Demo-Makler
Demostraße 444, 72631 Aichtal
Tel: 0711 - 55555551 Fax:
Email: demo@ihre-webseite-xyz123.de
Internet: www.ihre-webseite-xyz123.de

Immobilien-Kurzbewertung

Freistehendes Einfamilienhaus

Demostraße 1 in 70794 Filderstadt

821.000,00 €

Inhalt:

1. Einleitung ... 3

1.1 Auftrag ... 3

1.2 Erläuterungen zum Umfang ... 4

2. Lage ... 4

3. Wertermittlungsobjekt ... 7

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen ... 7

4. Verfahrenswahl und Begründung ... 10

5. Bodenwert ... 10

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung ... 10

5.2 Ermittlung des Bodenwerts ... 11

6. Sachwertverfahren ... 11

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad ... 11

6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile ... 15

6.3 Alterswertminderung ... 16

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ... 19

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts ... 20

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ... 20

8. Verkehrswert ... 21

Anhang A: Objektbilder ... 23

Anhang B: Anlagen ... 24

B.1 Liegenschaftskarte Skala 1:2000 ... 24

B.2 Orthofoto Skala 1:1000 ... 25

Dieses Dokument dient als Beispielausgabe für eine Kurzbewertung über die Plattform immobilien-wertermittlung.de und ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung oder Veränderung bedarf der Zustimmung der ImmoInvent GmbH.

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

Es stehen verschiedene Ausgabe-Designs zur Verfügung. Zudem können Sie eigene Design-Vorlagen verwenden.

Diese Textpassage entfällt selbstverständlich ebenfalls.

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max Mux Teststr.12 51121 Köln
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkauf der Immobilie
Aktenzeichen:	AZ-12345
Ortstermin:	24.01.2025

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	24.01.2025
Qualitätsstichtag:	24.01.2025

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 Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes 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. Lage

Bundesland	Baden-Württemberg
Landkreis	Esslingen
Stadt / Ort	Filderstadt
Einwohner	ca. 45.000
Verkehrsanbindung	A8 Autobahnanschluss, S-Bahn nach Stuttgart, Regelmäßige Busverbindungen
Fläche	ca. 20.5 km²
Bevölkerungsdichte	ca. 2.195 Einwohner/km²
Nächstgelegene Städte	Stuttgart, Leinfelden-Echterdingen, Esslingen am Neckar
Einrichtungen	Kindergärten, Einkaufszentren, Ärzte, Apotheken, Sporteinrichtungen

Schulen	Grundschule Filderstadt-Bonlanden, Realschule Filderstadt, Gymnasium Filderstadt
Nächstgelegener Flughafen	Flughafen Stuttgart, ca. 1 km entfernt.
Nächstgelegenes Krankenhaus	Klinikum Stuttgart, ca. 15 km entfernt.

Filderstadt liegt im Landkreis Esslingen in Baden-Württemberg und ist eine aufstrebende Stadt, die sich durch ihre hervorragende Lage und Infrastruktur auszeichnet. Die Stadt erstreckt sich über eine Fläche von 20,5 Quadratkilometern und hat eine Bevölkerung von etwa 45.000 Einwohnern. Filderstadt ist in mehrere Stadtteile gegliedert, darunter Filderstadt-Bonlanden, Filderstadt-Plattenhardt, Filderstadt-Sielmingen und Filderstadt-Bernhausen.

