

# hsp immowert® Besichtigung



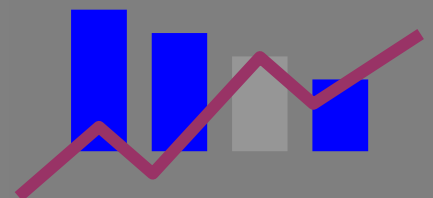
**Mehrfamilienhaus**

**Hauptstr. 332 – 70000 Stuttgart**

**Holz, Schäfer & Partner**

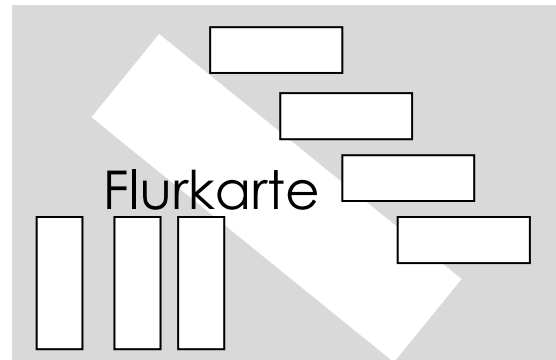
freie Sachverständige für  
Immobilienbewertung

Hardter Str. 54 - 72649 Wolfschlugen



## 1. Objektdaten

Objekt – Art	Mehrfamilienhaus
Adresse:	Hauptstr. 332 70000 Stuttgart
Eigentümer:	Ludwig Müller
Flurstück:	1132/6
Grundbuch:	Blatt 3344
Bestandsverzeichnis:	1
Belastungen Abt. II:	keine
BGF Objekt	560 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	340 m <sup>2</sup>
Stellplätze/Garagen	keine
Grundstücksgröße	500 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	700,00 €
bei (W)GFZ:	0,8 GFZ
GFZ Baurecht	0,5
GFZ Objekt	0,48
WGFZ Objekt	0,66
Umrechnungen	x 0,86 (Anl. 11 WertR)



Baujahr:	1960
Gesamtnutz.dauer	80
Restnutz.dauer	25

**Sonstige Anmerkungen Baurecht**  
Bebauungsplan „Alte Gärtnerei“

### Sonstiges:

## 2. Besichtigungsumfang

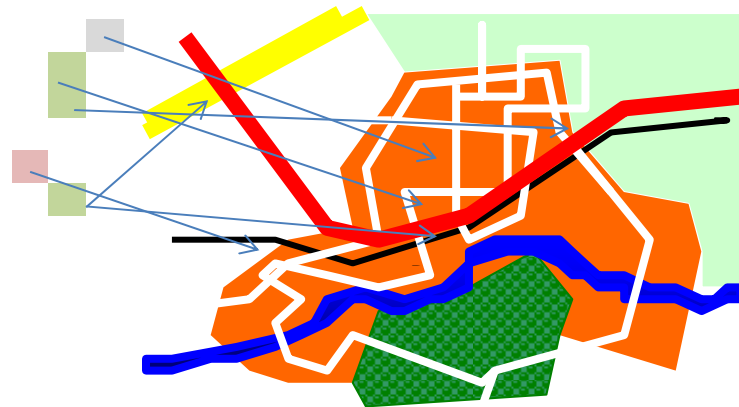
Dachgeschoss	Komplett	Nebengebäude
1. Obergeschoß	Komplett	
Erdgeschoß	Komplett	
Untergeschoß (Keller)	Komplett	
Besichtigt durch	O. Holz	<b>Immobilien sachverständiger</b>

## 3. Lage

3.1.	Einschätzung Makrolage Arbeitsplatzangebot Infrastruktur Bevölkerungsentwicklung		Bemerkungen Sehr gut, Metropolregion Stuttgart optimal Sehr gut, Flughafen gleich erreichbar, ÖPNV Prognose leicht steigend
3.2.	Einschätzung Mikrolage Infrastruktur Verkehrsanbindung Geschäfte tgl. Bedarf Eindruck Nachbarschaft Bebauungsdichte Freizeitmöglichkeiten Schulen		Ruhiges Wohngebiet, angenehm durchgrünt  Diverse Buslinien, Stadtbahn vorhanden gepflegt angenehm vorhanden Wesentliche Schularten alle am Ort vertreten

### 3.3. Lagehinweise

- Objekt-Standort
- Einkaufsmöglichkeiten
- Schulzentrum
- Sozialer Brennpunkt
- Gute Verkehrsanbindung

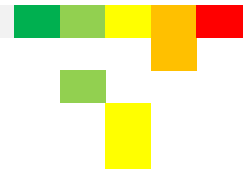


70000 Stuttgart (Ortsteil-Plan)

### 4. Gebäudezustand und -ausstattung

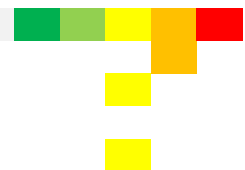
#### 4.1. Außenbesichtigung

- Ordentliche Dämmung
  - Fenster neu und hochwertig
  - Dach in Ordnung und gedämmt
  - Gepflegte Außenanlagen
- nicht gedämmt



