



Demo-Makler

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

Verkehrswertermittlung



Freistehendes Einfamilienhaus
Demostraße 112 in 70188 Stuttgart

Verkehrswert: 564.000 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
2.1 Makrostandort.....	5
2.2 Mikrostandort	5
2.3 Nutzungs- und Baustruktur.....	6
3. Wertermittlungsobjekt.....	6
3.1 Grundstück	6
3.2 Gebäude.....	7
4. Wertermittlung	8
4.1 Definition.....	8
4.2 Wertermittlungsverfahren.....	9
4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren	9
5. Bodenwert.....	10
6. Sachwertverfahren.....	11
6.1 Definitionen.....	11
6.2 Berechnung.....	18
7. Ertragswertverfahren	20
7.1 Definitionen.....	20
7.2 Berechnung Ertragswert	23
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
9. Verkehrswert	25
Anhang: Objektbilder	27
Anhang: Anlagen.....	28

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:	23.04.2019
Wertermittlungstichtag:	23.04.2019

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

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.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

2. Standort

2.1 Makrostandort

Bundesland:	Baden-Württemberg
Landkreis:	Esslingen
Stadt / Ort:	Stadt Groß-Musterau
Einwohner:	814.936 (31. Dez. 2018)
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 gelangen. 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 46 km entfernt.

2.2 Mikrostandort

Ortsteil:	Musterhausen
Lage im Ort:	Entfernung zur Ortsmitte ca. 500 Meter
Öffentlicher Personennahverkehr:	Busverbindungen in alle umliegenden Gemeinden, S-Bahn Anschluß

Die Nähe des Wertermittlungsobjekts zur S-Bahn ist äußerst günstig (300 Meter / 4 Gehminuten lt. Routenplaner)

2.3 Nutzungs- und Baustruktur

Nachbarbebauung:	Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet
Nahversorgung:	Discounter, Bäcker und Metzger zu Fuß gut zu erreichen
Bildungseinrichtungen:	Grundschule in unmittelbarer Umgebung

Die Immobilie liegt in einem reinen Wohngebiet und grenzt an der gegenüberliegenden Straßenseite an ein Gewerbegebiet an. Die direkt gegenüberliegende Bebauung ist dabei nicht störend (Bürobetrieb).

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben:

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd.Nr.
Stuttgart	08	15a	3

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stuttgart		2199/1	550 m ²

Erschließungssituation: Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss, Kabelanschluss

Laut Grundbuchauszug vom 03.02.2017

Das Flurstück ist mit einem Reihendhaus bebaut und nur für diese Art der Bebauung geeignet.

3.2 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 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.

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 Reparaturanstau festgestellt werden. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht.

4. Wertermittlung

4.1 Definition

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Die Maßgeblichen Vorschriften finden sich in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV).

4.2 Wertermittlungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind die 3 klassischen Wertermittlungsverfahren geregelt: Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren §§ 13, 14 ImmoWertV Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere bei der Bodenwertermittlung unter Einbeziehung von Vergleichsfaktoren, angewandt. Die Vergleichsfaktoren sind in § 13 ImmoWertV geregelt. Für die Vergleichbarkeit veröffentlichen die Gutachterausschüsse Bodenrichtwerte. Diese bieten eine Hilfestellung bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens, müssen jedoch an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden.

Das Ertragswertverfahren §§ 17-20 ImmoWertV

Das Ertragswertverfahren wird dann angewandt, wenn die erzielbaren Erträge (Mieteinnahmen) der Immobilie von besonderer Bedeutung sind. Das ist insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien der Fall. Das Ertragswertverfahren ist die finanzmathematische Methode der Immobilienbewertung. Das Ergebnis ergibt sich durch die Erträge (bzw. durch die erzielte Miete), der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz. Der Wert des Bodens ist beim Ertragswertverfahren getrennt von den baulichen Anlagen zu ermitteln. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren oder mit Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

