

Wertauskunft



Ermitteltes Preisniveau 76.700,00 €

Wertermittlungstichtag 01.02.2012

Bewertetes Objekt

Wohnung
Kastanienallee 47
Ludwigsburg

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

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 €/m² 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 Ludwigsburg
Straße Kastanienallee 47

Typ

Objekttyp Wohnung
Geschosslage EG
Geschossanzahl ohne Keller 2
Aufzug ja

Beschreibung

Wohnfläche 60,00 m²
Grundstücksfläche 55,20 m² (Abschätzung)
Baujahr 1961
PKW-Aussenstellplätze 1

Ausstattung

Mieteinstufung durchschnittlich

Verfeinerungen

Zustand normal, nur Malerarbeiten notwendig

Ergebnis

Vergleichswert 76.700,00 €
Ertragswert 76.000,00 €