

Antragsteller/in:
Name, Vorname / Firma _____
Straße _____ Telefon _____
PLZ/Ort _____ Telefax _____
E-Mail _____

STUTTGART



**Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten
in Stuttgart**

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Stadtmessungsamt
Kronenstraße 20
70173 Stuttgart

Geschäftsstelle
Kronenstraße 20
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-59566
0711 216-59612
Telefax 0711 216-950190
E-Mail wertermittlung@stuttgart.de

Antrag Immobilienwertauskunft auf Grundlage der Daten der Kaufpreissammlung

Ich/Wir beantrage/n eine Immobilienwertauskunft nach dem Vergleichswertverfahren

auf Grundlage der Daten der Kaufpreissammlung für das mit einem

- Einfamilienhaus
- Reihenhaus
- Zwei-/Dreifamilienhaus
bebaute Grundstück

Gemarkung: _____

Straße: _____ Hausnummer: _____

entsprechend den in den Hinweisen dargestellten Grundsätzen (siehe Blatt 2) und den in den Anlagen 1 und 2 angegebenen Eigenschaften.

Mir/uns ist bekannt:

1. Immobilienwertauskünfte können nur dann sachgerecht erteilt werden, wenn die Eigenschaften des Objekts mit denen der in der Kaufpreissammlung erfassten Verkaufsobjekten hinreichend übereinstimmen und entsprechende Daten vorliegen.
2. Die Immobilienwertauskunft erfolgt auf der Grundlage eines mathematischen Modells ohne Prüfung der Vorgaben und des Ergebnisses auf marktrelevante Vollständigkeit und Plausibilität. Sie entspricht einer groben Einschätzung des aktuellen Marktwertes, ist jedoch nicht mit einem Verkehrswertgutachten gleichzusetzen. Für steuerliche Zwecke liegt die Anerkennung des Ergebnisses im Ermessen des Finanzamtes.
3. Die Gebühr für eine Immobilienwertauskunft nach dem Vergleichswertverfahren einschließlich eines Auszugs aus der Stadtkarte beträgt **€ 230,00**.

Ort, Datum

Unterschrift

Hinweise

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens für bebaute Grundstücke

Der Gutachterausschuss wertet seine Kaufpreissammlung so aus, dass die Kaufpreise bebauter Grundstücke in Beziehung zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften gesetzt werden. Als wesentliche Merkmale werden berücksichtigt:

- Wohnlage des Objekts
- Lage im Stadtkreis
- Grundstücksfläche in m²
- Gebäudenutzung
- Baujahr
- Gebäudeausstattung
- Unterhaltungszustand
- Anzahl der Normalgeschosse
- Wohnfläche in m²
- Datum des Kaufvertrags

In einem auf statistischen Auswertungen und Analysen basierendem Verfahren werden zur Ermittlung des Vergleichspreises wie bei der Ermittlung von Verkehrswerten nach dem Vergleichswertverfahren (§15 Immobilienwertermittlungsverordnung) die 30 geeignetesten Vergleichsfälle herausgefiltert und auf das Antragsobjekt umgerechnet.

Die ermittelten Vergleichswerte beziehen sich im Allgemeinen auf eigengenutzte Objekte. Wertanteile von Garagen und Carports, die sich auf dem Grundstück befinden, werden durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt. Wertanteile von anderen Nebengebäuden sowie Rechte und Belastungen, auch nach Abt. II des Grundbuches, können bei den Vergleichspreisen nicht berücksichtigt werden.

Die Immobilienwertauskunft wird auf der Grundlage der vom Antragsteller zu verantwortenden mitgeteilten Daten erteilt. Lediglich die Einschätzung der Wohnlage erfolgt durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Diese Einschätzung und die Typisierung der Gebäudeausstattung erfolgt nach den Beurteilungsmodellen des Gutachterausschusses, soweit dies ohne Ortsbesichtigung möglich ist.

Immobilienwertauskünfte werden auf Antrag für folgende Gebäudetypen erteilt:

- a) Einfamilienhäuser
- b) Reihenhäuser
- c) Zwei-/Dreifamilienhäuser

Die Aussagefähigkeit des Ergebnisses ist auch abhängig von den datenmäßigen Voraussetzungen der Kaufpreissammlung.

