

Kurzgutachten / Marktpreisreport

Wohnimmobilie / Eigentumswohnung 70180 Stuttgart, XXXX

erstellt am: 05.08.2022

erstellt durch: Dipl.- Ing. (FH) Sven Hoffmann
Hubertusstraße 29 in 73614 Schorndorf
www.hoffmann-gutachten.com

Marktpreis	Rd. 290.000 €
Wertermittlungstichtag: 01.02.2019	3.500 €/m ² WNFI.

Inhaltsverzeichnis

1	Objektangaben	3
2	Lage und Risiko.....	6
3	Grundbuch.....	7
5	Vergleichswertverfahren.....	8
6	Erläuterungen und Bemerkungen	10

1 Objektangaben

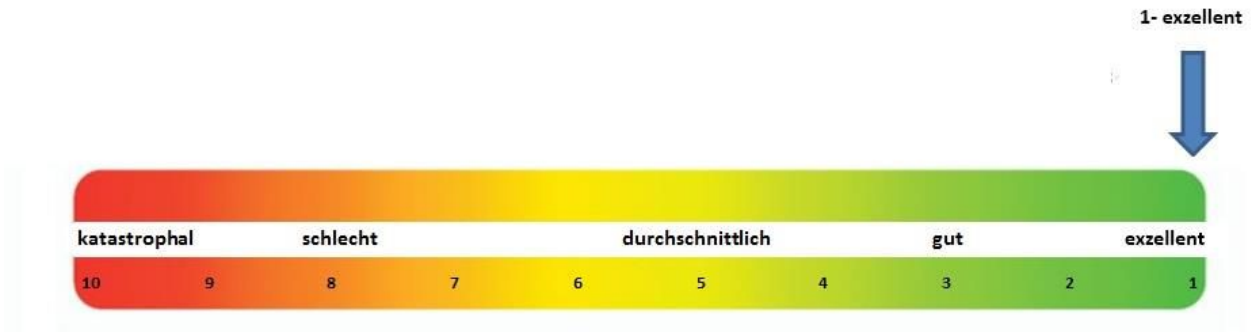
Objekt in	70180 Stuttgart, XXXX
Objekttyp	Wohnimmobilie / Eigentumswohnung
Objektbeschreibung (Erläuterung Objektangaben)	<p>Insgesamt handelt es sich um einen für die Objektnutzung gut geeigneten Wohnstandort in einem bestehenden Wohnbaugebiet in Stuttgart-Süd.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich in Stuttgart (rd. 630.000 Einwohner) und liegt ca. 3 km südlich von Stuttgart-Mitte (Hauptbahnhof) und ca. 12 km (Luftlinie) nördlich des Stuttgarter Flughafens.</p> <p>Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Ortsrand von S-Süd. Bei der XXXstraße handelt es sich um eine voll ausgebaute Erschließungsstraße des Wohngebietes mit geringer Fahrzeugfrequenz (Anliegerverkehr).</p> <p>Die Nachbarbebauung zeichnet sich vornehmlich durch ältere Mehrfamilienhäuser aus.</p> <p>Für den Individualverkehr besteht über die naheliegende B27 (ca. 1 km) eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Die A8 ist ca. 9 km entfernt.</p> <p>Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind in Stuttgart ausreichend vorhanden.</p> <p>Das Objekt befindet sich in guter Wohnlage von Stuttgart-Süd.</p> <p>Gebäudebeschreibung</p> <p>Das Grundstück ist mit einem unterkellerten Mehrfamilienhaus (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss) aus dem Jahr 1969 bebaut. Im Objekt befinden sich 14 Eigentumswohnungen.</p> <p>Die zu bewertende ETW Nr. 25 mit rd. 82 m² Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss.</p> <p>Die Wohnung wurde im Jahr 2019 (→nach dem Wertermittlungsstichtag!) durch den Eigentümer renoviert. Die Renovierung beziehungsweise der vorgefundene Zustand ist daher nicht Gegenstand der Bewertung. Die Ausstattung zum Wertermittlungsstichtag ist aufgrund vorgelegter Bildaufnahmen als einfach zu bezeichnen und stammt vorwiegend vom Baujahr (Holz-Doppelverglasung, Teppichböden, einfache Holzinnentüren, einfaches Badezimmer, Rippenheizkörper, Wände tapeziert, Gas-Zentralheizung, Elektrik veraltet und ohne FI-Schutzschalter, Rollläden manuell bedienbar, kein Wärmedämmverbundsystem an der Außenwand, Grundriss</p>

	<p>baujahrestypisch). Ein PKW-Garagenstellplatz ist der Wohnung zugehörig.</p> <p>Außenanlagen sind gärtnerisch einfach gestaltet.</p> <p>Ein Energieverbrauchsausweis wurde vorgelegt.</p> <p>Das Objekt mit einfacher Ausstattung befindet sich in einem baujahrestypischen durchschnittlichen Gesamtzustand.</p> <p>Flächennachvollzug</p> <p>Die angesetzte Wohnfläche wurde aus den Angaben der Wohnflächenberechnung im Aufteilungsplan übernommen, anhand des Grundrisses plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.</p> <p>Vermietungssituation</p> <p>Das Objekt wurde zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.</p>
Geschosse	3 Vollgeschosse
Dach	ausgebautes Dachgeschoss
Anzahl Wohneinheiten	14
Unterkellerung	unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Ausstattung	einfach
Objektzustand	mäßig
Wohnfläche	82,28 m ²
Grundstücksfläche	67,52 m ²
Baujahr	1969
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	1969
Gesamtnutzungsdauer	80
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
Garagen/Stellplätze	Garage (Fertigarage) (1)
Verwendung	Eigennutzung