Das Sachwertverfahren §§ 21-23 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn die erzielbaren Erträge nicht maßgeblich für das Objekt sind. Es steht dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten für das Objekt im Vordergrund. Das ist insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Beim Sachwertverfahren werden die tatsächlichen Herstellungskosten sämtlicher baulicher Anlagen ermittelt und im Rahmen einer Wertminderung wegen Alters an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Wert des Bodens wird, wie auch bei Ertragswertverfahren, getrennt ermittelt. Dies geschieht gewöhnlich mit dem Vergleichswertverfahren oder mit Bodenrichtwerten, wenn diese in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

4.2 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:	450 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert:	650 EUR/m ²

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	450 m ²	450 m ²	x 1.00
Stichtag	31.12.2018	23.04.2019	x 1.00
Lage	mittlere Lage	gute Lage	x 1.05
Geschossflächenzahl	0.3	0.3	x 1.00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1.00
Art der Nutzung	reines Wohngeb.	reines Wohngeb.	x 1.00
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1.00
Bauweise	offen	offen	x 1.00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert:	682,50 EUR/m ²
Gesamtfläche 450 m² x 682,50 EUR/m²	307 125,00 EUR

Besonderheiten nach § 16 ImmoWertV

Es sind keine Merkmale nach § 16 ImmoWertV gegeben, die sich direkt auf den Bodenwert auswirken würden.

Berechnung Bodenwert

Bodenwert (vorläufig)	307 125,00 EUR
Merkmale nach § 16 ImmoWertV	+ 0 EUR

Summe	307 125,00 EUR

6. Sachwertverfahren**6.1 Definitionen****Alterswertminderung (AWM)**

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

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 217.6 m²**.
Das Gebäude verfügt außerdem über Einzel/Mehrfachgarage(n) mit einer **Bruttogrundfläche (BGF) von 35.48 m²**.

Bewertung der Ausstattung des Bewertungsobjektes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstruktion/Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%				100%	
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%					100%
Sonst. techn. Ausstattung	6%		100%			
Summe	100%	0%	6%	56%	29%	9%

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

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

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	6% x 725 EUR/m ²	43,50 EUR
Standardstufe 3	56% x 835 EUR/m ²	467,60 EUR
Standardstufe 4	29% x 1005 EUR/m ²	291,45 EUR
Standardstufe 5	9% x 1260 EUR/m ²	113,40 EUR

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		915,95 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 (23.04.2019):	113.4
Baupreisindex Einfamilienhäuser im Jahr 2010:	90.1
Anpassungsfaktor: $113.4 / 90.1 =$	1.259

Kostenkennwert im Basisjahr 2010		915,95 EUR/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x (1.259)	1 153,18 EUR/m ²
Manuelle Korrektur Normalherstellungskosten auf		1 051,26 EUR/m ²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		228 754,18 EUR
Kostenkennwert(Stichtag) x BGF		
=1 051,26 EUR x 217.6 qm		

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%			100%
Dach	15%			100%
Fenster/Außentüren	11%		100%	
Fußböden	18%			100%
Sonst. techn. Ausstattung	10%		100%	
Summe	100%	0%	44%	56%

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	44% x 485 EUR/m ²	213,40 EUR
Standardstufe 5	56% x 780 EUR/m ²	436,80 EUR
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		650,20 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		650,20 EUR/m ²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x (1.259)	818,60 EUR/m ²
Manuelle Korrektur Normalherstellungskosten auf		610,61 EUR/m ²
Normalherstellungskosten Garage zum Wertermittlungsstichtag		21 664,44 EUR
Kostenkennwert(Stichtag) x BGF =610,61 EUR x 35.48 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 Terrasse ca. 25m ² (Der große Holzterrasse wurde im Jahr 2012 neu errichtet, einschließlich neuer Abdichtung zur Garage und neuer Kiesschüttung.)	4 000,00 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
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen	14 000,00 EUR

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird aus Erfahrungswerten anhand des Gebäudetyps sowie des Ausstattungsgrades auf **70 Jahre** festgelegt.

(Die bauliche Grundsubstanz des Wertermittlungsobjekts ist sehr gut. Es wird deshalb von einer erhöhten Gesamtnutzungsdauer ausgegangen.)

