



Demo-Makler

Demostraße 444, 72631 Aichtal

Tel: 0711 - 5555551 Fax:

Email: demo@ihre-webseite-xyz123.de

Internet: www.ihre-webseite-xyz123.de

Immobilien-Kurzbewertung



Freistehendes Einfamilienhaus
Demostraße 1 in 70794 Musterstadt

894.000,00 €

Inhalt:

1. Einleitung	2
1.1 Auftrag	3
1.2 Erläuterungen zum Umfang	4
2. Lage	4
3. Wertermittlungsobjekt	6
3.1 Gebäude und bauliche Anlagen	6
4. Verfahrenswahl und Begründung	9
5. Bodenwert	10
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	10
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	10
6. Sachwertverfahren	11
6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	11
6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	16
6.3 Alterswertminderung	17
6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	20
6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	21
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
8. Verkehrswert	22
Anhang A: Objektbilder	24
Anhang B: Anlagen	24
B.1 Grundbuchauszug	24
B.2 Objektbilder	24

Dieses Dokument dient als Beispielausgabe für eine Kurzbewertung über die Plattform immobilien-wertermittlung.de und ist urheberrechtlich geschützt.

Jede Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung oder Veränderung bedarf der Zustimmung der ImmoInvent GmbH.

Bei Verwendung unserer Software können Sie das erzeugte Dokument mit einem Textverarbeitungsprogramm wie z.B. „Microsoft Word“ öffnen, und dieses bei Bedarf nachbearbeiten.

Diese Textpassage entfällt selbstverständlich ebenfalls

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Max Mustermann Teststr.12 51121 Köln
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Verkauf der Immobilie
Aktenzeichen:	AZ-12345
Ortstermin:	04.01.2024

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	04.01.2024
Qualitätsstichtag:	04.01.2024

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Besichtigung des Wertermittlungsobjektes. Sämtliche Angaben wurden aus den Angaben des Auftraggebers übernommen oder aus diesen abgeleitet.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, daß die Angaben nicht plausibel sind.

