

Wölfl Immobilienbewertung

Homberger Straße 16, 34587 Gensungen-
Felsberg

Tel: 015510087739

Email: info@woelfl-immobilienbewertung.de

Internet: www.woelfl-immobilienbewertung.de

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Einfamilien-Doppelhaushälfte **Musterstraße 19 in 12345 Musterstädt**

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 20.09.2025 ermittelt mit:

1.001.000,00 €

(In Worten: Eine Million Eintausend Euro)

Lucas-Wilm Wölfl

Zertifizierter Immobilienwertermittler

Aktenzeichen: 01.01.XX

Gutachten Nr.: 2134

Datum: 20.09.2025

Qualitätsstichtag: 20.09.2025

Musterfassung zur Ansicht

Zusammenfassung

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Aktenzeichen	01.01.XX
Gutachten-Nr.	2134
Objektart	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Baujahr	1965
Anbau Baujahr	2005
Wohnfläche	315 m ²
Wohnfläche Anbau	85 m ²
Auftragsanlass	Private Vermögensaufstellung
Adresse Wertermittlungsobjekt	Musterstraße 19, 12345 Musterstädt
Bundesland	Berlin
Erstellungsdatum	20.09.2026
Wertermittlungstichtag	20.09.2025 - entspricht dem Qualitätsstichtag
Bodenwert (rd.)	211.000,00 €
Bodenwert nicht rentierlich (rd.)	14.000,00 €
Sachwert (rd.)	1.001.000,00 €
Ertragswert (rd.)	1.149.000,00 €
Verkehrswert (rd.)	1.001.000,00 €
Sachwert (ohne boG)	990.632,02 €
Ertragswert (ohne boG)	1.138.557,61 €
Rohertragsvervielfältiger (RoE)	22,43
Reinertragsvervielfältiger (ReE)	26,31
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	2.476,58 € / m ² Wohnfläche

Musterfassung zur Ansicht

Diese Wertermittlung besteht aus 71 Seiten und Anlagen (inkl. Deckblatt), und wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Muster- und Demonstrationsgutachten

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich ausschließlich um ein fiktives Mustergutachten, das der beispielhaften Darstellung des Aufbaus, der Methodik und der gestalterischen Ausführung eines Immobilienwertgutachtens dient.

Sämtliche enthaltenen Angaben zum Bewertungsobjekt, insbesondere Objektanschrift, Eigentumsverhältnisse, Grundstücks- und Gebäudedaten, Ausstattungsmerkmale, wertrelevante Eigenschaften sowie die dargestellten Berechnungen und Wertermittlungsergebnisse, sind fiktiv und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Die im Gutachten verwendeten Abbildungen und Objektfotografien wurden mittels künstlicher Intelligenz (KI) generiert. Sie stellen keine tatsächlichen Aufnahmen eines realen Bewertungsobjekts dar und dienen ausschließlich der visuellen Darstellung.

Dieses Mustergutachten stellt keine tatsächliche Immobilienwertermittlung und kein für einen konkreten Bewertungszweck erstelltes Verkehrswertgutachten dar. Es ist weder zur Verwendung als offizieller Wertnachweis noch als Grundlage für rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche oder sonstige vermögensbezogene Entscheidungen geeignet.

Das Dokument ist ausschließlich für Präsentations- und Demonstrationszwecke bestimmt. Eine Weitergabe oder Verwendung als tatsächliches Immobilienwertgutachten ist nicht vorgesehen.