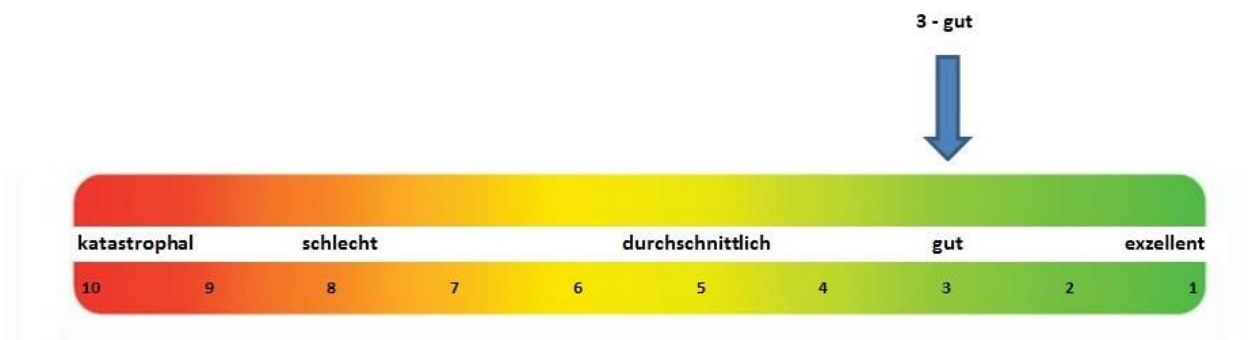
Vermietbarkeit	eingeschränkt
Verwertbarkeit	gut
Drittverwendungsfähigkeit	gut
Hochwasser	GK 1 - sehr geringe Gefährdung

2 Lage und Risiko

2.1 Makrolage



2.2 Mikrolage



3 Grundbuch

Amtsgericht: Böblingen

Grundbuch von: Stuttgart

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Miteigentumsanteile		WE/TE Nr.	Flur	Flurstück(e)	Ant. Fläche m ²
				Anteil	Gesamt				
			Stuttgart	53,1300	1.000	Whg. Nr. 25		XXX	67,52

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

67,52

Abteilung I

Eigentümer: siehe Grundbuchauszug

Abteilung II: Keine Eintragungen

Baulasten: Lt. aktuellem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis liegen keine Eintragungen vor.

4 Vergleichswertverfahren

Vergleichspreise	Eigentumswohnung	266.669 €
	Garage (1)	21.455 €
Vergleichswert (im Volleigentum)		288.124 €
Marktpreis auf Basis Vergleichswertermittlung		288.124 €

4.1 Vergleichswert Detaillierung der Angaben

Objekt	WNFI. (m ²)	Vergleichspreise €/m ²		angemessener Preis €/m ² bzw. €/Stk.	Gesamt (€)
		von	bis		
Eigentumswohnung	82,28	2.802	6.249	3.241	266.669
Garage (Fertigarage) (1)				21.455	21.455

4.2 Erläuterungen zum Vergleichswert

Wertorientierung

Aufgrund der nachhaltig gegebenen Eigennutzungsseignung des Objektes und ausreichend vorhandener Vergleichspreise erfolgt die Wertorientierung am Vergleichswert.

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Bestandsgebäude.

Daher orientiert sich die Wertableitung im Marktwert an den Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf. Berücksichtigt werden hierbei die Lage- / Nutzungsmerkmale sowie die Objektmerkmale zum Wertermittlungsstichtag.

Marktsituation

Der Handel von Eigentumswohnungen wird zum Wertermittlungsstichtag durch einen Verkäufermarkt bestimmt. Für das laufende Jahr werden tendenziell stagnierende Preise aufgrund der gestiegenen Zinsen erwartet.

Vergleichspreise

Der Gutachterausschuss Stuttgart weist im Marktbericht 2020 einen durchschnittlichen Verkaufspreis für Eigentumswohnungen in S-Süd (Baujahr nach 1945), gehobene und mittlere Ausstattung) von 2.250 €/m Wfl. bis 9.200 €/m Wfl. aus. Weitere Differenzierungen zur Lage und Ausstattung werden nicht gemacht. Garagen und Stellplätze sind bei diesen Werten nicht berücksichtigt.

Die tatsächlich berücksichtigten Vergleichspreise wurde mittels einer online-Datenbank (on-geo) ermittelt.

Es wurden 2000 Vergleichsobjekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2022). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Vergleichswert

Der angesetzte Vergleichswert wurde unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter aus bekannten Kauf- und Vergleichspreisen, aktuellem Marktresearch sowie Veröffentlichungen von Marktteilnehmern abgeleitet.

