



Gutachten

Verkehrswert § 194 BauGB
Beleihungswert § 16 PfandBG

Auftrags-Nr. 2011

Mehrfamilienhaus

PLZ, Ort	70597 Stuttgart
Straße	Degerlocher Str. 21
Bundesland	Baden-Württemberg
Kunde	VR Bank eG
Kreditsachbearbeiter	Herr Noname
Abteilung	FKB
Gutachter	Oliver Holz
Objektbesichtigungstag	10. Juli 2011
Besichtigungsumfang	komplett
Wertermittlungstichtag	10. Juli 2011
Qualitätsstichtag	10. Juli 2011



Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

450.000,00 EUR

15,25-fache Jahresrohertrag
1.323,00 EUR/m² WNfl.

Verkehrswert

lastenfrei

450.000,00 EUR

15,25-fache Jahresrohertrag
1.323,00 EUR/m² WNfl.

Beleihungswert

§ 16 PfandBG

405.000,00 EUR

14,83-fache Jahresrohertrag
1.191,18 EUR/m² WNfl.

Besondere Hinweise:

Fazit

Sechsfamilienhaus aus den 1960iger Jahren in attraktiver Lage in Stuttgart-Degerloch. Teilweise noch baujahrestypische Ausstattung. Befriedigender Zustand.

Achtung: anonymisiertes Muster, Werte/Beschreibungen sind willkürlich



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.1 Lagebeschreibung	3
1.2 Objektbeschreibung	4
1.3 Erläuterungen zur Objektbesichtigung	5
1.4 Grundbuch	5
1.5 Weitere rechtliche Gegebenheiten	6
1.6 Erläuterungen zum Grundbuch	7
2.1 Bodenwert	8
2.2 Erläuterungen zum Bodenwert	9
3.1 Sachwert – Herleitung der Ansätze	9
3.2 Sachwert (Verkehrswert)	9
3.3 Sachwert (Beleihungswert)	10
4.1 Ertragswert (Verkehrswert)	11
4.2 Ertragswert (Beleihungswert)	12
4.3 Erläuterungen zum Ertragswert	14
5.1 Drittverwendungsfähigkeit	14
5.2 Verkäuflichkeit	14
6.1 Ergebnisübersicht	15
7 Voraussetzungen für die Gültigkeit des Gutachtens	16
8 Unterlagen/Anlagen/Fotodokumentation	17



1.1 Lagebeschreibung

Makrostandort

Stuttgart ist das Zentrum einer der wirtschaftsstärksten Metropol- und Hightech-Regionen in Europa. Die Wirtschaftsstruktur ist vielseitig und es besteht eine sehr gute Durchmischung von Großkonzernen, erfolgreichen Mittelstandsbetrieben und Universitäten und Forschungsinstituten.

Die Stadt und die Region belegen in den unterschiedlichen Auswertungen stets die vorderen Plätze. Stuttgart glänzt mit einer geringen Arbeitslosenquote, der höchsten Exportquote aller deutschen Städte, hoher Kaufkraft und einer guten Erreichbarkeit.

Stuttgart ist ein beliebter und begehrter Wohnstandort und die gerade genannten Faktoren bringen es mit sich, dass eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist. Momentan kann die Nachfrage nach Wohnraum nicht befriedigt werden. Auch Zwangsversteigerungsobjekte sind mittlerweile keine Schnäppchen mehr, wie aus der Tagespresse kürzlich zu entnehmen war.

Mikrostandort

Zentrale Lage im Stuttgarter Stadtteil Degerloch. Degerloch liegt überaus verkehrsgünstig. Die Innenstadt, der Flughafen, die Autobahn A8 sind in wenigen Minuten erreichbar. Gute Anbindung an den ÖPNV durch Stadtbahn und Bus. Eine Bushaltestelle ist 2 Minuten per Fuß erreichbar, die Stadtbahnhaltestelle bis in 10 Minuten.

Die Wohngegend ist insgesamt ruhig und gut durchgrünt.

Infrastruktur

Gute Verkehrsanbindung, der tägliche Lebensbedarf kann durch den Einzelhandel am Ort gut abgedeckt werden, Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium sind vorhanden. Freizeiteinrichtungen sind vorhanden (Sportpark Waldau).



