

**Michael Ischner**  
**Immobilienkaufmann u.**  
**Immobilienfachwirt (IHK)**

**Zertifizierter Sachverständiger**  
**für Immobilienbewertung**  
**ZIS Sprengnetter Zert (S)**  
**gemäß DIN ISO/IEC 17024**

Michael Ischner, Alleenstr. 54, 71732 Tamm

Liebe Leser:innen,  
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](http://www.wertermittlung-ischner.de)

Datum: 17.04.2025

Az.: 86/2025

# **W E R T E R M I T T L U N G**

für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück**  
in 71638 Ludwigsburg, Beispielstr. 15



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
15.04.2025 ermittelt mit rd.

**802.000,00 €.**

Zweck der Wertermittlung: Kaufpreisfindung

### Gebäudebeschreibung

Immobilienart: freistehendes Einfamilienhaus mit Garage  
Baujahr: 1992  
Modernisierungen: 2010 neue 3-fach Isolierglasfenster aus Kunststoff  
2011 neuer Gas-Heizungskessel  
Bauweise: Massivbau  
Anzahl Geschosse: Keller, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden  
Wohnfläche: 146,00m<sup>2</sup>  
Ausstattung: mittel = Standardstufe 3 gemäß Anlage 4 Ziff. III ImmoWertV

### Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 01.01.2025 die Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Lage des Grundstücks (Richtwertzone 3) gilt ein Bodenrichtwert von 720,00 €/m<sup>2</sup>.

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	720,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 520,00 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b>	<b>= <u>374.400,00 €</u></b>

**Sachwertermittlung**

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	290,00m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 15.04.2025 (2010 = 100)</b>	187,20	
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>		
• NHK im Basisjahr (2010) Typ 1.01 Standardstufe 3	835,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.563,12 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten (inkl. BNK)</b>		
• Normgebäude	453.304,80 €	
• Abschlag fehlender Drempel (2% aus 453.304,80 €)	-9.066,10 €	
• besondere Bauteile (Balkon und Gaube)	12.000,00 €	
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	456.238,70 €	
<b>Alterswertminderung</b>	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	47 Jahre	
• Prozentual	41,25%	
• Betrag	188.198,46 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	268.040,24 €	
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	268.040,24 €	12.000,00 €

<b>Gebäudewerte insgesamt</b>	<b>280.040,24 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen (5% vom Gebäudewert)</b>	<b>+ 14.002,01€</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 294.042,25 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 374.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>= 668.442,25 €</b>
<b>Sachwertfaktor (gemäß Marktbericht 2025 Ludwigsburg)</b>	<b>× 1,20</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert</b>	<b>= 802.130,70 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Grundstückssachwert</b>	<b>= 802.130,70 €</b>
	<b>rd. 802.000,00 €</b>

## Ertragswertermittlung

Für das Einfamilienhaus wird der Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg 2025 herangezogen. In die entsprechende Baujahrs-, Ausstattungs-, Lage- und Größenkategorie eingestuft, weist der Mietspiegel einen Spannenwert von 10,70 € bis 12,60 € (mittlere Ausstattung, gute Lage) aus. Aufgrund der Mietpreisdynamik und der Immobilienart Einfamilienhaus erfolgt eine Orientierung im oberen Spannenbereich. Für die große Einzelgarage liegen genügend Erfahrungswerte vor. Hier liegt das Mietgefüge zwischen 60,00 € und 80,00 € im Monat.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnfläche bzw. Anzahl (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	146,00	12,50	1.825,00	21.900,00
	Garage	1	-	70,00	840,00
Summe		146,00		1.895,00	22.740,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>22.740,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (11,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.501,40 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 20.238,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 374.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 7.488,00 €
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>= 12.750,60 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. §34 ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 30,287
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 386.177,42 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 374.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 760.577,42 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 0,00 €
<b>Ertragswert</b>	<b>= 760.577,42 €</b>
	<b>rd. 761.000,00 €</b>

## Gesamtbeurteilung

Es handelt sich um ein freistehendes Haus in einer ruhigen Ortsrandlage von Ludwigsburg-Oßweil. Immissionen waren beim Ortstermin nicht wahrnehmbar. Insgesamt kann die Wohnlage im Sinne vom Mietspiegel als gute Wohnlage beurteilt werden.

Der Grundriss mit einer Fläche von 146,00m<sup>2</sup> ist großzügig und zweckmäßig geschnitten. Renovierungen und Modernisierungen erfolgten im üblichen Rahmen. Die Immobilie befindet sich daher in einem normalen Zustand.

In der Gesamtbeurteilung werden Einfamilienhäuser üblicherweise zur Eigennutzung erworben. Die Preisbildung orientiert sich vorrangig am Sachwert. Der Verkehrswert wird daher mit rd. 802.000,00 € geschätzt.

**Urheberschutz, 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 Auftraggeber mitgeteilten Immobiliendaten in Verbindung mit der durchgeführten Ortsbesichtigung und den übergebenen Objektunterlagen. Auftragsgemäß sollten keine weiteren Recherchen bei Behörden durchgeführt werden. Somit wurden keine Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation und zum Baulastenverzeichnis eingeholt. Eine Akteneinsicht im Baurechtsamt erfolgte nicht.**