Inhalt:

1. Einleitung	6
1.1 Auftrag	6
1.2 Erläuterungen zum Umfang	6
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	7
2. Lage	8
2.1 Regionale Lage	8
2.2 Lokale Lage	12
3. Wertermittlungsobjekt	14
3.1 Grundstück	14
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen	17
4. Wertermittlung	22
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	22
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021	24
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	26
5. Bodenwert	26
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung	26
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	28
6. Sachwertverfahren	29
6.1 Allgemeine Grundlagen	29
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	31
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	40
6.4 Alterswertminderung	41
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	47
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	48
7. Ertragswertverfahren	49
7.1 Definitionen	49
7.2 Flächen und Erträge	50
7.3 Bewirtschaftungskosten	51
7.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger	55
7.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts	57
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	58
8.1 Selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen	58
8.2 Leitungsrecht	59
8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	60
9. Verkehrswert	61
10. Haftung	63

11. Urheberrecht.....	63
12. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	63
Anhang A: Objektbilder.....	65

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 Vermögensauftstellung
Aktenzeichen:	01.01.XX
Ortstermin:	20.09.2026
Teilnehmer Ortstermin:	Sachverständiger, Eigentümer

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.

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

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

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.

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFIV.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Grundbuchauszug

Amtsgericht:

Grundbuchbezirk:

Band:

Blatt:

Auszug vom: 20.09.2025

Bodenrichtwertauskunft

Gutachterausschuss Musterstädt

Auszug vom: 20.09.2025

Bebauungsplan

Bebauungsplan der Stadt Musterstädt

Veröffentlichung:

Abruf Datum: 20.09.2025

Baulastenauskunft

Baulastenauskunft der Stadt Musterstädt

Datum Abruf: 20.09.2025

Wasserschutzgebiete

Karte der Wasserschutzgebiete im Kreis Musterstädt

Stand:

Datum Abruf: 20.09.2025

Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan der Stadt Musterstädt

Veröffentlichung:

Abruf Datum: 20.09.2025

Grundstücksmarktbericht

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss Musterstädt

Herausgabedatum: 20.09.2025

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Berlin

Katasteramt

Auszug vom: 20.09.2025

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Bundesland

Berlin

Landkreis

Musterkreis

Stadt / Ort

Musterstädt

Einwohner

ca. 95.000

Verkehrsanbindung	Autobahnanschlüsse in Nord-Süd und West-Ost-Richtung, Regionalbahnhof mit Taktknoten, Busnetz mit 10/15-Minuten-Takt HVZ, Radwegenetz, Bike-and-Ride, Bundesstraßenanbindung zu Nachbarzentren
Nächstgelegene Städte	Oberzentrum Nord (30 km), Oberzentrum West (45 km), Regionalzentrum Süd (25 km)
Einrichtungen	Rathaus und Bürgerdienstzentrum, Mittel- und Fachärztliche Versorgungszentren, Einkaufszentrum/Zentraler Versorger, Sport- und Freizeitbad, Stadtbibliothek, Seniorenzentrum, Wochenmarktfäche, Apotheken, Kindertagesstätten, Naherholungspark
Schulen	Grundschule Innenstadt, Gesamtschule Musterstädt, Gymnasium Musterstädt, Berufskolleg Musterkreis, Förderschule Lernen
Nächstgelegener Flughafen	BER
Nächstgelegenes Krankenhaus	Musterstädt

Musterstädt ist eine kreisangehörige Mittelstadt im Bundesland Berlin und bildet innerhalb des Musterkreises das zentrale Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Der Siedlungskörper erstreckt sich in einer Talweitung entlang des Musterbachs, einem regionalen Nebengewässer der Rheinschiene. Die topographische Höhenlage bewegt sich überwiegend zwischen 80 und 220 m ü. NN; der historische Stadtkern liegt auf einer flach geneigten Niederterrasse mit geringer Überflutungswahrscheinlichkeit, die neueren Wohn- und Gewerbebereiche besetzen leichte Hang- und Plateaulagen. Der Flächennutzungsplan weist einen geschlossenen Innenbereich mit verdichteter Misch- und Kerngebietsnutzung (MK/MI) im Zentrum aus, umgeben von überwiegend allgemeinen Wohngebieten (WA) mit eingeschobenen Nahversorgungs- und Gemeinbedarfsflächen. Südlich und westlich schließen sich gewerblich geprägte Bauflächen (GE/GI) mit logistischen Nutzungen an, östlich strukturieren Grünzüge und Kleingartenanlagen die Übergänge zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Stadtgebiet ist radial durch Hauptverkehrsachsen gegliedert, die in einem hierarchisierten Netz (Sammel-/Haupterschließung) auf den Stadtkern zulaufen. Regional ist Musterstädt in die Metropolregion Rhein-Ruhr eingebunden; überregionale Bezüge bestehen zu mehreren Oberzentren im Umkreis von 30–70 km. Der Standort verfügt durch seine Lage an einer historischen Handelsachse und die Nähe zu leistungsfähigen Autobahn- und Schienenkorridoren über kurze Relationen zu Beschaffungs- und Absatzmärkten sowie zu Ausbildungs- und Forschungseinrichtungen der Region. Das Umland ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, kleineren Waldarealen und streifenweisen

