

Antragsteller/in:

Name, Vorname / Firma .....

Straße ..... Telefon .....

PLZ/Ort ..... Telefax .....

E-Mail .....

**STUTTGART**



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

Geschäftsstelle  
Kronenstraße 20  
70173 Stuttgart

Telefon 0711 216-59566  
0711 216-59612

Telefax 0711 216-950190

E-Mail wertermittlung@stuttgart.de

### Antrag auf Immobilienwertauskunft - Wohnungseigentum

Ich/Wir beantrage/n eine Immobilienwertauskunft nach dem Vergleichswertverfahren auf Grundlage der Daten der Kaufpreissammlung für ein Wohnungseigentum mit der

Aufteilungsplannummer: \_\_\_\_\_ in der

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flurstück(e): \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

entsprechend den in den Hinweisen dargestellten Grundsätzen (siehe Blatt 2) und den in der Anlage auf den Seiten 1 bis 4 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 zum Zeitpunkt der Auskunft, ist jedoch nicht mit einem Verkehrswertgutachten gleichzusetzen.
3. Die Gebühr für eine Immobilienwertauskunft nach dem Vergleichswertverfahren einschließlich eines Auszugs aus der Stadtkarte beträgt **€ 190,00**.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

# Hinweise

## Grundsätze des Vergleichswertverfahrens für Wohnungseigentum

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

- Wohnlage des Objekts
- Lage im Stadtkreis
- Geschosslage
- Ausstattung der Wohnung
- Wohnfläche in m<sup>2</sup>
- Baujahr
- Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten in der Wohnanlage
- Datum des Kaufvertrags

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

Die ermittelten Vergleichswerte beziehen sich im Allgemeinen auf eigengenutzte Objekte. Wertanteile von Garagen und Stellplätzen 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.

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

# Anlage

## Allgemeine Angaben zur Wohnung / zum Gebäude

*Anmerkung:* Bitte beschränken Sie sich auf die überwiegend zutreffenden Merkmale, z.B. wenn einzelne Räume in Zustand und Ausstattung voneinander abweichen bzw. Mehrfachnennungen möglich sind.

Baujahr: \_\_\_\_\_ Anzahl Eigentumseinheiten (WE/TE) im Gebäude: \_\_\_\_\_

Geschosslage: \_\_\_\_\_ Wohnfläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Anzahl der Zimmer: \_\_\_\_\_  
(z.B. UG, EG, 1. OG etc.)

Aufzug:  ja  Balkon  Loggia  Terrasse  Wintergarten  
 nein

## Anzahl der zur Wohnung gehörenden...

Stellplätze auf dem Grundstück: \_\_\_\_\_ Carports: \_\_\_\_\_ Garagen: \_\_\_\_\_

Tiefgaragenstellplätze: \_\_\_\_\_ Mehrfachparker: \_\_\_\_\_

## Raumaufteilung / Grundriss

- sehr einfach (z.B. schlauchartiger Flur, kleine dunkle Räume, gefangene Zimmer, niedrige Decken)
- einfach (z.B. schmaler Flur, teilweise kleine Räume mit niedriger Decke bzw. Dachschräge)
- durchschnittlich (z.B. normaler Flur, überwiegend gut nutzbare Räume, normale Helligkeit/Deckenhöhe)
- gut (z.B. großzügiger Flur, überwiegend helle und flexibel nutzbare Räume, hohe Decken)
- sehr gut (z.B. repräsentativer Eingangsbereich, sehr großzügige und offene Raumgestaltung)

## Wohnräume

*Wand- und Bodenbeläge in den Wohnräumen:*

- sehr einfach (z.B. preiswerter PVC-Belag, einfacher Textilbelag)
- einfach (z.B. preiswerte Fliesen, PVC-Belag in besserer Art und Ausführung, Textilbelag)
- durchschnittlich (z.B. Fliesen, Laminat, Fertigparkett, Linoleum)
- hochwertig (z.B. Parkett, großformatige Fliesen/Mosaik)
- sehr hochwertig (z.B. Naturstein, hochpreisiger Holzboden, gegossene Boden, fugenloser Wandbelag)

*Zustand der Wohnräume:*

- sanierungsbedürftig (z.B. muss erneuert werden, Belag/Tapete löst sich ab, lässt sich nicht mehr überstreichen)
- abgenutzt (z.B. deutliche Gebrauchsspuren aber weiter nutzbar)
- durchschnittlich (z.B. leichte Gebrauchsspuren, einmaliges Streichen reicht aus, wenige Bohrlöcher)
- gut (z.B. kaum optische Beeinträchtigungen, neutrale Farbgestaltung)
- sehr gut (z.B. bei Erstbezug bzw. neu oder neuwertig nach fachmännischer Renovierung/Sanierung)

