

## Expertise



**Ermitteltes Preisniveau 145.000,00 €**

Wertermittlungstichtag 01.02.2012

Bewertetes Objekt

Wohnung  
Berliner Straße 36  
Bietigheim-Bissingen

Im Auftrag von

Max Mustermann  
Beispielstraße 15  
71364 Ludwigsburg

[www.immowert-direkt.de](http://www.immowert-direkt.de)  
Michael Ischner und Tim Schmidt GbR  
Alleenstraße 54  
71732 Tamm  
[info@immowert-direkt.de](mailto: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

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Die Vergleichskaufpreise werden zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt. Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- und preisbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen.

Unterstützend kann zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden, weil Eigentumswohnungen häufig vermietet werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können oder regionale Mietspiegel vorhanden sind. Der Ertragswert gibt einen Hinweis auf das Preisniveau unter Renditegesichtspunkten und liegt daher in der Regel etwas unter dem Vergleichswertverfahren.

## 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 Bietigheim-Bissingen  
Straße Berliner Straße 36

### Typ

Objekttyp Wohnung  
Geschosslage 1.OG  
Geschossanzahl ohne Keller 2  
Aufzug ja

### Beschreibung

Wohnfläche 79,80 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche 49,82 m<sup>2</sup> 40,50/1.000,00 von 1.230,00 m<sup>2</sup>  
Baujahr 1985  
Garagen 1

### Ausstattung

Mieteinstufung gut

### Verfeinerungen

Zustand normal, nur Malerarbeiten notwendig

### Ergebnis

Vergleichswert	145.000,00 €	siehe detaillierte Vergleichswertermittlung
Ertragswert	138.000,00 €	siehe detaillierte Ertragswertermittlung
monatlicher Mietwert	625,93 €	siehe detaillierte Ertragswertermittlung

## Bodenwert

Der Gutachterausschuss hat zum 31.12.2010 die Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Lage des Grundstücks gilt ein Bodenrichtwert von 380,00 €/m<sup>2</sup>.

gesamt Grundstücksfläche		1.230,00 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil 40,50 / 1.000,00	=	49,82 m <sup>2</sup>
relativer Bodenwert		380,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	x	49,82 m <sup>2</sup>
Bodenwert	=	18.929,70 €

---

---

## 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	79,80 m <sup>2</sup>	7,33 €/m <sup>2</sup>	584,93 €		7.019,16 €
Garagenmiete	1 St.	41,00 €/St.	41,00 €	+	492,00 €
Rohertrag			625,93 €	=	7.511,16 €
Bewirtschaftungskosten			19,63 %	-	1.474,50 €
Reinertrag				=	6.036,66 €
Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)				-	747,72 €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen				=	5.288,94 €
Liegenschaftszinssatz 3,95 %					
Restnutzungsdauer 53 Jahre					
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)				x	22,46
Ertragswert der baulichen Anlagen				=	118.789,59 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)				+	18.929,70 €
Ertragswert				=	137.719,29 €
rund				=	138.000,00 €

## Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird der Vergleichswert der Eigentumswohnung auf der Basis eines vom Ludwigsburger Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

Vergleichsrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			1.706,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnlage Bietigheim-Bissingen, Berliner Straße 36		x	0,98
Wohnfläche	79,80 m <sup>2</sup>	x	1,02
Geschoßlage	1.OG	x	1,00
Geschossanzahl	2	x	1,01
Wohnungsart	Standard	x	1,00
Balkon / Terrasse	Balkon	x	1,00
Zustand	normal	x	1,00
angepasster relativer Vergleichswert			= 1.722,37 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche		x	79,80 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert			= 137.445,13 €
Garagen	1 x	7.200,00 €	+ 7.200,00 €
Vergleichswert			= 144.645,13 €
rund			= 145.000,00 €

## **Erläuterungen zu den Wertansätzen und Begriffen in der Vergleichswertberechnung**

### **Vergleichsrichtwert**

Der Richtwert ist ein auf der Grundlage vom aktuellen Ludwigsburger Immobilienmarktbericht ermittelter Durchschnittspreis, differenziert hinsichtlich verschiedener Baujahrsgruppen. Garagen und Stellplätze sind bei diesen Werten nicht berücksichtigt. Die Einordnung in die Baujahrsgruppe erfolgt gegebenenfalls modifiziert aufgrund besonderer Ausstattungen und erfolgter Modernisierungen.

### **Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen**

Hier werden relevante Abweichungen von den Merkmalen einer Durchschnittswohnung berücksichtigt. Abweichungen in Lage, Wohnumfeld, Wohnungsgröße, Gebäudetyp, Geschosslage, Vorhandensein von Balkon, Wohnungsart und Unterhaltungszustand können zu Zu- oder Abschlägen führen. Hierbei wurden regionale Umrechnungsfaktoren für Eigentumswohnungen verwendet.

### **PKW-Stellplätze**

Ansatz gemäß Ludwigsburger Immobilienmarktbericht. Die Durchschnittswerte sind gegebenenfalls differenziert hinsichtlich Baujahr und Lage.

## 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.