

**Wölfl Immobilienbewertung**

Homberger Straße 16, 34587 Gensungen-Felsberg

Tel: 015510087739

Email: info@woelfl-immobilienbewertung.de

Internet: www.woelfl-immobilienbewertung.de

Immobilien-Kurzbewertung



Freistehendes Einfamilienhaus
Musterstraße 1a in 34567 Musterhausen

469.000,00 €

Zusammenfassung

Kurzbewertung über den Verkehrswert (Marktwert) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	01.01.XX
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1980
Wohnfläche	155 m ²
Auftragsanlass	Private Vermögensaufstellung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Musterstraße 1a, 34567 Musterhausen
Bundesland	Berlin
Wertermittlungstichtag	20.09.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	66.000,00 €
Sachwert (rd.)	469.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	469.000,00 €
Sachwert (ohne boG)	468.897,65 €
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	3.025,15 € / m ² Wohnfläche

Musterfassung zur Ansicht

Diese Wertermittlung besteht aus 32 Seiten und Anlagen (inkl. Deckblatt), und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Muster- und Demonstrationsgutachten – keine tatsächliche Immobilienbewertung

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich ausschließlich um ein Muster- und Demonstrationsgutachten der Wölfl Immobilienbewertung. Es dient der Veranschaulichung des Aufbaus, der methodischen Vorgehensweise und der Darstellung einer Immobilienwertermittlung.

Sämtliche Angaben zum Bewertungsobjekt, insbesondere zu dessen Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit, Ausstattung, rechtlichen Verhältnissen und wertbeeinflussenden Merkmalen, sind fiktiv oder beispielhaft gewählt. Die dargestellten Berechnungen und Wertergebnisse dienen ausschließlich der Demonstration und stellen keine verbindliche oder objektbezogene Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB dar.

Die im Gutachten enthaltenen Abbildungen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) generiert. Sie dienen ausschließlich der beispielhaften Visualisierung des fiktiven Bewertungsobjekts und seiner Ausstattungsmerkmale. Es handelt sich ausdrücklich nicht um fotografische Aufnahmen eines tatsächlich besichtigten oder bewerteten Objekts. Aus den Abbildungen können keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Zustand, die Beschaffenheit oder den Wert einer realen Immobilie gezogen werden.

Eine tatsächliche Objektbesichtigung sowie eine objektbezogene Prüfung der rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse haben im Rahmen dieses Mustergutachtens nicht stattgefunden.

Verwendungszweck und Weitergabe

Dieses Mustergutachten ist ausschließlich für den vorgesehenen Demonstrations- und Anschauungszweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder sonstige Verwendung außerhalb dieses Zwecks ist ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung der Wölfl Immobilienbewertung nicht gestattet, soweit keine gesetzlichen Nutzungs- oder Weitergaberechte entgegenstehen.

Insbesondere darf dieses Dokument nicht als tatsächliches Verkehrswertgutachten, als Nachweis eines Immobilienwerts oder als Grundlage für rechtsgeschäftliche, gerichtliche, steuerliche oder finanzierungsbezogene Entscheidungen verwendet werden.

Das Dokument besitzt keine Aussagekraft hinsichtlich des Verkehrswerts einer tatsächlich existierenden Immobilie.

Inhalt:

1. Einleitung.....	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Erläuterungen zum Umfang.....	6
2. Lage.....	6
3. Wertermittlungsobjekt.....	6
3.1 Gebäude und bauliche Anlagen.....	7
4. Verfahrenswahl und Begründung.....	11
5. Bodenwert.....	12
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung.....	12
5.2 Ermittlung des Bodenwerts.....	12
6. Sachwertverfahren.....	13
6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad.....	13
6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile.....	18
6.3 Alterswertminderung.....	19
6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.....	22
6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts.....	23
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
8. Verkehrswert.....	25
9. Haftung.....	27
10. Urheberrecht.....	27
Anhang A: Objektbilder.....	28

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max Musterman Musterstraße 1a 34567 Musterhausen
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Max Musterman Musterstraße 1a 34567 Musterhausen
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Private Vermögensaufstellung
Aktenzeichen:	01.01.XX
Ortstermin:	20.09.2026

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag:	20.09.2025
Qualitätsstichtag:	20.09.2025

1.2 Erläuterungen zum Umfang

Diese Immobilien-Kurzbewertung dient zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts der Immobilie und ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB. Sie dient ausschließlich zur überschlägigen Ermittlung des Verkehrswerts für den Auftraggeber. Sie basiert auf der Berechnung nach der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ImmoWertV, und den Wertermittlungsrichtlinien WertR.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. Soweit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte keine Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277. Es konnten aber keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