1.2 Objektbeschreibung

Bauliche Anlagen

6 Familienhaus, Zweispänner, 3 Balkone, 2 Terrassen, Baujahr 1960, an ein weiteres 6-Familienhaus angebaut, 2 nicht nutzbare Kfz-Stellplätze im Hofraum.
Im Hause befinden sich 3 Zweizimmer – und 3 Dreizimmerwohnungen. Jeder Wohnung steht ein Kellerraum zur Verfügung. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut. Die Haustechnik ist noch im baujahrestypischen Zustand. Die Wohnungen sind überwiegend mit Gaseinzelöfen ausgestattet.

Funktionalität

- ist gegeben

Baubeschreibung

NHK – Gebäudetyp 3.11 Kopfhaus mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Baujahresklasse 1960-1969

Gebäudeteil	Merkmal gemäß NHK 2000	Standard gem. NHK 2000
Fassade	Mauerwerk mit Putz und Anstrich	einfach
Fenster	Holz Doppelfenster ohne Isolierverglasung	einfach
Dächer	Ziegel ohne Abdichtung (Satteldach)	einfach
Bodenbeläge	unterschiedlich, teils Textilbeläge, teils Laminat Treppenhaus: Kunststein	einfach
Heizung	Gas, Einzelöfen	einfach
Elektroinstallation	Installation unter Putz, neue Sicherungen, mehrere Steckdosen pro Raum	mittel
Innenwandbekleidung der Nassräume	Fliessen, teilweise noch aus der Zeit des Baujahres	einfach
Sanitär	1 Bad, WC extra, Installation weitgehend unter Putz	einfach
Sonstiges:	Energieausweis ist vorhanden Endenergiebedarf: 235 kWh (m²a) Primärenergiebedarf: 279 kWh (m²a) Damit befindet sich das Gebäude im Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland	
Fazit:	Aufgrund der vorgefundenen Ausstattungsmerkmale wird die bauliche Anlage als „einfacher Standard“ eingestuft (580,00 €/m² BGF)	
Baujahr	ggf. Herleitung des fiktiven Baujahrs	



1.3 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Besichtigungsumfang

Gebäude	besichtigt	Auffälligkeiten
Untergeschoß	Kellerräume zu Wohnung 1, 2, 3 und 4, Waschküche	nein
Erdgeschoß	Wohnung rechts und links	nein
Obergeschoß	Wohnung rechts und links	ja
Dachgeschoß	Wohnung rechts und links	nein
Bühne	komplett	nein
Fazit:	Wohnung XXXX renovierungsbedürftig, Balkone sanierungsbedürftig	

Positive Objekteigenschaften

- hervorragende Lage in Stuttgart
- ansprechendes Wohngebiet
- hervorragende Infrastruktur

Negative Objekteigenschaften

- Renovierungsbedarf
- veraltete Elektroinstallationen (keine Gegensprechanlage)
- keine festen Stellplätze am Haus

1.4 Grundbuch

Amtsgericht: Stuttgart

Grundbuch von Stuttgart-Degerloch	Band/ Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m²)
1.	29.000	1	Stuttgart-Degerloch	NO 123	1817/1	464,0 m²

	Gesamtfläche	464,0 m²
	davon zu bewerten	464,0 m²

Abteilung I, Friedrich Mustermeyer, Degerlocher Str. 21, 70597 Stuttgart, *11.10.1930



Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

zu 1: keine Lasten vorhanden

zu 1:

1.5 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge									
Nr.	Beschreibung/Lage	Mieter	Einh. (Stk.)	Fläche m ²	Miethöhe		Mietvertrag		Laufzeit bis
					EUR/m ² (/Stk.)	EUR/ Monat	Art	Status	
1	Erdgeschoss	Muster	1	71,8	6,27		Wohnwirt.	aktiv	gesetzl. KF
2	Erdgeschoss	Müller	1	45,2	7,78		Wohnwirt.	aktiv	gesetzl. KF
3	Obergeschoss	Meier	1	71,7	6,27		Wohnwirt.	aktiv	gesetzl. KF
4	Obergeschoss	Schmidt	1	46,0	7,61		Wohnwirt.	aktiv	gesetzl. KF
5	Dachgeschoss	Wagner	1	64,7	6,96		Wohnwirt.	aktiv	gesetzl. KF
6	Dachgeschoss	Krüger	1	41,1	7,30		Wohnwirt.	aktiv	gesetzl. KF



1.6 Erläuterungen zum Grundbuch

- keine Besonderheiten

2.1 Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein	
	Bezeichnung	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	Bodenwert
1	Ges.-grundstück	464,0	725,00					ja 336.400,00

Bodenwert (rentierliche Anteile) 336.400,00

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0,00

BODENWERT (gesamt) 336.400,00

Entspricht 71,6 % des Ertragswertes (VWT) und 77,6 % des Ertragswertes (BLW).