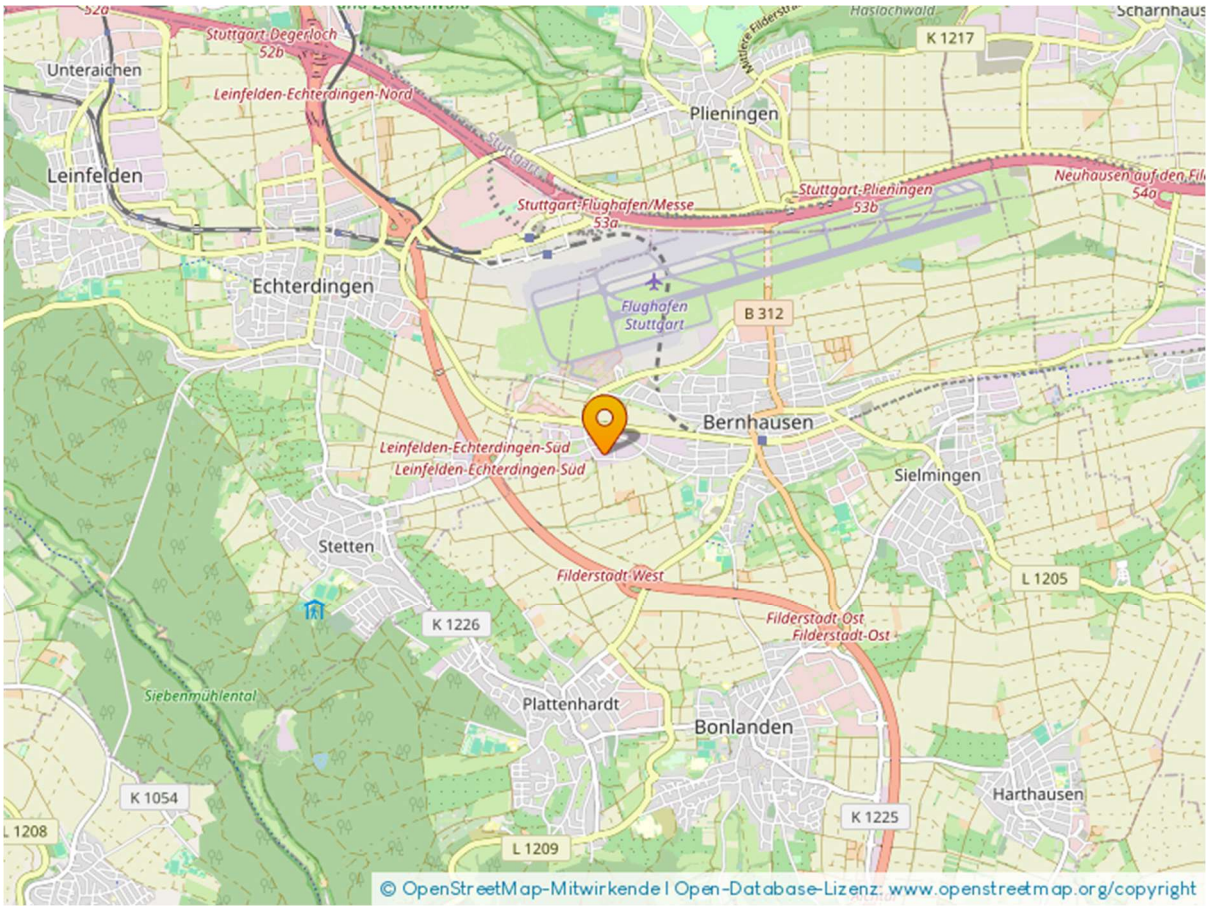
Die Stadt ist von einer reizvollen Landschaft umgeben, die sowohl städtische als auch ländliche Elemente vereint. Die Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart, die nur etwa 20 Kilometer entfernt ist, macht Filderstadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Parks und Naherholungsgebieten. Die Fildern, eine sanfte Hügellandschaft, lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Die Stadt hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt, sowohl in Bezug auf die Wohnbebauung als auch auf die wirtschaftliche Infrastruktur. Filderstadt ist ein wichtiger Standort für Unternehmen, insbesondere in den Bereichen Technologie und Dienstleistungen. Die Stadt hat sich als attraktiver Standort für Familien etabliert, was sich in der Vielzahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten widerspiegelt.

