (Der Keller wurde teilweise für eine gewerbliche Nutzung ausgebaut. Im Keller befindet sich eine Dusche und ein WC mit Hebeanlage)	10 000,00 EUR
Gemauerter, innenliegender Kamin	1 500,00 EUR

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	16 500,00 EUR

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Erfahrungswerten anhand des Gebäudetyps sowie des Ausstattungsgrades auf **71 Jahre** festgelegt.

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	0/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2/2
Modernisierung der Heizungsanlage	1/2
Wärmedämmung der Außenwände	3/4
Modernisierung der Bäder / WC	1/2
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	1/2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2/2

Das Objekt besitzt somit einen mittleren Modernisierungsgrad.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von 62 Jahren festgelegt.

Baujahr des Gebäudes (BJ):	2010
Gebäudealter (GA):	9 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	71 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch (RND):	62 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	62 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear berechnet.

Alterswertminderung % = $(GND - RNDMod) / GND * 100$

Alterswertminderung % = $(71 - 62) / 71 * 100 = 12.68\%$ der Herstellungskosten

Zusammenstellung:

Normalherstellungskosten Normgebäude (Stichtag):	227 348,35 EUR
Normalherstellungskosten bes.Anbaut.,Außenanl.,Nebenk.(Stichtag):	27 867,42 EUR

Normalherstellungskosten	255 215,77 EUR
Alterswertminderung 12.68 % (* 0.1268)	- 32 361,36 EUR

Sachwert der baulichen Anlagen (vorläufig)	222 854,41 EUR

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps "Einzel/Mehrfachgarage(n)" wird aus Erfahrungswerten auf **60 Jahre** festgelegt.

Aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie dem Modernisierungsgrad der Garage(n) wird eine Restnutzungsdauer von 51 Jahren festgelegt.

Baujahr Garage(n) (BJ):	2010
Alter Garage (AG)	9 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	51 Jahre

Alterswertminderung Garage(n)

Die Alterswertminderung der Garage wird linear berechnet.

Alterswertminderung % = $(GND - RNDMod) / GND * 100$

Alterswertminderung % = $(60 - 51) / 60 * 100 = 15\%$ **der Herstellungskosten**

Zusammenstellung Garage(n):

Normalherstellungskosten Normbauwerk (Stichtag):	9 243,84 EUR
Alterswertminderung 15 % (* 0.15)	- 1 386,58 EUR

Sachwert der Garage(n) (vorläufig)	7 857,26 EUR

Erfassung von Herstellungskosten ohne Alterswertminderung

Es findet keine pauschale Erfassung von Herstellungskosten ohne Alterswertminderung statt.

6.2 Berechnung vorläufiger Gebäudewert

Wiederherstellungskosten des Normgebäudes	227 348,35 EUR
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)	+ 16 500,00 EUR
Herstellungskosten der Außenanlagen	+ 11 367,42 EUR

	255 215,77 EUR
Alterswertminderung 12.68%	- 32 361,36 EUR

	222 854,41 EUR
Herstellungskosten Garage(n)	+ 9 243,84 EUR
Alterswertminderung Garage 15%	- 1 386,58 EUR

	230 711,67 EUR
Herstellungskosten ohne Alterswertminderung	+ 0,00 EUR

Vorläufiger Gebäudewert	230 711,67 EUR

Berechnung Sachwert

Sachwert der baulichen Anlagen (vorl.)	230 711,67 EUR
Bodenwert	+ 326 400,00 EUR

Sachwert (vorläufig)	557 111,67 EUR
Anpassung mittels Sachwertfaktor	x 1.09

Sachwert (marktangepasst)	607 251,72 EUR

Sachwert	607 251,72 EUR

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes wird geschätzt auf

607 251,72 EUR

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	230 711,67 EUR
Bodenwert	+ 326 400,00 EUR

Vorläufiger Sachwert	557 111,67 EUR
Marktanpassung	+ 50 140,05 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 EUR

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	607 251,72 EUR

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Stuttgart, Demostraße 111 wird deshalb auf:

607.000 EUR

(in Worten: Sechshundertsiebentausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Aichtal, den 25.04. 2019

(Ort, Datum)

(Max Mustermakler)

Anhang: Objektbilder



Demostraße 111, Stuttgart - Bild 1

Anhang: Anlagen

- Wohnflächenberechnung
- Mietspiegel der Stadt Musterhausen