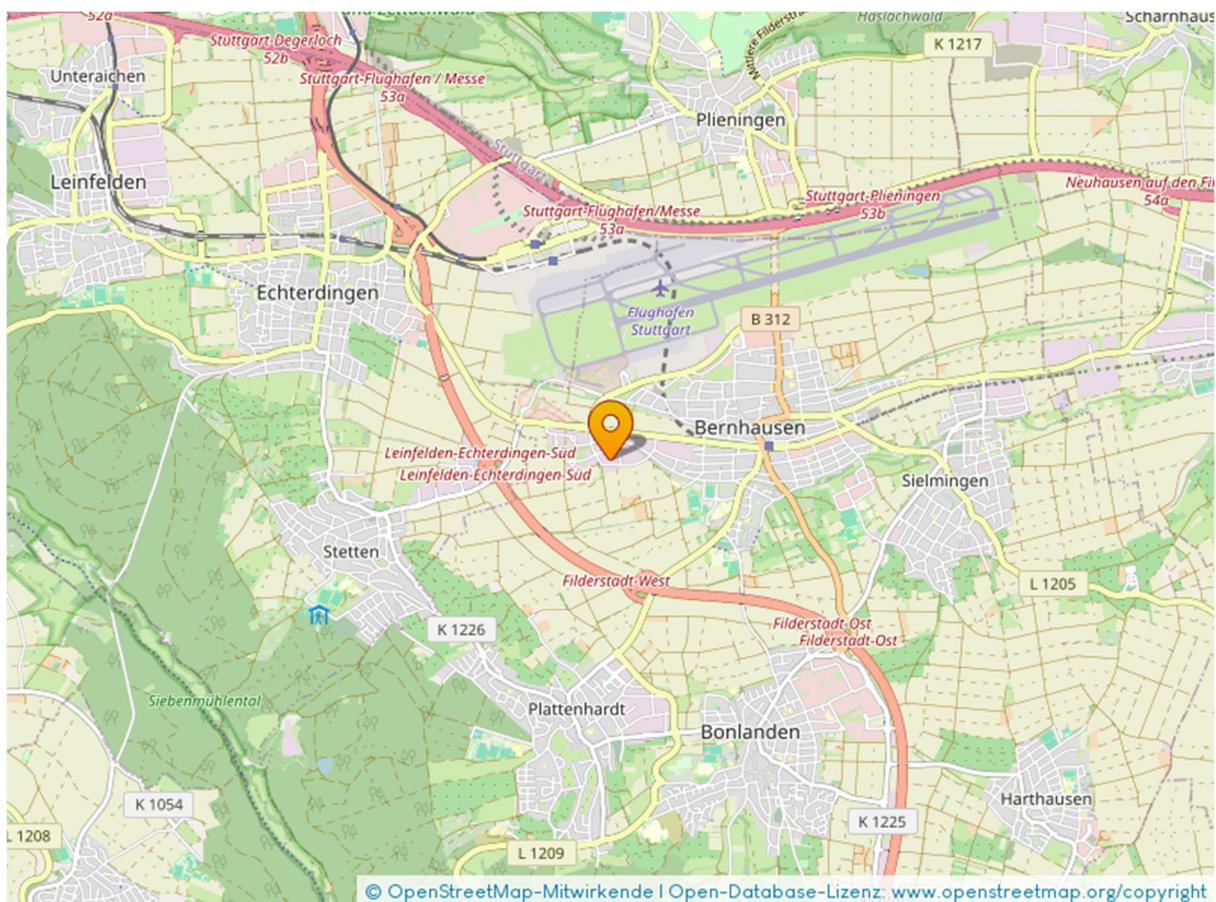
2. Lage

Bundesland	Baden-Württemberg
Landkreis	Musterstadt
Stadt/Ort	Musterhausen
Einwohner	628.032 (Stand 2024)

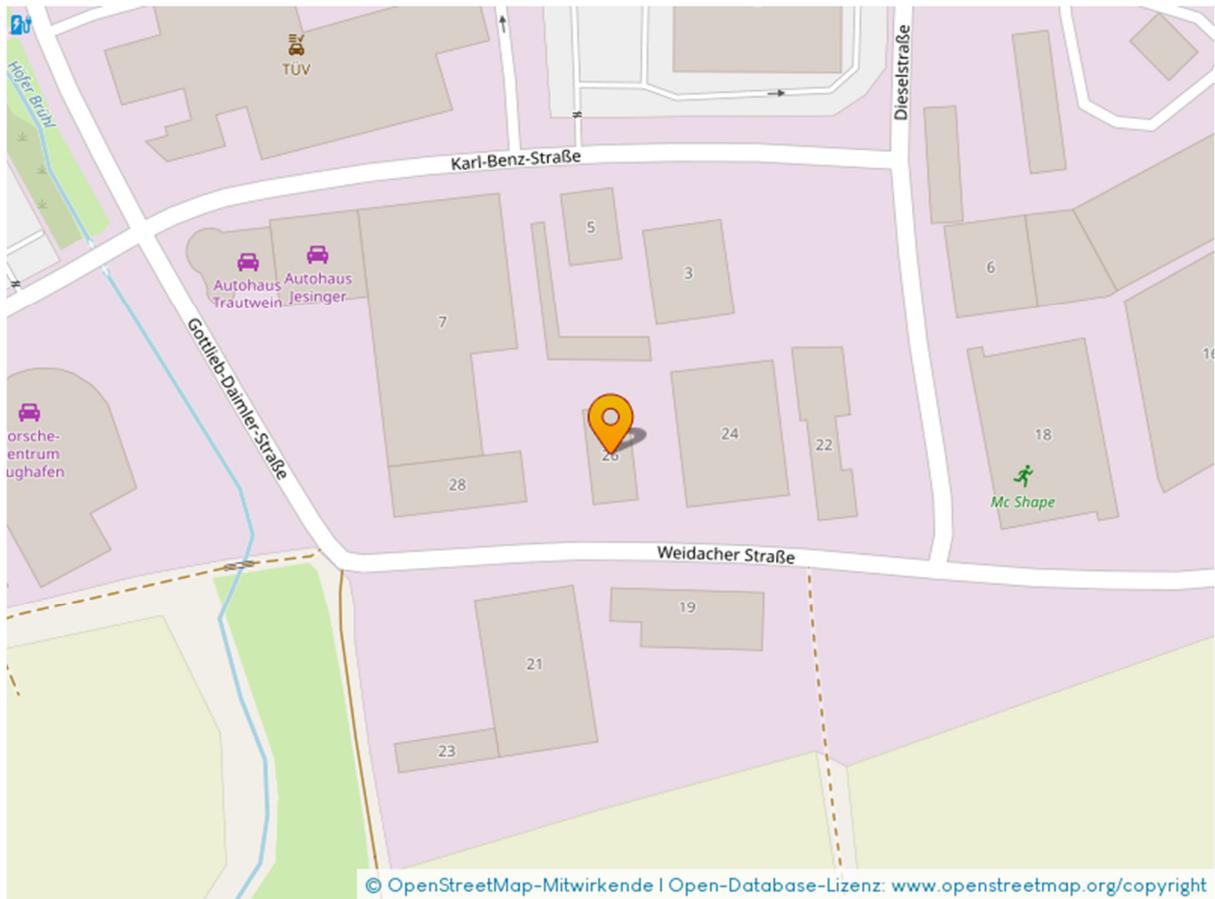
Der Ortsteil Musterhausen liegt äußerst verkehrsgünstig zu den Bundesstraßen 14 und 29. Mit einem Fahrzeug kann man in kurzer Zeit Richtung Stuttgart, München / Hamburg erreichen.