Daten zur Bodenwertermittlung/Richtwertanpassung

Bodenwert	770,00 €	31.12.2010
GFZ zulässig	1,00	
GFZ vorhanden	0,94	gem. den Vorgaben des Grundstücksmarktberichts 2009 der Stadt Stuttgart, S. 48 „Umrechnungsfaktoren für Bodenwerte“
Umrechnungsfaktoren	0,99	gem. Grundstücksmarktbericht 2009; interpoliert

Erläuterungen:

	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktoren	Erläuterungen
	770,00 €		770,00 €	
zeitliche Anpassung	31.12.2008	08.10.2009	x 1,00	
Anpassung wegen Abweichung in den Wert beeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage			x 0,95	
- Verkehrslage	1,0	1,00		
- Nachbarschaft	1,0	1,00		
- Umwelteinflüsse	1,0	1,00		
- keine Stellplätze	1,0	0,95		
GFZ	1,0	0,94	x 0,99	
Modifizierter Bodenrichtwert – gerundet -			724,20 €	



2.2 Erläuterungen zum Bodenwert

Im Hof des Gebäudes befindet sich eine **Bauverbotszone**. Da das Maß der baulichen Nutzung nahezu ausgeschöpft wurde, wird dieser Umstand nicht als Wert mindernd eingestuft. Im Gegenteil ist damit eher eine angenehme Durchgrünung der Umgebung des Wohnhauses sichergestellt.

Im Hof sind 2 Kfz-Stellplätze ausgewiesen. Diese sind allerdings aufgrund der engen Zufahrt kaum nutzbar und werden daher nicht berücksichtigt. Dieser Nachteil wird mit dem Faktor 0,95 bei der Lageeinschätzung berücksichtigt.

Die Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind alle vorhanden, das Grundstück kann auf ordentlich ausgebauten Straßen erreicht werden, der Grundstückszuschnitt weist keine Nachteile auf. Erschließungsbeiträge sind bezahlt. Obwohl im Ortskern gelegen, ist die Lage relativ ruhig. Schräg gegenüber dem Grundstück befindet sich eine Tankstelle, von der durchschnittliche Lärmemissionen ausgehen. Aufgrund des hohen Grünanteils ist die Sicht gut verdeckt.



3.1 Sachwert – Herleitung der Ansätze für Beleihungs- – und Verkehrswert

	Beleihungswert	Verkehrswert
Ansatz Baukosten gem. NHK 2000 pro BGF wie unter 1.2 ermittelt:	580,00 €	580,00 €
x Baukostenindex 2.2011	x 1,15	x 1,15
x Faktor Bundesland Baden-Württemberg		x 1,10
x Faktor Ortsgröße Stuttgart		x 1,05
x Sachwertfaktor		
Baujahr 1961		
fiktives Baujahr, Baujahr für Alterswertminderung 1961		
Ansatz Baukosten für Mehrfamilienhaus Degerlocher Str. 21	Beleihungswert 667,00 €	Verkehrswert 732,65 €

3.2 Sachwert (Verkehrswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswert- minderung		Alterswertg. Herstellungsk.
	Gebäude	Jahr	Jahre		m² BGF	EUR	Ansatz	%	EUR
1	Mehrfamilienhaus	1	1961	80 30	583,0	732,65	Ross	51%	209.296,13

Alterswertgeminderte Herstellungskosten

+ Zeitwert der Außenanlagen	4,0%	8.371,85
+ Baunebenkosten	14,0%	29.301,46

Bauwert	246.969,44
– Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau	
Notwendige Gesamtaufwendungen	0,00

+ Bodenwert des gesamten Grundstücks	336.400,00
--------------------------------------	------------

Vorläufiger Sachwert	583.396,44
-----------------------------	-------------------

SACHWERT (Verkehrswert)	580.000,00
--------------------------------	-------------------



3.3 Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.		Grdst.-teilfläche-Nr.			Bau-	GN D RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswertmin- derung		Zeitwert
	Gebäude	Abschlag %			Jahr		Jahre	m² BGF	EUR	Ansatz	%	EUR
A	Mehrfamilienhaus	10	1	1961	80	50		583,0	667,00	Ross	51,0	171.487,70