Auenbereichen entlang der Vorfluter, die zugleich als klimatisch wirksame Frischluftleitbahnen fungieren.

Wirtschaftliche Entwicklung:

Die Wirtschaftsstruktur ist diversifiziert und mittelständisch dominiert. Prägend sind Industrie- und produktionsnahe Dienstleistungen (Metallverarbeitung, Elektrotechnik, Maschinenbau), ergänzt um Logistik, Bauwirtschaft und ein wachsendes Segment wissensbasierter Dienstleistungen (IT, Engineering, Beratung). Der stationäre Einzelhandel konzentriert sich im zentralen Versorgungsbereich mit ergänzenden Fachmarktstandorten an den Haupteinfallsstraßen. Die Bruttowertschöpfung verteilt sich ausgewogen auf Produzierendes Gewerbe und tertiären Sektor; die Beschäftigtenquote liegt im regionalen Vergleich im oberen Mittelfeld. Konjunkturrell zeigte sich der Standort in den vergangenen Jahren resilient, begünstigt durch die Anbindung an leistungsfähige Korridore und die Verfügbarkeit gewerblicher Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage. Hochschul- und Forschungsk Kooperationen in erreichbaren Oberzentren stützen die Innovationskraft der ansässigen Betriebe. Der Arbeitsmarkt weist eine stabile Pendlerverflechtung mit positiver Saldenentwicklung in qualifizierten Tätigkeitsfeldern auf. Perspektivisch ist von moderaten Zuwächsen in wissensintensiven Dienstleistungen, Logistik mit höherer Wertschöpfungstiefe sowie im baunahen Segment auszugehen.

Verkehrsanbindung:

Das Stadtgebiet ist über zwei Autobahnanschlüsse an das überregionale Netz angebunden (zwei Knoten an einer Nord-Süd- und einer West-Ost-Achse). Die Bundesstraßenverbindung verknüpft die Innenstadt mit den Nachbarzentren im 15- bis 35-Minuten-Korridor. Der Schienenpersonenverkehr wird über einen Regionalbahnhof mit Taktknoten zur vollen und halben Stunde bedient; Fahrzeiten zu Oberzentren liegen je nach Relation zwischen 20 und 45 Minuten. Der Schienengüterverkehr nutzt ein nahegelegenes Übergabegleis in einem Gewerbegebiet mit Anschluss an das Korridornetz. Der ÖPNV ist als Bussystem mit Stadt- und Regionallinien organisiert; die Innenstadt ist über mehrere Linien verdichtet erschlossen, in den Hauptverkehrszeiten besteht ein 10-/15-Minuten-Takt. Radwege bilden ein weitgehend lückenfreies Grundnetz entlang der Hauptachsen mit Verknüpfungspunkten an ÖPNV-Haltestellen (Bike-and-Ride). Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist im ca. 45- bis 60-Minuten-Korridor erreichbar; ergänzend steht ein Regionalflugplatz für Geschäfts- und Frachtluftverkehr bereit. Die kommunale Straßeninfrastruktur ist hierarchisiert (Haupt-, Sammler-, Wohnstraßen) und an Knotenpunkten mit signalisierten Knoten und Kreisverkehren ausgebildet.