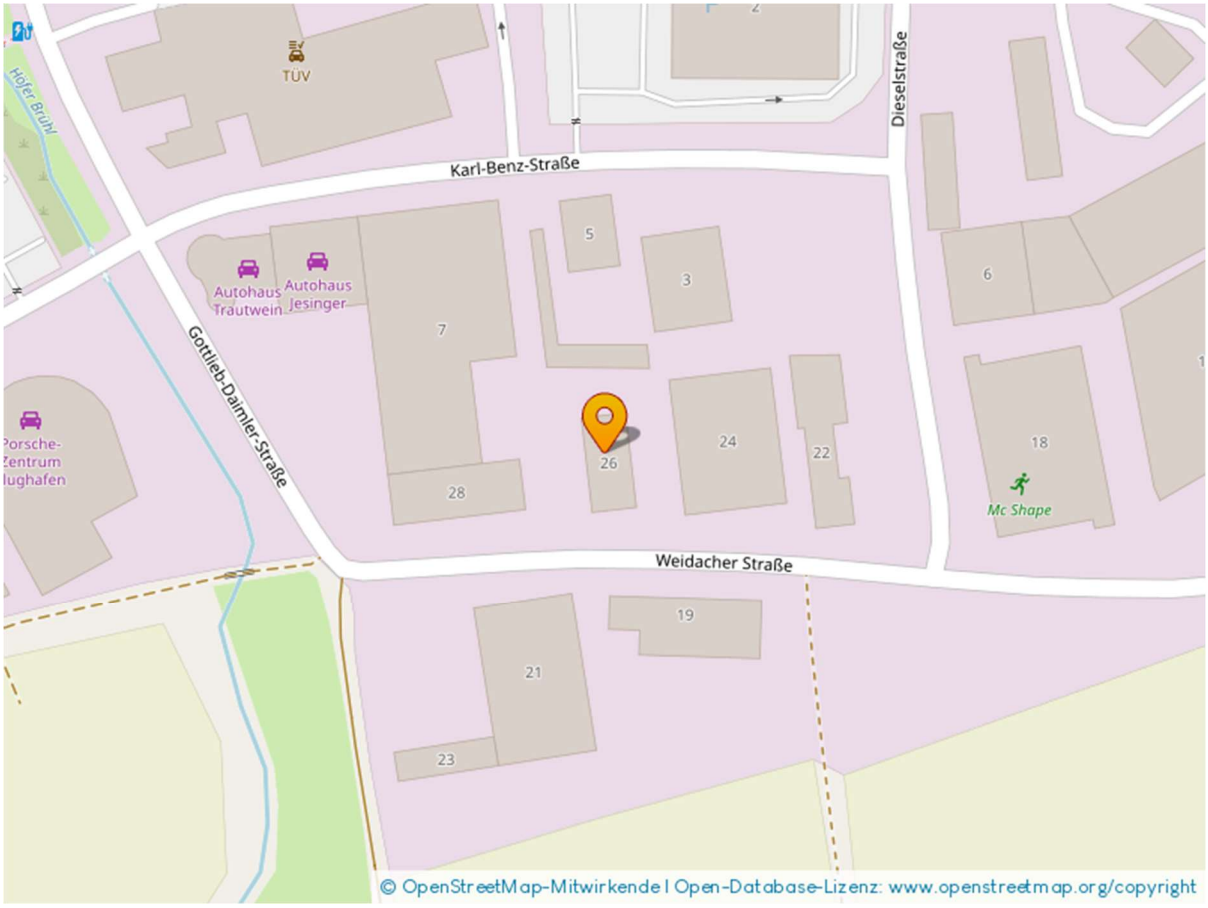
Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch die S-Bahn-Linie nach Stuttgart, trägt zur Attraktivität der Stadt bei. Die Filderstadt ist zudem ein wichtiger Knotenpunkt für den regionalen Verkehr, da sie in der Nähe der Autobahn A8 liegt, die eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und Karlsruhe ermöglicht. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren auch als Standort für innovative Unternehmen etabliert, was zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung beigetragen hat. Die Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung macht Filderstadt zu einem begehrten Wohnort.

Verkehrsanbindung:

Filderstadt ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A8, die eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und Karlsruhe ermöglicht. Zudem ist Filderstadt an das S-Bahn-Netz angeschlossen, mit mehreren Haltestellen, die eine direkte Verbindung nach Stuttgart und anderen umliegenden Städten bieten. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut und bieten regelmäßige Verbindungen. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Buslinien, die die Stadtteile miteinander verbinden und eine Anbindung an die umliegenden Gemeinden gewährleisten.



Weidacher Str.26, Filderstadt - Regionale Lage



Weidacher Str.26, Filderstadt - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	2000
Wohnfläche	155 m²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Walmdach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)

Nutzfläche Garage:	30 m²
Baujahr Garage(n):	2000

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Gauben	Das Gebäude verfügt über Satteldachgauben mit einer Frontfläche von 15 m².
Balkon	Der Balkon hat eine Fläche von 26 m². Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Holz gewährleistet.
Weiterer Balkon	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 22 m². Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Stahl gewährleistet.
Vordach	Ein Vordach aus Echtglas dient als Witterungsschutz im Zugangsbereich.
Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 60 m². In diesem Bereich sind Natursteine verlegt.
Markise	Zur Verschattung existiert eine Markise bis 2,5 Meter.
Kamin	Als zusätzliche Wärmequelle dient ein offener Kamin.
Außentreppe	Es existiert eine Außentreppe mit 25 Stufen.

Das massiv errichtete Gebäude hat 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Kniestock ca. 0,8 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 2010 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 Sanitäranlagen 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.