Zeitwert der baulichen Anlagen	171.487,70
+ Außenanlagen	3,0% 5.144,63
	176.632,33
+ Baunebenkosten	14,0% 24.728,53
– Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau	
Notwendige Gesamtaufwendungen	0,00
Bauwert	201.360,86
+ Bodenwert	336.400,00
Sachwert (ungerundet)	537.760,86
SACHWERT (Beleihungswert)	535.000,00

3.4 Erläuterungen zum Sachwert

- Die erforderlichen Kosten für die Renovierung des Gebäudes sind in der Alterswertminderung bereits in ausreichendem Maße enthalten, so dass keine weiteren Abzüge erforderlich sind.



4.1 Ertragswert (Verkehrswert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE/w	RoE/g
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	marktübl.		
w	1	Wohnen								
		Wohnung 1	30	5,0	1	71,8	6,27	7,00	6.031,20	
		Wohnung 2	30	5,0	1	45,2	7,78	7,00	4.219,87	
		Wohnung 3	30	5,0	1	71,7	6,27	7,00	6.022,80	
		Wohnung 4	30	5,0	1	46,0	7,61	7,00	4.200,72	
		Wohnung 5	30	5,0	1	64,7	6,96	7,00	5.434,80	
		Wohnung 6	30	5,0	1	41,1	7,30	7,00	3.600,36	
		Summen				340,5			29.509,75	

w = Wohnen, g = Gewerbe

grau hinterlegt = Ansatz für Ertragswert (Verkehrswert)

Liegenschaftszinssatz			LZ	RoE				
		RoE(w)	5,0	29.509,75		147.528,75		
		RoE (g)	0,0	0,00		0,00		
		RoE (gesamt)				29.509,75		gewichteter LZ: 5,00%
Bewirtschaftungskosten								
Nutzung			HK o. BHK, AA:		390.000,00			
	In Gebäude						wohnm.	gewerb.
	Kostenart		Rechengröße		Bezugsgröße			
	Übertrag RoE						29.509,75	
	Bewirtschaftung „Wohnen“							
w	Instandhaltung*)		1,0	%	HK o. BNK, AA		- 3.900,00	
	Verwaltung		250,00	p. WE.	Wohneinheit		- 1.500,00	
	Mietausfallwagnis		2,0	%	JRoE		- 590,20	
	Sonstiges							
	*) Untergrenzen beachten							
	Bewirtschaftung „Gewerbe“							
g	Instandhaltung				HK o. BNK, AA			
	Verwaltung				JRoE			
	Mietausfallwagnis				JRoE			
	Modernisierungskosten				HK o. BNK, AA			
	Summe Bewirtschaftungskosten				20,3%		5.990,20	
	Bewirtschaftungskosten angepasst						0,00	
	Reinertrag						23.519,55	

w = Wohnen, g = Gewerbe



Markttüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks		29.509,75
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	20,3%	5.990,20
Markttüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks		23.519,55
- Bodenwertverzinsungsbetrag		16.820,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		6.699,55
x durchschnittlicher Barwertfaktor (5%/40 Jahre)	17,16	
Ertragswert der baulichen Anlagen		
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		114.964,28
+ Bodenwert		336.400,00
Vorläufiger Ertragswert		451.364,28
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)		0,00
+ Sonstige Werterhöhungen		
- Sonstige Wertminderungen		- 1.364,28
Leerstandskosten		
ERTRAGSWERT		450.000,00

4.2 Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung			RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m²)		RoE/w	RoE/g
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	marktüblich		
w	1	Wohnen								
		Wohnung 1	30	5,5	1	71,8	6,27	7,00	5.402,23	
		Wohnung 2	30	5,5	1	45,2	7,78	7,00	3.796,80	
		Wohnung 3	30	5,5	1	71,7	6,27	7,00	5.394,71	
		Wohnung 4	30	5,5	1	46,0	7,61	7,00	3.864,00	
		Wohnung 5	30	5,5	1	64,7	6,96	7,00	5.403,74	
		Wohnung 6	30	5,5	1	41,1	7,30	7,00	3.452,40	
		Summen				340,5			27.313,88	

w = Wohnen, g = Gewerbe

grau hinterlegt = Ansatz für Ertragswert (Beleihungswert)



