

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

- Immobilienfachwirt (IHK) -
Mitglied im Gutachterausschuss der
Gemeinde Tamm

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: 16.04.2018

Az.: 86/2018

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
12.04.2018 ermittelt mit rd.

670.000,00 €

Zweck der Wertermittlung: Kaufpreisfindung

Gebäudebeschreibung:

Immobilienart: freistehendes Einfamilienhaus mit Garage
 Baujahr: 1988
 Modernisierungen: 2002 neue Isolierglasfenster
 2008 neue Heizungsanlage
 Bauweise: Massivbau
 Anzahl Geschosse: Keller, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden
 Wohnfläche: 146m²
 Ausstattung: gut (Standardstufe 3 gemäß der Sachwertrichtlinie 2012 Anlage 2)

Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss hat zuletzt zum 31.12.2017 die Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Lage des Grundstücks (Richtwertzone 3) gilt ein Bodenrichtwert von 520€/m².

Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert (€/m ²)	520,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 625,00 m ²
Bodenwert	= <u>325.000,00 €</u>

Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	290,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 12.04.2018 (2010 = 100)	120,00	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010) Typ 1.01 Standardstufe 3	835,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.002,00 €/m ² BGF	
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
• Normgebäude	290.580,00 €	
• Abschlag fehlender Drempel (2% aus 290.580 €)	-5.811,60 €	
• besondere Bauteile (Balkon und Gaube)	12.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	296.768,40 €	
Alterswertminderung	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	
• Prozentual	42,86%	
• Betrag	127.194,94 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	169.573,46 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	169.573,46 €	12.000,00 €

Gebäudewerte insgesamt		181.573,46 €
Wert der Außenanlagen (5% vom Gebäudewert)	+	9.078,67 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	190.652,13 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	325.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert	=	515.652,13 €
Sachwertfaktor (gemäß Marktbericht 2018 Ludwigsburg)	×	1,30
marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert	=	670.347,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Grundstückssachwert	=	670.347,77 €
	rd.	670.000,00 €

Ertragswertermittlung

Für das Einfamilienhaus wird der Mietspiegel der Stadt Ludwigsburg 2018 herangezogen. In die entsprechende Baujahrs-, Ausstattungs-, Lage- und Größenkategorie eingestuft, weist der Mietspiegel einen Spannenwert von 9,75€ bis 11,00€ (gute Ausstattung, mittlere 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 50€ und 70€ im Monat.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Wohnfläche bzw. Anzahl (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung	146,00	11,00	1.606,00	19.272,00
	Garage	1,00	-	60,00	720,00
Summe		146,00		1.666,00	19.992,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.992,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (12,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.399,04 €
jährlicher Reinertrag	= 17.592,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 325.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 6.500,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 11.092,96 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 40 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,355
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 303.447,92 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 325.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 628.447,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 628.447,92 €
	rd. 628.000,00 €

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 146m² ist großzügig und zweckmäßig. Renovierungen und Modernisierungen erfolgten im üblichen Rahmen. Die Immobilie befindet sich daher in einem normalen Zustand.

In der Gesamtbeurteilung werden Einfamilienhäuser üblicherweise als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung orientiert sich vorrangig am Sachwert. Der Verkehrswert wird daher mit rd. 670.000 € 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.