Durchgeführte Modernisierungen

2010	Neu verlegtes Parkett im EG
2010	Dacheindeckung
2011	Fenstermodernisierungen

Im Jahr 2010 wurden im Rahmen eines Nutzerwechsels diverse Modernisierungen vorgenommen (z.B. neues Parkett im EG, neue Fenster). Die Fenster wurden ab 2011 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.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Es ist eine Außentreppe mit 25 Stufen vorhanden.

Energieeffizienz / Energieausweis

Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	530 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	620,00 €/m²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Musterhausen

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (530 m²) x Bodenrichtwert (620.0 €/m²)	**= 328.600,00 €**

6. Sachwertverfahren

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	50,38 m²
1.Obergeschoss	50,38 m²
Erdgeschoss	50,38 m²
Keller	50,38 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	201,52 m²

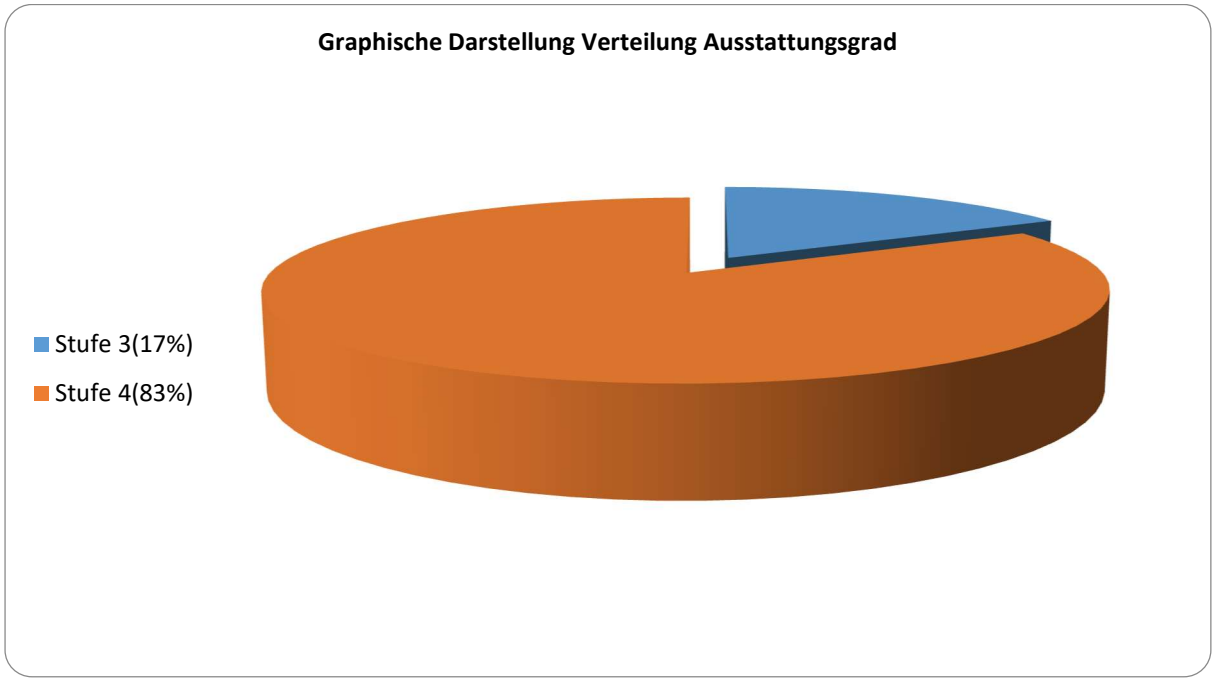
Garage(n)	Fläche
Garage(n)	34,5 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	34,5 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	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 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 725,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 3	17% x 835,00 €/m²	141,95 €
Standardstufe 4	83% x 1.005,00 €/m²	834,15 €
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**976,10 €**



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.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2024.

Baupreisindex: **130,8** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$Baupreisindex\ Faktor\ =\ 130{,}8\ *\ \frac{127}{90{,}1\ *\ 100} =\ 1{,}844$$