Altersstruktur:

Die Altersstruktur ist ausgewogen mit leicht erhöhtem Anteil jüngerer Erwachsener in innenstadtnahen Quartieren und überdurchschnittlichem Seniorenanteil in peripheren

Ein-/Zweifamilienhauslagen. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist stabil, gestützt durch familienorientierte Quartiere und KITA-Angebot. 18- bis 35-Jährige sind überrepräsentiert im Bereich Innenstadt-Ost und -Nord, korrespondierend mit hohem Anteil an kleineren Haushalten und guter ÖPNV-Erschließung. Die Kohorten 35- bis 60-Jahre stellen den größten Anteil, geprägt durch Erwerbstätigkeit im industriellen und dienstleistungsorientierten Mittelstand. Der Anteil der über 65-Jährigen ist im Stadtgebiet differenziert verteilt; barrierearme Wohnangebote konzentrieren sich nahe zentrale Infrastrukturen. Insgesamt ergibt sich eine tragfähige demografische Basis mit heterogener Haushaltsstruktur und stabiler Reproduktion der lokalen Nachfrage nach Wohn- und Versorgungsangeboten.

Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Die Bevölkerungsstruktur weist einen ausgewogenen Mix aus Familienhaushalten, Einpersonenhaushalten und seniorengeprägten Haushalten auf. In den innenstadtnahen Quartieren überwiegen kleinere Haushaltsgrößen mit höherem Bildungsabschluss und überdurchschnittlicher Kaufkraft; in peripheren Wohnlagen sind Ein-/Zweifamilienhausbestände mit familienorientierter Sozialstruktur dominierend. Der Ausländeranteil liegt im moderaten Bereich, die Integrationsindikatoren sind stabil. Die Erwerbsbeteiligung ist hoch, der Anteil sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung über dem Landesdurchschnitt vergleichbarer Mittelstädte. Pendlerströme verlaufen vorrangig zu Oberzentren entlang der Autobahn- und Schienenachsen, Rückpendel erfolgt in die hiesigen Industrie- und Dienstleistungscluster. Das kulturelle Angebot mit Stadtbibliothek, Musik- und Volkshochschule sowie Vereinskultur wirkt identitätsstiftend. Wohnzufriedenheit und Bindungsquoten sind insbesondere in stabilen Bestandsquartieren überdurchschnittlich.

Entwicklung Grundstücksmarkt:

Der regionale Grundstücksmarkt zeigt seit mehreren Jahren eine moderat steigende Preisentwicklung bei Baugrundstücken im Wohnsegment, getrieben durch begrenzte Innenentwicklungspotenziale und eine anhaltend hohe Nachfrage nach stadtnahen Lagen. Im Geschosswohnungsbau wurden Nachverdichtungen auf Konversions- und Baulückengrundstücken realisiert; die Bodenwerte in innenstadtnahen Lagen verzeichnen überproportionale Zuwächse aufgrund höherer baulicher Ausnutzung und Nachfrage nach kleineren Einheiten. Im Ein-/Zweifamilienhausbereich ist die Marktdynamik in den guten bis mittleren Wohnlagen stabil, Randlagen entwickeln sich preisstetig mit geringeren Zuwachsraten. Gewerblich verzeichnen verkehrsnahe GE-Lagen eine robuste Nachfrage, insbesondere für logistikaffine und produktionsnahe Nutzungen; großflächige GI-Flächen bleiben selektiv nachgefragt. Die Vermarktungszeiträume sind im Wohnsegment kurz bis mittellang, im gewerblichen Bereich lage- und nutzungsspezifisch differenziert. Insgesamt ist von einer weiterhin

soliden, jedoch differenzierten Marktentwicklung bei begrenztem Flächenangebot im Innenbereich auszugehen.