Eigenschaften bebauter Grundstücke

Das Grundstück ist bebaut mit			
<input type="checkbox"/> Einfamilienwohnhaus	<input type="checkbox"/> Zweifamilienwohnhaus		
<input type="checkbox"/> Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	<input type="checkbox"/> Dreifamilienwohnhaus		
<input type="checkbox"/> Reihenwohnhaus			
Flurstücks-Nr.:	Fläche: m ²		
Baujahr:	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss ausgebaut	<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut	
Anzahl der Untergeschosse: / Normalgeschosse: / Dachgeschosse:			
<small>(ohne Dachschrägen)</small>			
Überbaute Fläche durch Hauptgebäude in m ² (soweit bekannt):			
Wohnfläche in m ² :			
Unterhaltungszustand: <input type="checkbox"/> sehr gut <input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> schlecht			
Bemerkungen:			
Angaben zum Modernisierungsgrad			
durchgeführte Modernisierungen (in den letzten 20 Jahren, soweit bekannt)			
	nein	teilweise (in Prozent)	ja Jahr
Dacherneuerung <input type="checkbox"/> mit Wärmedämmung <input type="checkbox"/> ohne Wärmedämmung	□	□ ca. _____%	□ _____
Fenster und Außentüren	□	□ ca. _____%	□ _____
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	□	□ ca. _____%	□ _____
Heizungsanlage	□	□ ca. _____%	□ _____
Dämmung der Außenwände	□	□ ca. _____%	□ _____
Bäder, WC	□	□ ca. _____%	□ _____
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	□	□ ca. _____%	□ _____
Wesentliche Verbesserung des Grundrisses	□	□ ca. _____%	□ _____
Garagen			
	Anzahl	Baujahr	Größe m ² (soweit bekannt)
<input type="checkbox"/> Garagen			
<input type="checkbox"/> Doppelgaragen			
<input type="checkbox"/> Carports			

Eigenschaften bebauter Grundstücke

Angaben zum Gebäudestandard					
Diese Auflistung ist nur beispielhaft und dient der Orientierung. Bitte Zutreffendes ankreuzen. Es müssen nicht alle Merkmale zutreffen.					
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk Ziegelmauerwerk, Putz einfache Verkleidung (Faserzement-/Kunststoffplatten, Bitumenschindeln) keine oder deutlich nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1980)	Mauerwerk (verputzt, gestrichen, Holzverkleidung) nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor ca. 1995)	Mauerwerk aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen Edelputz Wärmedämmung (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet Vorhangfassade (z.B. mit Naturschiefer) Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker, usw.) Natursteinfassade mehrgeschossige Glasfassade Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech Wärmedämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe Faserzement-/Wellplatten keine Dachdämmung	einfache Tondachziegel Betondachsteine Bitumenschindeln nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln beschichtete Betondachsteine, Tondachziegel Folienabdichtung Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse schweres Massivflachdach besondere Dachformen (z.B. Mansarden-, Walmdach) überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung (z.B. aus Schiefer oder Kupfer) Dachbegrünung aufwendig gegliederte Dachlandschaft sichtbare Bogendachkonstruktionen Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995) Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden (manuell) Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung Sonnenschutzglas Rollläden (elektr.) aufwendige Rahmen besonderer Einbruchschutz höherwertige Türanlage (z.B. mit Seitenteil)	Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz) große feststehende Fensterflächen hochwertige Außentüren
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände einfache Putze/Lehmputze Füllungstüren (gestrichen, einfache Beschläge, ohne Dichtung)	massive tragende Innenwände nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) Gipsdielen leichte Türen Stahlzargen	massive tragende Innenwände nicht tragende Wände in massiver Ausführung; Ständerkonstruktionen mit Dämmmaterial gefüllt schwere Türen Holzzargen	Sichtmauerwerk Wandvertäfelungen (Holzpaneele) Wandveredelungen (Spachteltechnik) Massivholztüren Schiebetürelemente Glastüren strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe Natursteinwände Vertäfelungen (Edelholz, Metall) Brandschutzverkleidung Akkustikputz raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung einfacher Putz Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten) gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer

Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden in besserer Art und Ausführung Fliesen Kunststeinplatten	Natursteinplatten Terrazzobelag Fertigparkett hochwertige Fliesen Massivholzböden	hochwertiges Parkett hochwertige Natursteinplatten hochwertige Edelholzböden gedämmte Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen pro Wohneinheit	einfaches Bad mit Stand-WC Installation auf Putz Ölfarbenanstrich einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne teilweise gefliest einfache Wand- und Bodenfliesen	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne Gäste-WC raumhoch gefliest bessere Wand- und Bodenfliesen	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. mit Bidet/Urinal bodengleiche Dusche Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen	Zentralheizung einfache Warmluftheizung einzelne Gasaußenwandthermen Nachtstromspeicherheizung Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Zentralheizung Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Solkollektoren für Warmwassererzeugung Fußbodenheizung zusätzlicher Kaminanschluss	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung Blockheizkraftwerk Wärmepumpe Hybridsysteme aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe hochwertige Abdeckungen dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage Klimaanlage zentrale Lüftung mit Wärmetauscher Bussystem