Musterhausen verfügt auch über einen eigenen S-Bahn-Anschluß und über ein gutes Busnetz in die umliegenden Gemeinden. Musterhausen ist die erste kleinere Gemeinde vom Wirtschaftsschwerpunkt Stuttgart in Richtung Remstal und deshalb äußerst beliebt.

Musterstadt liegt am westlichen Rand des Mustertals, südlich der Rems. Die Nachbargemeinden sind New York, Tokio, Esslingen am Neckar und Grillhausen. Das Zentrum der Landeshauptstadt Stuttgart ist etwa 3 km entfernt.



Demostraße 1, Musterhausen - Regionale Lage



Demostraße 1, Musterhausen - Lokale Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1990
Wohnfläche	150 m ²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Walmdach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)

Nutzfläche Garage: 30 m²

Baujahr Garage(n): 1990

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Gauben	Das Gebäude verfügt über Satteldachgauben mit einer Frontfläche von 15 m ² .
Balkon	Der Balkon hat eine Fläche von 26 m ² . Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Holz gewährleistet.
Weiterer Balkon	Zudem verfügt das Gebäude über einen weiteren Balkon mit einer Fläche von 22 m ² . Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Stahl gewährleistet.
Vordach	Ein Vordach aus Echtglas dient als Witterungsschutz im Zugangsbereich.
Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 60 m ² . In diesem Bereich sind Natursteine verlegt.
Markise	Zur Verschattung existiert eine Markise bis 5 Meter.
Kamin	Als zusätzliche Wärmequelle dient ein offener Kamin.
Außentreppe	Es existiert eine Außentreppe mit 25 Stufen.

Das massiv errichtete Gebäude hat 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (Kniestock ca. 0,8 Meter). Der Keller wurde ebenfalls ausgebaut (zu gewerblichen Zwecken).

Das Gebäude hat den baujahrestypischen Grundriss eines Reihenhauses und ist die typischerweise zur Wohnnutzung einer Familie vorgesehen. Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut, die Deckenhöhe ist mit 2,21 Metern (laut Baugesuch) im DG nicht zeitgemäß. Der Keller wurde zur gewerblichen Nutzung mit einem Elektrobetrieb ausgebaut. Die Deckenhöhe beträgt hier 2,30 Meter.

Im Jahr 1995 wurde die Dacheindeckung erneuert. Eine Dämmung wurde nicht angebracht. Eine Besonderheit ist die übergroße Garage mit direktem Zugang zum Keller und die über der Garage befindliche Terrasse

Gebäudetechnik

Belüftung	Klimaanlage
Heizung	Gas-Einzelofen im EG mit Luftheizung einzelner Zimmer
Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Gasbrenner im UG

Es wird von einem funktionsfähigen Zustand der Sanitäreinrichtungen ausgegangen. Im Keller gibt es eine Toilette mit Hebeanlage und auch eine Dusche. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es ein nachträglich installiertes WC. Im EG gibt es eine Gästetoilette und im OG ein Badezimmer.