2. Lage

Bundesland	Berlin
Landkreis	Musterstadt
Stadt / Ort	Musterhausen
Einwohner	ca. 14.000
Einrichtungen	Lebensmittelvollsortimenter/Discounter, Ärztelhaus/Facharztpraxen, Apotheken, Rathaus/Verwaltungsstellen, Sportanlagen/Freibad, Senioren-/Pflegeeinrichtungen
Schulen	Grundschule, Gesamtschule, Berufliche Schulen, Förderschule
Nächstgelegener Flughafen	BER

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr	1980
Wohnfläche	155 m²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage)
Nutzfläche Garage	18 m²
Baujahr Garage(n):	1995

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Vordach	Ein Vordach aus Echtglas dient als Witterungsschutz im Zugangsbereich.
Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 50 m². In diesem Bereich sind Natursteine verlegt.
Markise	Zur Verschattung existiert eine Markise bis 5 Meter.
Außentreppe	Es existiert eine Außentreppe mit 5 Stufen.
Dachform	Das Gebäude verfügt über ein Satteldach.
Kamin	Das Objekt verfügt über einen Kaminofen.
Aussentreppen	Es existiert eine Außentreppe mit 6 Stufen. Somit ist kein barrierefreier Zugang möglich.
Garagentor	Das Garagentor ist als Sektionaltor ausgelegt und besteht aus Aluminium.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit zwei oberirdischen Geschossen und ausgebautem Dachraum über Satteldach, Baujahr 1980, mit Unterkellerung. Die Wohnfläche beträgt 155 qm. An der westlichen Gebäudeseite ist eine eingeschossige Garage als Anbau vorhanden (Baujahr 1995, ca. 18 qm). Der

Baukörper ist kompakt, mit symmetrischer Giebelfront zur Straße und klar gegliederten Öffnungen. Ein eingestellter, transparenter Vordachabschluss am Haupteingang schützt die Podestzone. Die Erschließung erfolgt über eine mehrstufige Außentreppe mit seitlichen Blockstufenwangen und Metallhandläufen.

Die Fassaden sind glatt ausgeführt, Öffnungen bestehen aus rechteckigen Fensterelementen in zeitgemäßer Rahmenausbildung. Im Erdgeschoss zum Garten hin sind zwei großformatige Schiebe-/Fensterelemente angeordnet, die den Wohn- und Essbereich auf die Terrassenfläche öffnen. Seitlich am Dach befindet sich ein Schornsteinaufsatz, der den im Innenraum installierten Kaminofen anbindet. Dachüberstände mit sichtbarer Sparrenlage sorgen für einen konstruktiven Witterungsschutz. Entwässerung über umlaufende Rinnen und Fallrohre.

Die Straßen- und Gartenfassade sind mit wandbündig montierten Außenleuchten ausgestattet. Vor der Garage liegt eine gepflasterte Zufahrt bis zur öffentlichen Verkehrsfläche. Das Garagentor ist als Sektionaltor ausgebildet und wird mittig erschlossen. Die seitliche Nebentür auf Gartenseite ermöglicht den Zugang aus dem Außenbereich. Der Modernisierungsgrad ist überwiegend modernisiert; Bauteile wie Fensterelemente, Eingangsanlage, Außenleuchten, Schiebeelemente und Garagentor zeigen einen zeitgemäßen Zustand.

Die Gartenseite verfügt über eine durchgehende Terrassenmarkise über der gesamten Breite der bodentiefen Öffnungen. Die Terrassenfläche aus großformatigen Platten bildet einen ebenen Anschluss an den Innenraum. Giebelseiten zeigen im Obergeschoss reguläre Fensteröffnungen, Dachaufbauten wie Gauben sind nicht vorhanden. Insgesamt ergibt sich ein gepflegtes, konstruktiv schlüssiges Erscheinungsbild eines voll nutzbaren Wohnhauses aus dem Baujahr 1980 mit modernisierten Außenbauteilen und angebaute Garage von 1995.

Gebäudetechnik

Belüftung

Heizung

Warmwasser

Einbauküche

Es existiert eine Einbauküche.