#### 4.2. Innenbesichtigung

- Moderne Heizungsanlage
  - Sanitäre Anlagen modern und in gutem Zustand
  - Parkett, Fliesen
- nein, Einzelöfen  
teilweise  
teilweise



### 5. Rechtliche Verhältnisse

- Teilungserklärung vom 30.06.1960
  - Keine nachteiligen Regelungen ersichtlich
- Baulastenverzeichnis: kein Eintrag
- Abteilung II: kein Eintrag



### 6. Wertindikation (nach Beleihungsgesichtspunkten)

6.1. Sachwert	NHK 2000	800,00 €
	+ Baunebenkosten 14%	112,00 €
		912,00 €
	x Index 1,25	1.140,00 €

Bodenwert	500 m <sup>2</sup>	700,00 €	350.000,00 €
		x 0,86	301.000,00 €

Sachwert der baul. Anlage	560 m <sup>2</sup>	1.140,00 €	638.400,00 €
- Alterswertminderung	linear 55 von 80 Jahren		- 440.500,00 €
Zwischenergebnis			197.900,00 €
- Risikoabschlag	-10%	rund	- 19.800,00 €
			178.100,00 €

<b>Sachwert (zzgl. Bodenwert)</b>	<b>479.100,00 €</b>
-----------------------------------	---------------------

## 6.2 Ertragswert

Mieteinnahmen			33.600,00 €
./.. 20% Bewirtschaftungskosten			6.720,00 €
Reinertrag			26.880,00 €
./.. Bodenwertverzinsung 5%			15.050,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			11.830,00 €
x Vervielfältiger	5%/25 J RND	x 14,09	166.684,70 €
Bodenwert			301.000,00 €
<b>Ertragswert</b>			<b>467.684,70 €</b>

## 7. Abschließende Bemerkungen

<b>Eigennutzungsfähigkeit</b>	möglich, Das Gebäude ist nach WEG geteilt, die Wohnungen gehören alle einem Eigentümer. Das Objekt ist mit einer Gesamtgrundschuld belastet.
<b>Drittverwendungsfähigkeit</b>	gegeben
<b>Wertbeeinflussende Rechte</b>	Keine
<b>Gesamteindruck</b>	Ordentliches Objekt in guter Lage, jedoch in baujahrestypischer Ausstattung der 60iger Jahre. Hoher Bodenwertanteil aufgrund hoher Alterswertminderung der baulichen Anlagen.

## 8. Fotodokumentation

Objekt-Bilder außen

Objekt-Bilder innen

## Anlage zur Beleihungswertermittlung / Besichtigungsbericht

### 1. Dokumentation der Restnutzungsdauer für Wohngebäude mit 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer.

<b>Objektdaten:</b>
Baujahr: 1960
Modernisierungsgrad:
Anschrift: Hauptstr. 332, 70000 Stuttgart

Modernisierungs-	Bezeichnung (Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 20 Jahren)	Punkte
1	nicht modernisiert	<= 1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	>= 18

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung, inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	2
Verbesserung der Heizungsanlage	2	-
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	-
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden,	2	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>2</b>

	Modernisierungsgrad				
	<= 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	>= 18 Punkte
Geb.alter	modifizierte Restnutzungsdauer				
>= 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

## 2. Bewertung von Bauschäden mittels Bauschadenstabelle

Normalherstellungskosten des Gebäude (KG 300 + 400)			
Bauteil / Gewerk	Wert- anteil in %	Schadens- grad in %	Schadensanteil am Gebäude in %
Erdarbeiten	3,0		
Fundament und Bodenplatte	17,5		
Tragkonstruktion	18,5		
Außenwand/Fassade	11,8		
Dacheindeckung	18,3		
Fußboden	4,0		
Türen	2,0		
Tore	3,3		
Fenster	3,5		
Heizung	4,3		
Elektrische Installation	3,8		
Sonstiges			
<b>Summe</b>			
<b>Gesamtminderung</b>			
NHK Wert*):	640.000,00 €	mal	
zzgl. Reparaturzuschlag i. H. von 30%			
<b>Ergebnis Gesamt-minderung</b>			
<b>*) nicht alterswertgemindert</b>			

Ort/Datum/Unterschrift

### Preisübersicht

	Leistung (für Besichtigungen in der Region Stuttgart)	Preis
1.)	Außen- und Innenbesichtigung mit Foto-dokumentation ohne Recherche und Wertindikation	175,00 € zzgl. USt.
2.)	Außen- und Innenbesichtigung mit Foto-dokumentation mit Recherchen und Wertindikation (ggf. mit Unterlagenbeschaffung)	ab 375,00 € zzgl. USt.
3.)	wie 2.) mit Überprüfung Restnutzungsdauer und augenscheinlichen Bauschäden	ab 450,00 € zzgl. USt.
4.)	Erstellung Lagereport vom Objektstandort	zusätzlich 50,00 € zzgl. USt.
5.)	nur Außenbesichtigung mit Fotodokumentation	125,00 € zzgl. USt.

Das Muster entspricht den Preispositionen 3.) und 4.).