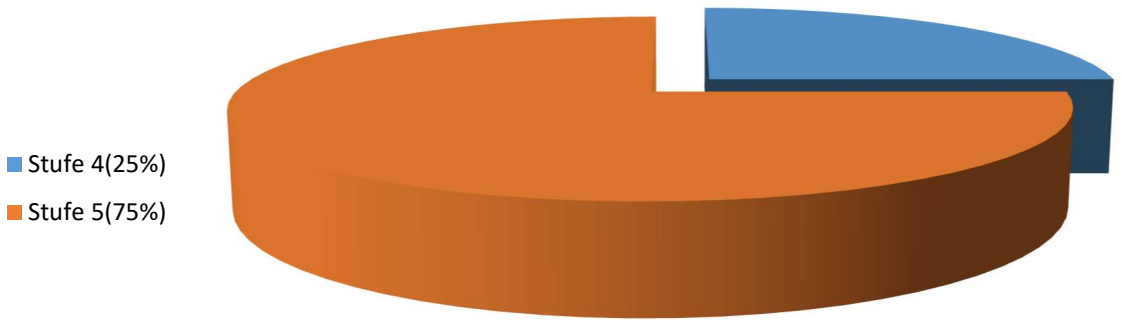
Baupreisindex Faktor		1,844
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		976,10 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	1.799,93 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		**362.721,89 €**
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.799,93 € x 201,52 m²		

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	Stufe 3 245 €	Stufe 4 485 €	Stufe 5 780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	0% x 245,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 4	25% x 485,00 €/m²	121,25 €
Standardstufe 5	75% x 780,00 €/m²	585,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**706,25 €**

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)



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.

Baupreisindex Faktor		1,844
Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		706,25 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,844	1.302,33 €/m²
Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag		**44.930,39 €**
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.302,33 € x 34,5 m²		

6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Satteldachgaube(n)	Frontfläche: 15 m²	41.000,00 €
Balkon mit Holzgeländer	Fläche: 26 m²	37.000,00 €
Balkon mit Stahlgeländer	Fläche: 22 m²	31.000,00 €
Vordach aus Echtglas		1.500,00 €
Terrasse - Boden: Natursteine	Fläche: 60 m²	22.300,00 €
Markise bis 2,5 Meter		1.200,00 €
Offener Kamin		6.350,00 €
Außentreppe	Stufen: 25	19.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		**159.350,00 €**

6.3 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 25 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **10 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 10 Modernisierungspunkten bei 18.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (31.25%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$Restnutzungsdauer = \frac{a * Alter^2}{Gesamtnutzungsdauer} - b * Alter + c * Gesamtnutzungsdauer$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0{,}4320 * 25\,Jahre^2}{80} - 0{,}9540 * 25\,Jahre + 0{,}9811 * 80\,Jahre = 58\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **58 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	2000
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	55 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	58 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer) * 100}{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\,Jahre - 58\,Jahre) * 100}{80\,Jahre} = 27{,}5\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **27,5% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 25 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = Gesamtnutzungsdauer\ Garage(n) - Alter\ Garage(n)$$

Daraus ergibt sich

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = 60\,Jahre - 25\,Jahre = 35\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **35 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	2000
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$Alterswertminderung = \frac{(GND\ Garage - RND\ Garage) * 100}{GND\ Garage}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(60\ Jahre - 35\ Jahre) * 100}{60\ Jahre} = 41{,}67\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **41,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	362.721,89 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 159.350,00 €
	522.071,89 €
Alterswertminderung 27,5%	= 143.569,77 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	44.930,39 €
Alterswertminderung 41,67%	= 18.722,49 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	522.071,89 €
Alterswertminderung 27,5%	- 143.569,77 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 44.930,39 €
Alterswertminderung 41,67%	- 18.722,49 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	404.710,02 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 20.235,50 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	**424.945,52 €**

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	424.945,52 €
Bodenwert	+328.600,00 €
Vorläufiger Sachwert	753.545,52 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,09
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**821.364,62 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **821.364,62 €**.

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 Werteinfluss 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	424.945,52 €
Bodenwert	+328.600,00 €
Vorläufiger Sachwert	**753.545,52 €**
Marktanpassung	+67.819,10 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**821.364,62 €**

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 Filderstadt, Weidacher Str.26 wird deshalb auf:

821.000,00 €

(In Worten: Achthunderteinundzwanzigtausend 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.