## Innentüren

### Art der Innentüren:

- sehr einfach (z.B. veraltet, sichtbare Stahlzarge)
- einfach (z.B. Leichtbauweise mit geringem Schallschutz)
- durchschnittlich (z.B. teilweise Glaseinsatz, Holzzarge, gestrichene Füllungstüren)
- hochwertig (z.B. hochwertiges Furnier, hochpreisige Drückergarnitur)
- sehr hochwertig (z.B. wandbündige Zarge, Massivholz, Ganzglas, Sonderanfertigung)

### Zustand der Innentüren:

- sanierungsbedürftig (z.B. abgewohnt, mit Funktionseinschränkung)
- abgenutzt (z.B. deutliche Gebrauchsspuren aber funktionsfähig, uneinheitliches Erscheinungsbild)
- durchschnittlich (z.B. leichte Gebrauchsspuren, einheitliches Erscheinungsbild)
- gut (z.B. kaum optische Beeinträchtigungen, neutrale Farbgestaltung)
- sehr gut (z.B. bei Erstbezug bzw. neu oder neuwertig)

## Küche

 Einbauküche Einzelgeräte / -möblierung Kochnische

### Bodenbelag in der Küche:

- sehr einfach (z.B. preiswerter PVC-Belag)
- einfach (z.B. preiswerte Fliesen, PVC-Belag in besserer Art und Ausführung)
- durchschnittlich (z.B. Standardfliesen)
- hochwertig (z.B. großformatige Fliesen)
- sehr hochwertig (z.B. Naturstein, gegossener/fugenloser Boden, hochpreisiger Holzboden)

### Zustand des Bodenbelags in der Küche:

- sanierungsbedürftig (z.B. erhebliche Funktionseinschränkung, muss erneuert werden)
- abgenutzt (z.B. funktionsfähig aber mit deutlichen Gebrauchsspuren)
- durchschnittlich (z.B. leichte Gebrauchsspuren)
- gut (z.B. keine sichtbaren Mängel)
- sehr gut (z.B. bei Erstbezug bzw. neu oder neuwertig nach fachmännischer Komplettsanierung)

## Bad

 Tageslichtbad separates WC

### Art des Bads:

- sehr einfach (z.B. Küchenbad oder Kellerbad, veraltete Rohrleitungen auf Putz)
- einfach (z.B. nicht zeitgemäße Keramik, Spülkasten auf Putz)
- durchschnittlich (z.B. zeitgemäße Keramik ab Baujahr 1990, Spülkasten unter Putz)
- hochwertig (z.B. moderne Keramik, Wanne und Dusche, Ganzglasduschkabine, Handtuchheizkörper)
- sehr hochwertig (z.B. Naturstein, hochpreisige Keramik, Whirlpool, Bidet, Wellnessdusche)

### Wand- und Bodenbeläge im Bad:

- sehr einfach (z.B. Ölfarbanstrich, preiswerter PVC-Belag)
- einfach (z.B. preiswerte Fliesen, PVC-Belag in besserer Art und Ausführung)
- durchschnittlich (z.B. Standardfliesen)
- hochwertig (z.B. großformatige Fliesen/Mosaik)
- sehr hochwertig (z.B. Naturstein, hochpreisiger Holzboden, gegossener Boden, fugenloser Wandbelag)

### Zustand des Bads:

- sanierungsbedürftig (z.B. erhebliche Funktionseinschränkungen, Feuchtflecken, muss erneuert werden)
- abgenutzt (z.B. funktionsfähig aber mit deutlichen Gebrauchsspuren, beschädigte Fliesen, Bohrlöcher)
- durchschnittlich (z.B. leichte Gebrauchsspuren, wenige Kratzer an Fliesen oder Keramik, wenige Bohrlöcher)
- gut (z.B. keine sichtbaren Mängel, modernes Erscheinungsbild)
- sehr gut (z.B. bei Erstbezug bzw. neu oder neuwertig nach fachmännischer Komplettsanierung)

### Elektroinstallation

- sehr einfach (z.B. Leitungen auf Putz verlegt, veraltete Dosen und Lichttaster)
- einfach (z.B. wenige Dosen pro Raum, veraltete Lichttaster/Dosen, kein FI-Schutzschalter)
- durchschnittlich (z.B. Leitungen unter Putz, mehrere Standarddosen/Lichttaster pro Raum, FI-Schutzschalter)
- hochwertig (z.B. hochwertige Verkabelung/Dosen/Lichttaster, mehrere LAN- und TV-Anschlüsse)
- sehr hochwertig (z.B. hochwertige Leerrohrverkabelung mit besonderer Steuerung, eingebaute Leuchtkörper, sehr hochwertige Dosen und Lichttaster, Alarmanlage, Sprechanlage mit Video, Bus-system)