ETW Nr. 25 inkl. Tiefgaragenstellplatz: 3.500 €/m² Wohnfläche

Ergebnisplausibilisierung

Die o.g. Wertansätze liegen unter Berücksichtigung der Markt- und Objektparameter, insbesondere der Ausstattung und dem lokalen Grundstückspreisniveau, im unteren Bereich der oben angeführten Vergleichskaufpreise / des Grundstücksmarktbericht.

5 Erläuterungen und Bemerkungen

Allgemein

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie lange das Objekt im dargestellten Zustand noch genutzt werden kann. Gemäß der Bauweise und Ausstattung des Objektes wird dabei eine Gesamtnutzungsdauer, gerechnet ab dem Baujahr, von 60 Jahre (sehr einfach) – 80 Jahre (sehr gehoben) unterstellt und das bisherige Alter der Immobilie abgezogen. Durch Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Objektes verlängert werden.

Besondere Wertabschläge und besondere Wertzuschläge

Hierbei handelt es sich um nicht den einzelnen Objektbestandteilen zuzuordnende Zu- oder Abschläge, sondern um solche die das Objekt im Ganzen betreffen. Häufig gibt ein solcher Abschlag z.B. einen allgemeinen Instandhaltungsrückstand des Objektes wieder, der wiederum Einfluss auf die nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen hat.

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches werden Lasten und Beschränkungen eingetragen/benannt (mit Ausnahme von Grundpfandrechten, die in Abteilung III eingetragen werden). Unter Lasten fallen Umstände wie Reallasten, Vorkaufsrechte, Nießbrauch oder das Erbbaurecht. Beschränkungen umfassen beispielsweise Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerke. Lasten und Beschränkungen können zu einer Minderung des Marktpreises führen.

Vergleichswert

Vergleichspreise von – bis

Vergleichspreisspanne von Objekten in der Region mit ähnlichen Objektmerkmalen. Die Angabe erfolgt in Euro je m² der angegebenen Wohn-/Nutzfläche.

Angemessener Preis

Der Preis, der für das Objekt unter Berücksichtigung der markttypischen regionalen Preise durchschnittlich gezahlt werden kann. Die Angabe erfolgt in Euro je m² der angegebenen Wohn-/Nutzfläche bzw. je Stück bei Garagen und Stellplätzen.

Vorläufiger Vergleichspreis

Preis, der auf Basis eines Vergleiches für das gesamte genannte Objekt ohne die Berücksichtigung von objektspezifischen sonstigen Wertzu- und Wertabschlägen marktüblich gezahlt werden kann.

Sonstige Wertzuschläge / Sonstige Wertabschläge

Zu- oder Abschläge, die speziell für die Ermittlung des Vergleichspreises angewendet werden. Diese können durch spezielle Ausstattung (z.B. weitere Bäder), Mieterstrukturen oder sonstige Sachverhalte begründet sein.

Marktpreis

Auf Grund der Eigenschaften der Immobilie wurde der Marktpreis auf Basis eines Vergleichswertverfahrens ermittelt. Dabei wird auf Basis von Transaktionsdaten vergleichbarer Objekte ein Vergleichspreis gebildet. Ein Vergleichswert kommt primär bei eigengenutztem Wohneigentum (wie z.B. Eigentumswohnungen) zur Anwendung.

Der ausgewiesene Marktpreis soll einen voraussichtlich für die Immobilie erzielbaren Marktpreis abbilden.

Der Marktpreis ergibt sich aus dem Vergleichswert abzüglich besonderer Wertabschläge und zuzüglich besonderer Wertzuschläge. Ebenfalls werden zur Bildung des Marktpreises Lasten und Beschränkungen gemäß den Angaben aus dem Grundbuch berücksichtigt. Der Marktpreis stellt das Ergebnis der Wertermittlung dar.

Bemerkungen

Hinweise zum lastenfreien Marktpreis

Der Begriff lastenfreier Marktpreis bezieht sich auf den Preis des Objektes ohne Berücksichtigung des Grundbuchs wie z.B. Grundschuldeinträgen sowie Umweltlasten, Altlasten, Baulasten etc. Die Prüfung auf die vorgeannten Lasten ist nicht Gegenstand des Kurzgutachtens/Marktpreisreports.

Haftungsausschluss

Die Ermittlung des Marktpreises und der Marktpreisreport dienen ausschließlich der Einschätzung des voraussichtlich für eine Immobilie zu erzielenden Marktpreises und unterscheiden sich insofern von einem formalen Gutachten. Der Marktpreisreport ist ausschließlich zur Nutzung durch den Immobilieneigentümer bestimmt. Der Marktpreisreport stellt kein Gutachten im Sinne des geltenden deutschen Rechts dar und basiert auf den Angaben des Kunden, statistischen und weiteren Daten. Bezüglich der Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen und Daten wird keine Gewähr übernommen. Für etwaige Abweichungen von ggf. tatsächlich erzielten Kauf- und / oder Verkaufspreisen und / oder Werten wird jedwede Haftung ausgeschlossen. Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung des Marktpreisreportes erhoben wird.