Liegenschaftszinssatz	LZ	RoE	Gewichtung			
RoE(w)	5,0	27.313,88	136.569,40			
RoE (g)	0,0	0,00	0,00			
RoE (gesamt)		27.313,88		gewichteter LZ:		5,50%

Bewirtschaftungskosten							
Nutzung		HK o. BHK, AA:		390.000,00			
In Gebäude						wohnt.	gewerbl.
	Kostenart	Rechengröße		Bezugsgröße			
	Übertrag RoE					27.313,88	
	Bewirtschaftung „Wohnen“						
w	Instandhaltung*)	1,0	%	HK o. BNK, AA		- 3.900,00	
	Verwaltung	250,00	p. WE.	Wohneinheit		- 1.500,00	
	Mietausfallwagnis	2,0	%	JRoE		- 546,28	
	Sonstiges						
	Bewirtschaftung „Gewerbe“						
g	Instandhaltung			HK o. BNK, AA			
	Verwaltung			JRoE			
	Mietausfallwagnis			JRoE			
	Modernisierungskosten			HK o. BNK, AA			
	Summe Bewirtschaftungskosten			21,84%		5.946,28	
	Bewirtschaftungskosten angepasst					0,00	
	Reinertrag					21.367,60	

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks		27.313,88
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	21,84%	5.964,28
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks		21.367,60
- Bodenwertverzinsungsbetrag		16.820,00
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		4.547,60
x durchschnittlicher Barwertfaktor (5,5%/40 Jahre)	16,05	
Ertragswert der baulichen Anlagen		72.988,98
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		336.400,00
Vorläufiger Ertragswert		409.388,98
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden (vgl. Sachwert)		0,00
- Sonstige Wertminderungen		- 4.388,98
Leerstandskosten		
ERTRAGSWERT		405.000,00



4.3 Erläuterungen zum Ertragswert

Ertragsfähige Flächen

Alle Wohnungen sind vermietet und erbringen nachhaltige Erträge.

Erzielte Erträge

Die erzielten Mieten liegen in etwa in dem Rahmen des Mietspiegels in Stuttgart. Bei der Ertragswertberechnung nach Beleihungsgesichtspunkten wurde stets der niedrigere Wert pro m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Nachhaltige Erträge

Die angesetzten Mieten sind nachhaltig erzielbar. In Stuttgart herrscht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Nachfrager machen diesbezüglich auch Zugeständnisse hinsichtlich der Qualität.

Liegenschafts-/Kapitalisierungszins

Der Liegenschaftszins wurde dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für Stuttgart entnommen, während sich der Kapitalisierungszins an den Vorgaben der Beleihungswertermittlung orientiert. Eine Analyse des Wertermittlungsobjekts hat ergeben, dass keine weiteren Aufschläge auf die jeweiligen Zinssätze erfolgen müssen. Folgende Kriterien wurden dabei überprüft:

Liegenschaftzinssatz nach Risikogesichtspunkten

Objekt: Mehrfamilienhaus, Degerlocher Str. 21, 70597 Stuttgart

Risikoursachen:

Objektunabhängige Ursachen		Max. R-Punktz.	Obj.bez. Pkte	Risikoaufschlag	
1.)	keine ausreichende Nachfrage	10,0	0,0	0,05	0,00
2.)	schlechte Bevölkerungsentwicklung und -struktur	5,0	0,0	0,05	0,00
3.)	kein Wirtschaftswachstum	5,0	0,0	0,05	0,00

Objektbezogene Ursachen		Max. R-Punktz.	Obj.bez. Pkte	Risikoaufschlag	
1.)	kurze Laufzeit von Mietverträgen	10,0	0,0	0,05	0,00
2.)	lange Leerstandsdauern	10,0	0,0	0,05	0,00
3.)	hoher Mieterwechsel	7,5	0,0	0,05	0,00
4.)	niedrige Mieten	7,5	4,0	0,05	0,20
5.)	schlechte Lage	20,0	0,0	0,05	0,00
6.)	schlechte Verwertbarkeit	10,0	0,0	0,05	0,00
7.)	hohe Bewirtschaftungskosten	15,0	6,0	0,05	0,30

Summe	Risikopunkte	100,0	30,0	0,05	0,50
Summe	Risikoaufschlag auf sichere Rendite				0,50
	Gerundet:				0,50

Begründungen:

Objektunabhängige Ursachen

zu 1.) Begründungen

zu 2.)

zu 3.)