### Fenster

#### Art der Fenster:

- sehr einfach (z.B. veraltete Holzfenster mit Einfachverglasung)
- einfach (z.B. ältere Holzfenster, Doppelfenster, Roll- oder Klappläden)
- durchschnittlich (z.B. Holz- oder Kunststofffenster mit Zweifachverglasung ab 1995)
- hochwertig (z.B. Holz-/Kunststoff kombiniert, Dreifachisolierverglasung, elektr. Roll- oder Klappläden)
- sehr hochwertig (z.B. hochpreisige Holz-/Aluminiumfenster, Spezialverglasung, Einbruchsschutz, Sonnenschutz)

#### Zustand der Fenster:

- sanierungsbedürftig (z.B. erhebliche Funktionseinschränkung, undicht, müssen erneuert werden)
- abgenutzt (z.B. funktionsfähig aber mit deutlichen Gebrauchsspuren)
- durchschnittlich (z.B. leichte Gebrauchsspuren)
- gut (z.B. kaum sichtbare Mängel)
- sehr gut (z.B. bei Erstbezug bzw. neu oder neuwertig)

### Außenwand / Fassade

#### Wärmedämmung der Fassade:

- sehr einfach (z.B. keine/geringe Wärmedämmung, Dämmung vor ca. 1980)
- einfach (z.B. Dämmung vor ca. 1995)
- durchschnittlich (z.B. Dämmung nach ca. 1995)
- gut (z.B. Dämmung nach ca. 2005)
- sehr gut (z.B. Dämmung im Passivhausstandard)

**Zustand der Fassade:**

- sanierungsbedürftig (z.B. tiefe Risse, lose Platten, stark verschmutzt oder verschimmelt, Fugen undicht)
- verwittert (z.B. deutliche Regenstreifen, Moosbildung, Rußablagerungen, leichte Setzungsrisse)
- durchschnittlich (z.B. Putz und Altanstrich tragfähig, kaum Witterungserscheinungen)
- gut (z.B. neu gestrichen, Sockel gereinigt, keine Witterungserscheinungen)
- sehr gut (z.B. bei Erstbezug bzw. neu oder neuwertig nach fachmännischer Komplettsanierung)

**Dach**

**Wärmedämmung Dach / oberste Geschossdecke:**

- sehr einfach (z.B. keine/geringe Wärmedämmung, Dämmung vor ca. 1980)
- einfach (z.B. Dämmung vor ca. 1995)
- durchschnittlich (z.B. Dämmung nach ca. 1995)
- gut (z.B. Dämmung nach ca. 2005)
- sehr gut (z.B. Dämmung im Passivhausstandard)

**Zustand des Dachs:**

- sanierungsbedürftig (z.B. defekte Dachdeckung oder ähnliche Bauschäden, u.U. Umdeckung erforderlich)
- verwittert (z.B. deutliche Verwitterungserscheinungen aber dichte Dachdeckung)
- durchschnittlich (z.B. kaum Verwitterungserscheinungen)
- gut (z.B. keine Verwitterungserscheinungen, einheitliches Erscheinungsbild)
- sehr gut (z.B. bei Erstbezug bzw. neu oder neuwertig nach fachmännischer Komplettsanierung)

**Heizung / Warmwasser**

- sehr einfach (z.B. alte Einzelöfen mit Öl, Holz, Kohle)
- einfach (z.B. Gas-Einzelöfen, Kachelöfen mit Gas-/Öleinsatz, Nachtspeicheröfen, dezentrale Warmwasseraufbereitung, z.B. mit Boiler oder Durchlauferhitzer)
- durchschnittlich (z.B. zentrale Öl-/Gasheizung/Warmwasseraufbereitung, Gasetagenheizung, Fernwärme)
- hochwertig (z.B. moderne Öl-/Gas-/ Pelletheizung ab Baujahr 2005, überwiegend Fußbodenheizung)
- sehr hochwertig (z.B. Erdwärme, Solar, Blockheizkraftwerk, zusätzliche Kaminanlage, Klimatisierung)

**Durchgeführte Modernisierungen** (z. B. Sanitär, Bodenbeläge, Fenster, u. a.)

\_\_\_\_\_ Jahr: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Jahr: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Jahr: \_\_\_\_\_

- nicht bekannt