Stuttgart, den 24.01.2025
(Ort, Datum)

(Max Mustergutachter)

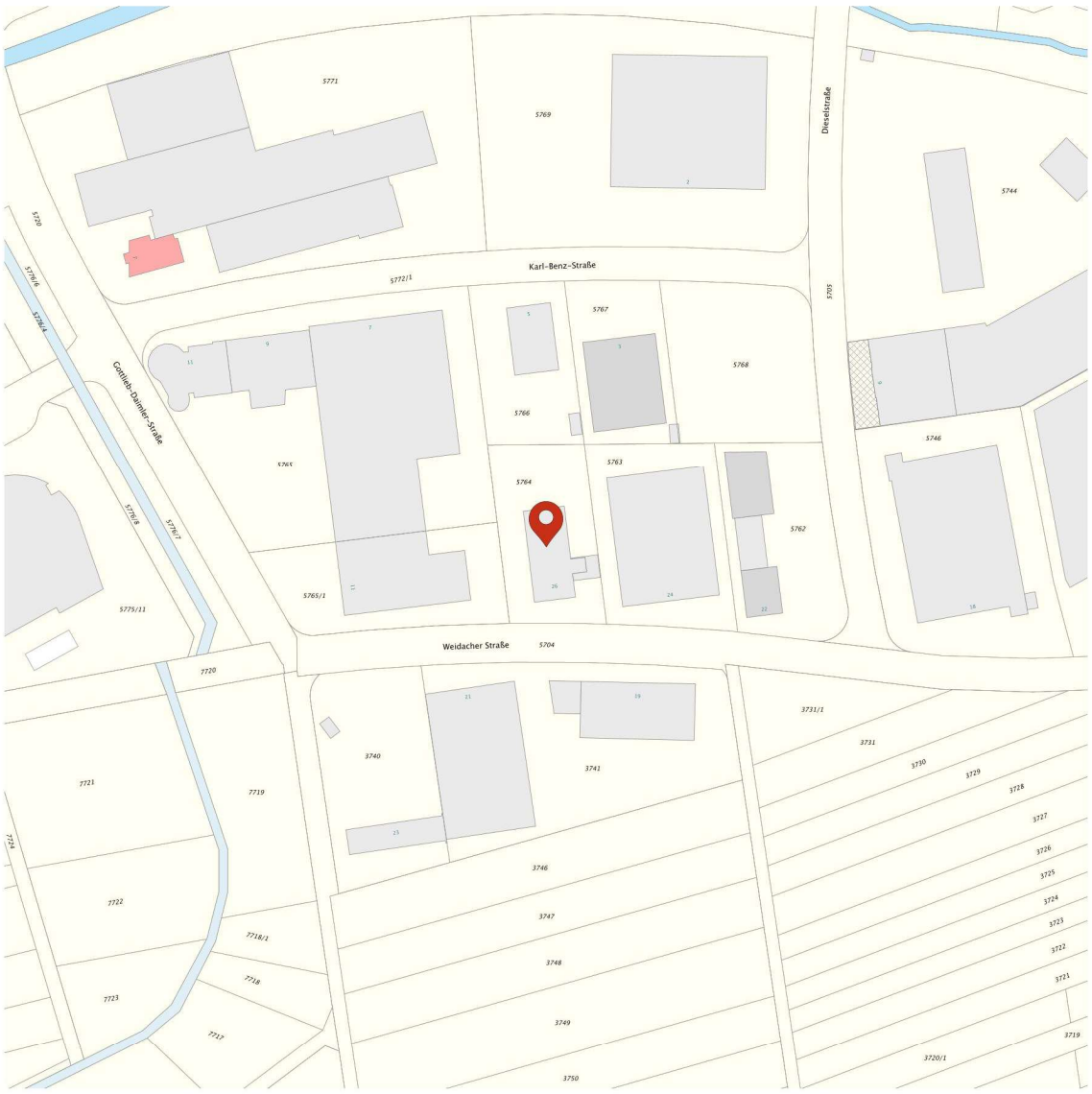
Anhang A: Objektbilder

Demostraße 1, Filderstadt - Bild 1

Anhang B: Anlagen

B.1 Liegenschaftskarte Skala 1:2000

Liegenschaftskarte ALKIS BW Grundrissdaten, Weidacher Str.26 , 70794 Filderstadt



Quelle: LGL,www.lgl-bw.de OpenData dl-de/by-2-0 nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:2000

Flurstücksnummer:	5764	Abrufdatum:	24.01.2025 08:33:03 Uhr
Amtliche Fläche:	1 338,00 qm	Bereitstellung durch:	ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de
Flurstück Aktualität:	29.06.2012		

B.2 Orthofoto Skala 1:1000

Digitales Orthofoto, Weidacher Str.26 , 70794 Filderstadt

Quelle: LGL,www.lgl-bw.de OpenData dl-de/by-2-0

nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:1000

Bildflugdatum:	17.07.2022	Bereitstellung durch:	ImmoInvent GmbH - ImmoData24.de
Abrufdatum:	24.01.2025 08:33:04 Uhr		