

Expertise



Ermitteltes Preisniveau 379.000,00 €

Wertermittlungsstichtag 01.02.2012

Bewertetes Objekt

Einfamilienhaus
Gerokstraße 117
Vaihingen an der Enz

Im Auftrag von

Max Mustermann
Beispielstraße 15
71364 Ludwigsburg

www.immowert-direkt.de
Michael Ischner und Tim Schmidt GbR
Alleenstraße 54
71732 Tamm
info@immowert-direkt.de

Allgemeiner Hinweis

Die durchgeführte Berechnung ist keine Verkehrswertermittlung nach §194 Baugesetzbuch. Sie erfolgt ohne eine örtliche Besichtigung allein auf der Grundlage der eingegebenen Objektdaten. Das ermittelte Preisniveau der Immobilie ist unverbindlich. Die Berechnung erfolgte nach den amtlichen Wertermittlungsmethoden der ImmowertV. Das ausgewiesene Preisniveau beruht auf Auswertungen regionaler Grundstücksmarktberichte und berücksichtigt damit die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation, wie sie typisch ist für das reale Marktgeschehen in der Region.

Wertbeeinflussende Umstände wie Ausstattung, Zustand und Lage können trotz Erfassung nicht in alle relevanten Kriterien verfeinert werden und können ebenso wie weitere wertbeeinflussende Merkmale (z.B. auf dem Grundstück ruhende Rechte und Belastungen) zu einem vom ermittelten Preisniveau abweichendem Wert führen.

Begründung Verfahrenswahl

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist das Preisniveau von Ein- und Zweifamilienhäuser vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes) und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Mit den von örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) an die tatsächliche Marktsituation angepasst.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Preisniveaus herangezogen. Der Ertragswert gibt einen Hinweis auf das Preisniveau unter Renditegesichtspunkten und liegt daher in der Regel etwas unter dem Sachwert.

Nutzungsbedingungen und Urheberrecht

Für die in immowert-direkt.de kostenpflichtig abrufbaren Produkte und Informationen gilt der Urheber- und Leistungsschutz im Sinne des Urheberrechtsgesetzes. Sie sind nur für den Vertragspartner bzw. Nutzungsberechtigten bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung der Produkte und Informationen durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Übersicht

Adresse

Ort Vaihingen an der Enz
Straße Gerokstraße 117

Typ

Haustyp Einfamilienhaus Anbauart: freistehend
Keller Vollunterkellerung
Geschossanzahl 1
Dach Satteldach nicht ausgebaut

Beschreibung

Wohnfläche 134,89 m²
Grundstücksfläche 520,00 m²
Baujahr 1974
Garagen 1

Ausstattung

Mieteinstufung gut

Verfeinerungen

Energiebedarf 210,00 kWh/(m² x a)

Ergebnis

Sachwert	379.000,00 €	siehe detaillierte Sachwertermittlung
Ertragswert	347.000,00 €	siehe detaillierte Ertragswertermittlung
monatlicher Mietwert	1.065,47 €	siehe detaillierte Ertragswertermittlung

Bodenwert

Der Gutachterausschuss hat zum 31.12.2010 die Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Lage des Grundstücks gilt ein Bodenrichtwert von 425,00 €/m².

Grundstücksfläche		520,00 m ²
relativer Bodenwert		425,00 €/m ²
Grundstücksfläche	x	520,00 m ²
Bodenwert	=	221.000,00 €

Sachwert

Nachfolgend wird der Sachwert aus der Summe von Boden-, Gebäudewert und Außenanlagen ermittelt.

Normalherstellungskosten 2000				177,04 €/m ³
Baupreisindex		23,00 %		
Regionalisierung		5,00 %		
Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		=		221,79 €/m ³
Brutto-Rauminhalt (Abschätzung)		x		1.260,00 m ³
Herstellungskosten Normgebäude (ohne BNK)		=		279.455,40 €
Baunebenkosten		16,00 %	+	44.712,86 €
Gebäudeherstellungskosten inkl. Baunebenkosten		=		324.168,26 €
Alterswertminderung		35,03 %	-	113.556,14 €
Zeitwert		=		210.612,12 €
Garage	1 x	7.500,00 €	+	7.500,00 €
Gebäudewerte gesamt		=		218.112,12 €
Aussenanlagen		4,00 %	+	8.724,48 €
Wert der Gebäude und Aussenanlagen		=		226.836,60 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		+		221.000,00 €
vorläufiger Grundstückssachwert		=		447.836,60 €
marktangepasster Grundstückswert (Sachwertfaktor)		84,54 %	=	378.601,06 €
rund				379.000,00 €

Ertragswert

Nachfolgend wird der Ertragswert auf Basis aktueller regionaler Mietspiegel (z.B. Ludwigsburg, Murr, Ditzingen, Remseck, Bietigheim-Bissingen) ermittelt.

	Wohnfläche / Stück	relative Miete	monatlich		jährlich
Wohnraummiete	134,89 m ²	7,58 €/m ²	1.022,47 €		12.269,64 €
Garagenmiete	1 St.	43,00 €/St.	43,00 €	+	516,00 €
Rohertrag			1.065,47 €	=	12.785,64 €
Bewirtschaftungskosten			18,55 %	-	2.371,68 €
Reinertrag				=	10.413,96 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				-	5.740,47 €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				=	4.673,49 €
Liegenschaftszinssatz 2,60 %					
Restnutzungsdauer 42 Jahre					
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)				x	26,90
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	125.716,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+	221.000,00 €
Ertragswert				=	346.716,88 €
rund				=	347.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis/BRI/BGF

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalt - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundfläche - BGF) werden bei fehlender Eingabe durch einen internen Volumenrechner überschlägig ermittelt und sind daher lediglich für diese Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt.

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten werden noch die Kosten für einen Kellerteilausbau sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzugerechnet.

Baupreisindex/Regionalisierung

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100) sowie einer regionalen Anpassung. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Landesamt erfragt. Die Regionalisierung erfolgte gemäß den Modellvorgaben vom Ludwigsburger Gutachterausschuss.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) ergeben sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert mit 4% vom Gebäudewert geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie wird mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt je nach gewähltem Zustand nach den Funktionen von Ross, linear oder als parabolische Abschreibung.

Sachwertfaktor

Der angesetzte Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung veröffentlichter regionaler Grundstücksmarktberichte sowie eigenen Ableitungen bestimmt. Danach werden gleichartige Grundstücke in der Region 15,46 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwert (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts) gehandelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Dies kann die Bauweise oder der energetische Zustand der Immobilie sein.

Erläuterungen zu den Wertansätzen und Begriffen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke als prozentualer Anteil am Rohertrag bestimmt und mit den amtlichen Vorgaben der WertR abgestimmt.

Reinertrag

Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Reinertragsanteil des Bodens

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse bestimmt. Er ist der im Modell des Ertragswertverfahrens anzusetzende Zinssatz, mit dem der Ertragswert in der Regel unmittelbar zum Verkehrswert führt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie wird mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Barwertfaktor/Ertragswert der baulichen Anlagen

Der(Ertrags)Wert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Die Barwertfaktoren sind tabelliert in Anlage 1 zu §20 ImmoWertV und in Anlage 5 WertR.