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	0/4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1/2
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1/2
Modernisierung der Heizungsanlage	0/2
Wärmedämmung der Außenwände	2/4
Modernisierung der Bäder / WC	2/2
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 53 Jahren festgelegt.

Baujahr des Gebäudes (BJ):	2000
Gebäudealter (GA):	19 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch (RND):	51 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	53 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird linear berechnet.

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

Alterswertminderung % = $(70 - 53) / 70 * 100 = \mathbf{24.29\% \text{ der Herstellungskosten}}$

Zusammenstellung:

Normalherstellungskosten Normgebäude (Stichtag):	228 754,18 EUR
Normalherstellungskosten bes.Anbaut.,Außenanl.,Nebenk.(Stichtag):	25 437,71 EUR

Normalherstellungskosten	254 191,89 EUR
Alterswertminderung 24.29 % (* 0.2429)	- 61 743,21 EUR

Sachwert der baulichen Anlagen (vorläufig)	192 448,68 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 47 Jahren festgelegt.

Baujahr Garage(n) (BJ):	2000
Alter Garage (AG)	19 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen (RNDMod):	47 Jahre

Alterswertminderung Garage(n)

Die Alterswertminderung der Garage wird linear berechnet.

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

Alterswertminderung % = $(60 - 47) / 60 * 100 = 21.67\%$ der Herstellungskosten

Zusammenstellung Garage(n):

Normalherstellungskosten Normbauwerk (Stichtag):	21 664,44 EUR
Alterswertminderung 21.67 % (* 0.2167)	- 4 694,68 EUR

Sachwert der Garage(n) (vorläufig)	16 969,76 EUR

Erfassung von Herstellungskosten ohne Alterswertminderung

Bezeichnung	Kosten (Zeitwert)
Neuwertige Markise	1 000,00 EUR

Herstellungskosten ohne Alterswertminderung	1 000,00 EUR

6.2 Berechnung

Wiederherstellungskosten des Normgebäudes	228 754,18 EUR
Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen (Kosten im Herstellungsjahr)	+ 14 000,00 EUR
Herstellungskosten der Außenanlagen	+ 11 437,71 EUR

	254 191,89 EUR
Alterswertminderung 24.29%	- 61 743,21 EUR

	192 448,68 EUR
Herstellungskosten Garage(n)	+ 21 664,44 EUR
Alterswertminderung Garage 21.67%	- 4 694,68 EUR

	209 418,44 EUR
Herstellungskosten ohne Alterswertminderung	+ 1 000,00 EUR

Vorläufiger Gebäudewert	210 418,44 EUR

Berechnung Sachwert	
Sachwert der baulichen Anlagen (vorl.)	210 418,44 EUR
Bodenwert	+ 307 125,00 EUR

Sachwert (vorläufig)	517 543,44 EUR
Anpassung mittels Sachwertfaktor	x 1.09

Sachwert (marktangepasst)	564 122,35 EUR

Sachwert	564 122,35 EUR

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes wird geschätzt auf

564 122,35 EUR

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise nachhaltig erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert. In der Praxis sollten deshalb immer die Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse (sofern vorhanden) vorrangig verwendet werden.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. Die Sachwertrichtlinie SW-RL nennt in Anlage 3 Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

In der Ertragswertrichtlinie EW-RL ist geregelt, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach dem Modell zu bestimmen ist, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde.

Jahresrohertrag

Bezeichnung	Nutzung	Zeitraum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Nachhalt. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohneinheit	Monat	150 m ²	0 EUR	1163 EUR	13 956,00 EUR

(Die Kaltmiete basiert auf der Wohnflächenermittlung (160m² Wohnfläche nach WoFIV) und dem Mietspiegel der Stadt Musterstadt. Baualtersgruppe bis Bj 2000 mittlere Ausstattung mittlere Lage 6,05€ pro m² im Durchschnitt = 6,05€/m² * 160m² = 968€ zzgl. Aufschlag für Einfamilienhaus 15% (Spanne 10-30% nach Mietspiegel) = 1113,20€ erzielbare Kaltmiete für Hausanteil. zzgl. 50€ für Garage (Garage nur in Verbindung mit Haus vermietbar) 1.163€ erzielbare Kaltmiete)

Jahresrohertrag**13 956,00 EUR****Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Berechnung der Verwaltungskosten wurde das Verfahren nach **Rössler** gewählt.