Im Erdgeschoss sind in mehreren Bereichen Einbau- und Pendelleuchten installiert; die Elektroinstallation weist moderne Schalterprogramme und Steckdosenpositionen auf. Die großformatigen Schiebeelemente zum Garten sind als mehrflügelige Anlagen ausgeführt und bilden eine großzügige Öffnung. Der Kaminofen wird über einen außenliegenden Schornstein abgeleitet. Im Bad sind Armaturen als Wandarmaturen an Wanne und als Unterputz-Duscharmaturen ausgeführt; die Dusche ist mit Regenbrause und zusätzlicher Handbrause ausgestattet. Sanitärobjekte sind wandhängend, der Waschtisch ist als Möbelwaschtisch mit Unterbau realisiert. In der Küche sind fest eingebaute Elektrogeräte in Hochschrank- und Unterschränkelemente integriert. Die Garage verfügt über ein elektrisch angetriebenes Sektionaltor mit Deckenantrieb; die Innenbeleuchtung ist als durchgehende LED-Leuchte ausgeführt. Außen an der Gartenseite sind mehrere Fassadenleuchten montiert, die die Terrassenfläche erschließen.

Innenausstattung / Einrichtung

Der Innenraum zeigt eine zeitgemäß modernisierte Ausstattung mit klarer Gliederung. In der Diele sind großformatige Feinsteinzeug- bzw. Keramikfliesen verlegt, schwellenarm in die angrenzenden Bereiche geführt. Die Treppenanlage ins Obergeschoss ist als gewendelte Holztreppe mit geschlossenen Setzstufen und hellen Trittstufen ausgebildet, seitlich ein schlanker Handlauf. Zimmertüren sind als glatte Innentüren mit metallischen Drückergarnituren ausgeführt.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss verfügt über großflächige Schiebeelemente zum Garten und Parkett- bzw. Holzverbundboden mit ruhigem Fugenbild. Ein raumseitig gesetzter Kaminofen mit Sichtscheibe ist in eine winklige Kaminverkleidung integriert; ein seitliches Holzfach ist als Nische angeordnet. Ein durchgehendes, wandseitiges Lowboard bildet die medientechnische Stellzone. Deckenleuchten in flacher Bauform sorgen für Grundbeleuchtung.

Die Küche ist als Einbauküche in U-Form mit zusätzlicher Kochinsel ausgeführt. Fronten sind grifflos, die Arbeitsflächen bestehen aus dunklem, steinartig wirkendem Plattenmaterial. In der Insel ist ein Kochfeld integriert; über der Insel sind drei Pendelleuchten montiert. Entlang der Hochschrankzeile sind zwei eingebaute Backöfen/Geräte in ergonomischer Höhe sowie weitere Stauraumelemente angeordnet.

Unter- und Oberschränke schließen flächenbündig mit durchlaufenden Linien. Der Boden ist analog zur Diele mit großformatigen Fliesen belegt.

Im Essbereich schließt ein langes, wandseitiges Sideboard an; die bodentiefen Öffnungen zur Terrasse ermöglichen den direkten Austritt. Die Schlafzimmer im Obergeschoss sind mit holzähnlichem Bodenbelag und Sockelleisten ausgestattet. Dachschrägen sind sauber verkleidet; Fensterflächen besitzen zeitgemäße Rahmenprofile.

Das Bad ist mit einer bodengleichen, verglasten Dusche, einer separaten Badewanne, wandhängendem WC und einem Waschtischmöbel mit zwei Auszügen und aufgesetztem, breit ausgeführtem Waschtisch ausgestattet. Nischenablagen in der Duschzone sowie ein breitformatiger Spiegel mit hinterlegter Beleuchtung sind vorhanden. Die Wand- und Bodenflächen sind mit großformatigen, hellen Fliesen belegt, Fugenbild gleichmäßig. Insgesamt ergibt sich ein konsistenter, modern gehaltener Ausbauzustand.

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

Barrierefreiheit

Der Hauseingang wird über mehrere Außenstufen erreicht; der Zugang ist somit nicht stufenlos. Innen sind Ebenenübergänge überwiegend schwellenarm, der Austritt zur Terrasse erfolgt über bodentiefe Elemente mit niedriger Schwelle.

Energieeffizienz / Energieausweis

Für dieses fiktive Muster wurde kein objektbezogener Energieausweis ausgewertet.

4. Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr steht beim Wertermittlungsobjekt nicht die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential im Vordergrund. Maßgeblich sind die tatsächlichen Sachwerte der baulichen Anlagen. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: §40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Fläche Grundstück:	635 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	104,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Musterhausen

Anpassung an wertrelevante Merkmale

Es findet keine Anpassung an wertrelevante Merkmale des Bodenwertes statt.