Der Zählerschrank wurde erneuert, die Elektroinstallation ist 3-adrig. Im OG und DG gibt es Unterverteiler.

Innenausstattung / Einrichtung

Das Gebäude ist in einem ordentlichen, dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

Durchgeführte Modernisierungen

2005	Neu verlegtes Parkett im EG
2006	Dacheindeckung
2006	Fenstermodernisierungen

Im Jahr 2005 wurden im Rahmen eines Nutzerwechsels diverse Modernisierungen vorgenommen (z.B. neues Parkett im EG, neue Fenster). Die Fenster wurden ab 2006 Zug um Zug erneuert. Das Dach hat eine neue Eindeckung erhalten.

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine wesentlichen Baumängel oder Reparaturstau festgestellt werden. Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Es ist eine Außentreppe mit 6 Stufen vorhanden.

Energieeffizienz / Energieausweis

Zum Zeitpunkt der Besichtigung konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.

4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab. Beim Wertermittlungsobjekt steht der erzielbare Ertrag im Vordergrund. Es handelt sich um eine typische Immobilie für das Ertragswertverfahren. Zur Anwendung kommt deshalb das in §§ 17-20 ImmoWertV geregelte Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung des baulichen Teils zur Anwendung. Der Bodenwert wird nicht mittels Vergleichswertverfahren bestimmt, da keine oder nicht genügend Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt mittels geeigneter Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	480 m ²
Beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert	620,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Musterhausen

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert

$$\text{Grundstücksgröße (480 m}^2\text{) x Bodenrichtwert (620.0 €/m}^2\text{)} = \mathbf{297.600,00 \text{ €}}$$

6. Sachwertverfahren

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	50 m ²
1.Obergeschoss	75 m ²
Erdgeschoss	75 m ²
Keller	75 m ²
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe)	275 m ²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	34,5 m ²
<hr/>	
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	34,5 m ²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

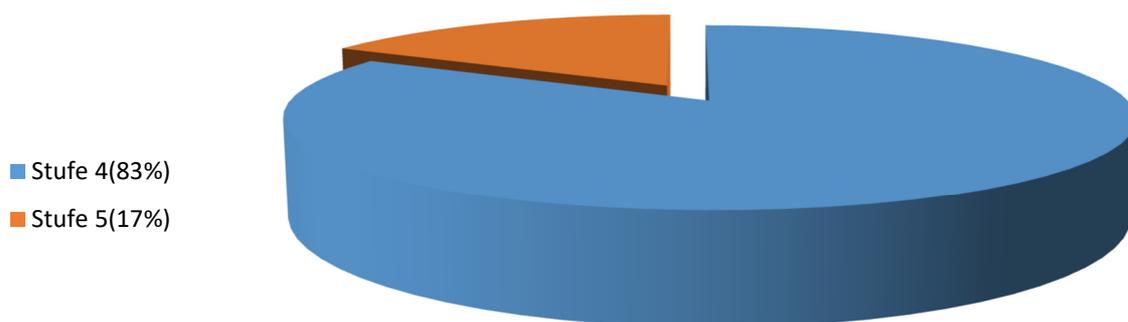
Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 725,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	0% x 835,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	83% x 1.005,00 €/m ²	834,15 €
Standardstufe 5	17% x 1.260,00 €/m ²	214,20 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

1.048,35 €

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad



Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor

x 1

Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

1.048,35 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das IV. Quartal 2023.

Baupreisindex: **161,3** (Basisjahr 2015)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010 (=90,1) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{161,3}{90,1} = 1,790$$

Baupreisindex Faktor		1,790
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		1.048,35 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,790	1.876,55 €/m ²
<hr/>		
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		516.051,25 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.876,55 € x 275 m ²		

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objektyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Standardstufe 3	0% x 245,00 €/m ²
Standardstufe 4	75% x 485,00 €/m ²
Standardstufe 5	25% x 780,00 €/m ²