Bezeichnung	Max. Wert nach WertR	Max. Wert nach Rössler
Haupthaus	240,37 EUR/Jahr	279,12 EUR/Jahr

Verwaltungskosten / Jahr**279,12 EUR****Betriebskosten**

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal / Jahr	983,04 EUR
Grundsteuer pauschal / Jahr	122,88 EUR

Summe Betriebskosten / Jahr	1 105,92 EUR

Instandhaltungskosten

Als Instandhaltungskosten werden veranschlagt:

Instandhaltungskosten pauschal / Jahr	983,04 EUR

Instandhaltungskosten / Jahr	983,04 EUR

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden veranschlagt:

Mietausfallwagnis pauschal / Jahr	245,76 EUR

Mietausfallwagnis / Jahr	245,76 EUR

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	279,12 EUR
Betriebskosten / Jahr	1 105,92 EUR
Instandhaltungskosten / Jahr	983,04 EUR
Mietausfallwagnis / Jahr	245,76 EUR

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	2 613,84 EUR

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **2.5% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 307 125,00 EUR x 2.5%	7 678,00 EUR

Bodenwertverzinsung	7 678,00 EUR

Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **70 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **53 Jahre** festgelegt.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 53 Jahren** ergibt sich ein Vervielfältiger von **29.19**.

7.2 Berechnung Ertragswert

Jahresrohertrag	13 956,00 EUR
Bewirtschaftungskosten	- 2 613,84 EUR

Jahresreinertrag	11 342,16 EUR
Bodenwertverzinsung (307 125,00 EUR * 0.025)	- 7 678,00 EUR

Reinertrag der baulichen Anlagen	3 664,16 EUR
Vervielfältiger	x 29.19

Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	106 956,83 EUR
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 EUR

Ertragswert der baulichen Anlagen	106 956,83 EUR
Bodenwert	+ 307 125,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert	414 081,83 EUR
Marktanpassung	+/- 0,00 EUR

Ertragswert	414 081,83 EUR

Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes wird geschätzt auf

414 081,83 EUR

8. 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.

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

9. Verkehrswert

Sachwertverfahren	
Vorläufiger Gebäudewert	210 418,44 EUR
Bodenwert	+ 307 125,00 EUR

Vorläufiger Sachwert	517 543,44 EUR
Marktanpassung	+ 46 578,91 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 EUR

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	564 122,35 EUR

Ertragswertverfahren	
Ertragswert der baulichen Anlagen	106 956,83 EUR
Bodenwert	+ 307 125,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert	414 081,83 EUR
Marktanpassung	+ 0,00 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 EUR

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	414 081,83 EUR

Gewichtung der Verfahren	
Gewichtung Sachwertverfahren (primäres Verfahren)	60%
Gewichtung Ertragswertverfahren (stützendes Verfahren)	40%

Verkehrswert nach Gewichtung der Verfahren	504 106,14 EUR

Verkehrswert	
Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird das primäre Verfahren verwendet.	

Verkehrswert	564 122,35 EUR

Verkehrswert

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

Der Ersteller hält eine Gewichtung von 60% des primären Wertermittlungsverfahrens für angemessen.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Stuttgart, Demostraße 112 wird deshalb auf:

564.000 EUR

(in Worten: Fünfhundertvierundsechzigtausend 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 Mutermann)

Anhang: Objektbilder



Demostraße 112, Stuttgart - Bild 1

Anhang: Anlagen

- Baugesuchsunterlagen mit Ansichten und Schnitten
- Wohnflächenberechnung
- Angaben der Gutachterausschuss Musterstadt
- Mietspiegel der Stadt Musterhausen
- Sachwertfaktoren-Tabelle