Berechnung Bodenwert

Grundstücksfläche (635 m ²) x Bodenrichtwert (104,00 €/m ²)	= 66.040,00 €
---	---------------

6. Sachwertverfahren

6.1 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	50,38 m²
1.Obergeschoss	50,38 m²
Erdgeschoss	50,38 m²
Keller	50,38 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	201,52 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	20,7 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	20,7 m²

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

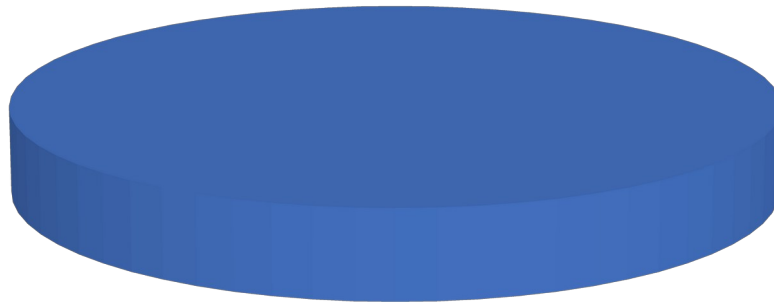
Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	655 €	725 €	835 €	1005 €	1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 725,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 3	0% x 835,00 €/m ²	0,00 €
Standardstufe 4	100% x 1.005,00 €/m ²	1.005,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.260,00 €/m ²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		1.005,00 €

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad

■ Stufe 4(100%)



Anpassung der Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2025.

Baupreisindex: **134,3** (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex durch den Index im Basisjahr 2010(=70,8) dividiert, um den für die NHK 2010 relevanten Baupreisindex zu erhalten. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = \frac{134,3}{70,8} = 1,897$$

Baupreisindex Faktor		1,897
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		1.005,00 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,897	1.906,49 €/m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		384.195,86 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.906,49 € x 201,52 m²		

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen	14.1	245 €	485 €	780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

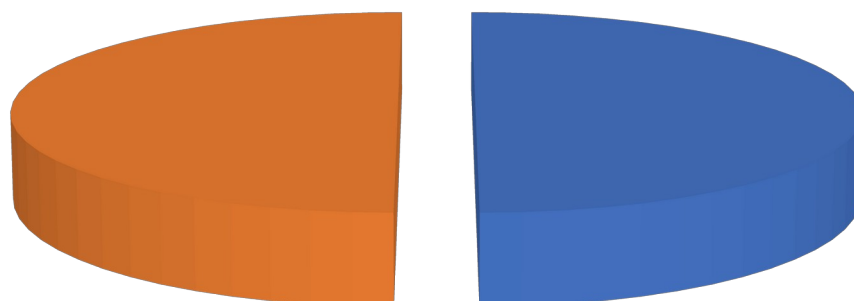
Standardstufe 3	50% x 245,00 €/m²	122,50 €
Standardstufe 4	50% x 485,00 €/m²	242,50 €
Standardstufe 5	0% x 780,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

365,00 €

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)

■ Stufe 3(50%)
■ Stufe 4(50%)



Anpassung des Kostenkennwertes der Garage(n)

Leichte Beschädigung der Außenwände (Putzabplatzung/Risse)

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 0,85

Angepasster Kostenkennwert pro m²	310,25 €/m²
Bruttogrundfläche	

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor 1,897

Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		310,25 €/m ²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,897	588,54 €/m ²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	12.182,78 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 588,54 € x 20,7 m ²	

6.2 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche	
Vordach aus Echtglas		1.500,00 €
Terrasse - Boden: Natursteine	Fläche: 50 m ²	19.200,00 €
Markise bis 5 Meter		4.750,00 €
Einbauküche - gehobene Ausführung		22.100,00 €
Außentreppe	Stufen: 5	4.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		51.550,00 €

6.3 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV auf **80 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) wurde eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades vorgenommen.

Dabei wurden **13 von 20** möglichen Punkten vergeben. Dies entspricht einem Modernisierungsgrad **"Überwiegend modernisiert"**.

Berechnung der Restnutzungsdauer

Das Wertermittlungsobjekt ist 45 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. Dabei wurden **13 Modernisierungspunkte** anhand der bereits durchgeführten Modernisierungen vergeben. Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer kommt nur in Betracht, wenn das relative Alter des Wertermittlungsobjekt über dem maßgeblichen Schwellenwert der Tabelle liegt.