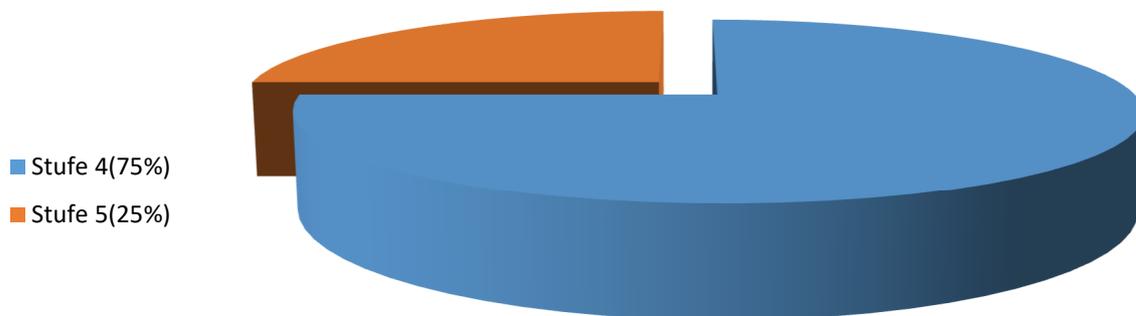
Kostenkennwert nach NHK 2010

0,00 €
363,75 €
195,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

558,75 €

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)



Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor 1,790

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010 558,75 €/m²

Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag x 1,790 1.000,16 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag 34.505,52 €

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.000,16 € x 34,5 m²

6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Satteldachgaube(n)	Frontfläche: 15 m ²	32.000,00 €
Balkon mit Holzgeländer	Fläche: 26 m ²	29.000,00 €
Balkon mit Stahlgeländer	Fläche: 22 m ²	25.000,00 €
Vordach aus Echtglas		1.200,00 €
Terrasse - Boden: Natursteine	Fläche: 60 m ²	17.500,00 €
Markise bis 5 Meter		3.600,00 €
Offener Kamin		4.900,00 €
Einbauküche - stark gehobene Ausführung		31.250,00 €
Außentreppe	Stufen: 25	15.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		159.450,00 €

6.3 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 34 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **12 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 12 Modernisierungspunkten bei 16.0%. Das Relative Alter des Wertermittlungsobjektes (42.5%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,3640 * 34 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,8080 * 34 \text{ Jahre} + 0,9622 * 80 \text{ Jahre} = 55 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **55 Jahre**.

Abweichend davon wurde durch sachverständige Einschätzung eine Restnutzungsdauer von **56 Jahren** festgelegt.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1990
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	46 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	56 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 30\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **30% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer der Garage(n)

Die Garage(n) des Wertermittlungsobjekts werden dem Gebäude als wirtschaftliche Einheit zugerechnet. Es wird daher die Restnutzungsdauer des Gebäudes **von 56 Jahren** übernommen.

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{GND Garage} - \text{RND Garage}) * 100}{\text{GND Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 56 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 6,67\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **6,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	516.051,25 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 159.450,00 €

675.501,25 €

Alterswertminderung 30%	= 202.650,38 €
-------------------------	----------------

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	34.505,52 €
------------------------------	-------------

Alterswertminderung 6,67%	= 2.301,52 €
---------------------------	--------------

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	675.501,25 €
--	--------------

Alterswertminderung 30%	- 202.650,38 €
-------------------------	----------------

Herstellungskosten Garage(n)	+ 34.505,52 €
------------------------------	---------------

Alterswertminderung 6,67%	- 2.301,52 €
---------------------------	--------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	505.054,87 €
--	--------------

Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 25.252,74 €
--	---------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	530.307,61 €
--	---------------------

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	530.307,61 €
Bodenwert	+297.600,00 €
<hr/>	
Vorläufiger Sachwert	827.907,61 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,08
<hr/>	
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	894.140,22 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **894.140,22 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	530.307,61 €
Bodenwert	+297.600,00 €

Vorläufiger Sachwert **827.907,61 €**

Marktanpassung	+66.232,61 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren **894.140,22 €**

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Filderstadt, Weidacher Str.26 wird deshalb auf:

894.000,00 €

(In Worten: Achthundertvierundneunzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Musterhausen, den 25.03.2024

(Ort, Datum)

(Max Musterwertermittler)

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Frontansicht

Anhang B: Anlagen

B.1 Grundbuchauszug

B.2 Objektbilder