

**Michael Ischner, Sachverständiger
für Grundstücksbewertungen (WF)**

- Immobilienfachwirt (IHK) -

Michael Ischner, Alleenstr. 54, 71732 Tamm

Liebe Leser,
dieses Gutachten ist vollständig anonymisiert.
Fotos, Namen und Daten sind daher verfremdet.

71638 Ludwigsburg

Immobilienbewertung Michael Ischner
Alleenstr. 54
71732 Tamm

Telefon: 07141/916268
Homepage: www.wertermittlung-ischner.de

Datum: 07.10.2011
Az.: 86/2011

KURZ-GUTACHTEN

für das Einfamilienhaus in
71638 Ludwigsburg, Beispielstr. 15



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
04.10.2011 ermittelt mit rd.

317.000,00 €

Zweck der Wertermittlung: Kaufpreisfindung

Gebäudebeschreibung:

Immobilienart: freistehendes Einfamilienhaus mit Garage

Wohnfläche: ca. 162qm

Baujahr: 1964

Modernisierungen: 2000 Isolierglasfenster, 2006 Heizung

Bauweise: Massivbau

Anzahl Geschosse: Keller, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden

Ausstattung: durchschnittlich

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 31.12.2010 die Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Lage des Grundstücks (Richtwertzone XXX) gilt ein Bodenrichtwert von 310€/m².

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert (€/m ²)	310,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 625 m ²
Bodenwert	= <u>193.750,00 €</u>

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	875,00 m ³	
Regionalisierung gemäß Marktbericht	1,05	
Baupreisindex (BPI) 04.10.2011 (2000 = 100)	116,00	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2000) Typ 1.01	185,00 €/m ³ BRI	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	225,33 €/m ³ BRI	
Herstellungskosten (ohne BNK)		
• Normgebäude	197.163,75 €	
• besondere Bauteile (Balkon)	4.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	201.163,75 €	
Baunebenkosten (BNK)		
• prozentual	16,00 %	
• Betrag	32.186,20 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	233.349,95 €	
Alterswertminderung	nach Ross	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	34 Jahre	
• Prozentual	45,28 %	
• Betrag	105.660,86 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	127.689,09 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	127.689,09 €	7.000,00 €

Gebäudewerte insgesamt		134.689,09 €
Wert der Außenanlagen (4% vom Gebäudewert)	+	5.387,56 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	140.076,65 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	193.750,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert	=	333.826,65 €
Sachwertfaktor (gemäß Marktbericht Ludwigsburg)	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	=	317.135,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Grundstückssachwert	=	317.135,32 €
	rd.	317.000,00 €

Ertragswertermittlung

Für das Einfamilienhaus wird der Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg 2011/2012 herangezogen. In die entsprechende Baujahrs-, Ausstattungs-, Lage- und Größenkategorie eingestuft, weist der Mietspiegel einen Spannenwert von 5,00€ bis 6,70€ (mittlere Lage, mittlere Ausstattung) aus. Zur Berücksichtigung der Immobilienart "Einfamilienhaus" erfolgt eine Orientierung im oberen Spannenbereich, so dass als Ansatz eine Miete von 6,50€/qm gewählt wird. Für die große Einzelgarage mit einfacher Flügeltüröffnung liegen genügend Erfahrungswerte vor. Hier liegt das Preisgefüge zwischen 35€ und 45€.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	162,00	6,50	1.053,00	12.636,00
	Garage	1,00	-	35,00	420,00
Summe		162,00		1.088,00	13.056,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.056,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.741,76 €
jährlicher Reinertrag	=	10.314,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 193.750,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	5.328,13 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	4.986,11 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und n = 34 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,906
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	109.225,73 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	193.750,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	302.975,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert	=	302.975,73 €
	rd.	303.000,00 €

Gesamtbeurteilung

Es handelt sich um ein freistehendes Haus im zentrumsnahen Wohngebiet von Ludwigsburg-Oßweil. Immissionen waren beim Ortstermin nicht wahrnehmbar. Insgesamt kann die Wohnlage im Sinne vom Mietspiegel als durchschnittliche Wohnlage beurteilt werden.

Der Grundriss mit einer Fläche von 162qm ist großzügig und zweckmäßig. Renovierungen und Modernisierungen erfolgten im üblichen Rahmen. Die Immobilie befindet sich daher in einem normalen Zustand.

In der Gesamtbeurteilung werden solche Immobilien üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung orientiert sich vorrangig am Sachwert. Der Verkehrswert wird daher mit rd. 317.000 EUR geschätzt.

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Grundlage für dieses Gutachten sind die vom Eigentümer/Makler mitgeteilten Immobiliendaten in Verbindung mit der durchgeführten Ortsbesichtigung.