Gemäß Tabelle 3 der Anlage 2 liegt der Schwellenwert bei 13 Modernisierungspunkten bei 15.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (56.25%) liegt oberhalb des Schwellenwerts. Die Restnutzungsdauer wird deshalb aus den nachstehenden Parametern gem. Tabelle 3 der Anlage 2 berechnet als

$$\text{Restnutzungsdauer} = \frac{a * \text{Alter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} - b * \text{Alter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}$$

Daraus ergibt sich

$$RND = \frac{0,3300 * 45 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,7350 * 45 \text{ Jahre} + 0,9528 * 80 \text{ Jahre} = 52 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **52 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1980
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre

Restnutzungsdauer mathematisch	35 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	52 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 35\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **35% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **60 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 30 Jahre alt. Bewertungsrelevante Modernisierungen wurden nicht festgestellt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = \text{Gesamtnutzungsdauer Garage}(n) - \text{Alter Garage}(n)$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = 60 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} = 30 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **30 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	1995
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung als prozentualer Anteil der Herstellungskosten bestimmt werden. Diese berechnet sich gemäß §38 linear nach folgender Formel:

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(GND \text{ Garage} - RND \text{ Garage}) * 100}{GND \text{ Garage}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(60 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre}) * 100}{60 \text{ Jahre}} = 50\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **50% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

6.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	384.195,86 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 51.550,00 €
	435.745,86 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1,15
Anpassung durch den Regionalen Anpassungsfaktor des zuständigen Gutachterausschuss.	
	501.107,74 €
Alterswertminderung 35%	= 175.387,71 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	12.182,78 €
Anpassung mittels Regionalfaktor	x 1,08
Anpassung durch den festgelegten Faktor des zuständigen Gutachterausschuss.	
	13.157,40 €
Alterswertminderung 50%	= 6.578,70 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen insbesondere befestigte Wege und Hofflächen, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen. Der Sachwert der Außenanlagen wird in % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	501.107,74 €
Alterswertminderung 35%	- 175.387,71 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 13.157,40 €
Alterswertminderung 50%	- 6.578,70 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	332.298,73 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 16.614,94 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	348.913,67 €

6.5 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	348.913,67 €
Bodenwert	+66.040,00 €
Vorläufiger Sachwert	414.953,67 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,13
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	468.897,65 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **468.897,65 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim Wertermittlungsobjekt vorhanden.

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	348.913,67 €
Bodenwert	+66.040,00 €

Vorläufiger Sachwert	414.953,67 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	+53.943,98 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	468.897,65 €
--	---------------------

Verkehrswert

Grundstücke mit der vorhandenen Bebauung und Nutzbarkeit werden wie bereits erwähnt, vorrangig nach dem Sachwertverfahren gehandelt. Ein stützendes Wertermittlungsverfahren wurde nicht angewandt.

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in Musterhausen, Musterstraße 1a wird deshalb auf:

469.000,00 €

(In Worten: Vierhundertneunundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Ersteller versichert, dass diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst wurde, und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung besteht. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung sowie bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Gensungen-Felsberg, den 20.09.2026
(Ort, Datum)

(Zertifizierter Immobilienwertermittler
Lucas-Wilm Wölfl)

9. Haftung

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Er haftet nicht im Falle leichter Fahrlässigkeit. Sofern rechtliche Themen in diesem Dokument berührt werden, wird die Haftung nach zugelassendem Maß ausgeschlossen. Die Klärung von Rechtsfragen ist nicht Bestandteil des Auftrages und daher ausgeschlossen.

10. Urheberrecht

Für diese Immobilien-Kurzbewertung gibt der Urheberrechtsschutz. Alle Rechte werden vorbehalten. Die Immobilien-Kurzbewertung ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und gilt nur für den im Auftrag festgelegten Zweck. Weiter erhält diese Karten, Luftbilder, Grafiken oder sonstige Bestandteile, die, wie auch das Gesamtwerk, urheberrechtlich geschützt sind. Eine anderweitige Nutzung ist untersagt. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf einer schriftlichen Zustimmung durch den Auftragnehmer.

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Außenansicht, Ansicht Straßenseite, Garage



Bild 2 - Ansicht Garten, Terrasse, Markise



Bild 3 - Küche, Einbauküche, Kochinsel



Bild 4 - Schlafzimmer, Dachschräge



Bild 5 - Essbereich, Blick auf die Terrasse



Bild 6 - Wohnraum, Kaminofen, Blick auf die Terrasse



Bild 7 - Schlafzimmer



Bild 8 - Bad, Dusche, Badewanne, WC



Bild 9 - Diele, Treppenhaus



Bild 10 - Garage, Innenansicht