Objektbezogene Ursachen

zu 1.) Begründungen

zu 2.)

zu 3.)

zu 4.)

zu 5.)

zu 6.)

zu 7.) z.B.: aufgrund Gebäudetechnik und anfallenden Instandhaltungen



FAZIT:

Aus den gewichteten Risikoursachen ergibt sich ein Aufschlag um 0,5%-Punkt auf den risikolosen Liegenschaftszinssatz von 4,5%, also 5,0%, auf den Kapitalisierungszins erfolgt eine Erhöhung von 5,0% auf 5,5%.

Ergebnisplausibilisierung

Die ermittelten Verkehrs – und Beleihungswerte pro m² Wohnfläche sind realistisch und entsprechen den Werten, die im Grundstücksmarktbericht für Gebäude dieser Art abgeleitet wurden. Die Beleihungswerte liegen unter diesen Werten, so dass damit der geforderten Nachhaltigkeit des Beleihungswertes Rechnung getragen wird.

Weitere Bemerkungen und Kommentierungen

Ertragswert der baulichen Anlage in Relation zum Bodenwert

Begründung gem. § 13 (3) BelWertV

Die Bodenwerte im Stadtteil Degerloch gehören aufgrund der guten Lage zu mit den höchsten der Stuttgarter Stadtteile. Der Bodenwert besteht unabhängig der derzeitigen Nutzung des Grundstücks.

5.1 Drittverwendungsfähigkeit

- ist gegeben

5.2 Verkäuflichkeit

- ist gegeben



6.1 Ergebnisübersicht

		Verkehrswert	Beleihungswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB	lastenfrei (§ 16 PfandBG)
Werte	Sachwert	580.000,00 €	535.000,00 €
	Ertragswert	450.000,00 €	405.000,00 €
Lasten	Grunddienstbarkeit	-,-	
Verkehrswert	Ableitung vom Ertragswert	450.000,00 €	
Beleihungswert (81% vom VWT)	Ableitung vom Ertragswert		405.000,00 €
		inkl. Zuschläge von	inkl. Zuschläge von
Vergleichsparameter	EUR/m² Wfl.	1.323,53 €	1.191,18 €
	x-fache Jahresmiete	15,25	13,27
	RoE Wohnen / Gewerbe		
	Bruttorendite (RoE/x)		
	Nettorendite (ReE/x)		
Mietfläche	Wohnfläche	340 m²	340 m²
	Nutzfläche	0 m²	0 m²
	Σ	340 m²	340 m²
Leerstand	gesamt / strukturell	0% / 0%	0% / 0%
	Wohnen / Gewerbe	0 m² / 0 m²	0 m² / 0 m²
Ertrag	Jahresrohertrag	29.500	27.300
	Jahresreinertrag	23.520	21.300
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	5,00%	5,50%
	Gewerbe	0%	0%
	i.D.	5,00%	5,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,0%	22,5%
	Gewerbe	0%	0%
	i.D.	20,0%	20,0%

Hinweis: nicht alle Werte wurden genau berechnet



7. Voraussetzung für die Gültigkeit des Gutachtens / Auflagen

Die Richtigkeit vorstehenden Wertgutachtens versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandtschaftlichen Beziehungen noch habe ich ein persönliches Interesse an dem Ausfall des Wertgutachtens.

Das Wertgutachten wurde für den Auftraggeber nach der Wertermittlungsrichtlinie des genossenschaftlichen FinanzVerbundes für das Immobilienkreditgeschäft Version 2.0 in der Fassung vom 05. April 2004 erstellt. Bei Einzelfragen wurden auch Regelungen der aktuellen Beleihungswertermittlungsverordnung mit berücksichtigt.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Wertgutachten noch für Teile daraus übernommen. Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Firma Holz, Schäfer & Partner, 72649 Wolfschlugen erfolgen. Der Auftraggeber übernimmt für dieses Verbot der Weitergabe die persönliche Haftung.

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, bzw. Rohrfraß vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) untersucht wie der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht wurde. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstücksbewertung sprengen.

Allerdings wurde eine Auskunft aus dem Altlastenkataster angefordert. Es liegt demnach kein Altlastenverdacht vor.

Wolfschlugen, 25.07.2011

Oliver Holz
Immobiliengutachter CIS HypZert (F)

8. Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

Grundbuch vom
Lageplan
Exposé
Grundrisse