2.2 Lokale Lage

Lage im Ort	Innenstadt-Ost; ca. 900 m zur Ortsmitte; 350 m Bus; 700 m Bahnhof; 500 m Vollsortimenter.
Fußläufig erreichbar	Bushaltestelle, Regionalbahnhof, Lebensmittelvollsortimenter, Bäckerei, Drogerie, Apotheke, Quartierspark, Wochenmarkt, Kindertagesstätte, Ärztehaus

Die Adresse Musterstraße 19 liegt im innerstädtischen Bereich von Musterstädt, innerhalb des Ortsteils Innenstadt-Ost. Das Umfeld ist durch eine geschlossene Blockrandstruktur mit Erdgeschoss-Kerngebietsnutzungen (Einzelhandel/Dienstleistung) und in den Obergeschossen wohnwirtschaftlicher Nutzung geprägt (MI/MK). Der Standort befindet sich ca. 900 m östlich des historischen Marktplatzes (Ortsmitte) an einer zweibahnigen Sammelstraße mit beidseitigen Gehwegen und straßenbegleitendem Baumbestand. Die Erschließung erfolgt über das hierarchisierte Straßennetz; Stellplatzangebote bestehen im Straßenraum sowie in fußläufig erreichbaren Quartiersgaragen. Eine Bushaltestelle mit mehreren Linien ist in etwa 350 m Entfernung erreichbar, der Regionalbahnhof liegt in rund 700 m Distanz mit Direktverbindungen zu den Oberzentren der Region. Ein Lebensmittelvollsortimenter sowie eine Drogerie sind innerhalb von ca. 500 m erreichbar; ergänzende Nahversorgung (Bäckerei, Apotheke, Wochenmarkt) befindet sich im 300- bis 800-m-Korridor. Kindertagesstätten liegen im Radius von ca. 400 bis 800 m; die nächstgelegene Grundschule ist etwa 1,2 km, das Gymnasium rund 1,8 km entfernt. Grün- und Freiflächen (Quartierspark, Uferweg am Musterbach) sind innerhalb von 600 bis 900 m erreichbar und dienen der wohnungsnahen Freiraumversorgung. Die Lage ist hinsichtlich Immissionsbelastung typischerweise von innerstädtischem Verkehrsaufkommen geprägt; rückwärtige Hofbereiche weisen reduzierte Geräuschpegel auf. Leitungsinfrastrukturen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation/Glasfaser in Teilbereichen) sind vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine zentrale, durchmischte Lage mit guter fußläufiger Erreichbarkeit von Versorgung, ÖPNV und öffentlichen Einrichtungen sowie kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen im Kerngebiet.

Lokaler Grundstücksmarkt:

Im direkten Quartier werden vorwiegend Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise gehandelt; Wohnungsgrößen zwischen 40 und 90 m² sind marktgängig. Die Nachfrage ist anhaltend hoch, insbesondere nach modernisierten Beständen und Objekten mit

effizientem Grundriss. Mieten und Kaufpreise liegen oberhalb des gesamtstädtischen Mittels für vergleichbare Baujahre, getrieben durch zentrale Lage, ÖPNV-Nähe und Versorgung fußläufiger Prägung. Erdgeschossflächen werden als kleinteilige Handels- und Dienstleistungsflächen nachgefragt; Fluktuation ist moderat, Umsätze sind lage- und flächenspezifisch. Grundstücke mit Entwicklungspotenzial sind selten; Aufwertungen erfolgen überwiegend durch Sanierung und Dachausbau im Bestand. Vermarktungszeiträume sind kurz, Preisverhandlungen verlaufen überwiegend im engen Korridor um die aufgerufenen Preise.

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Angaben zu Grundbucheinträgen sind derzeit nicht verfügbar.

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Katasterangaben sind derzeit nicht verfügbar.

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation	Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau	vollständig ausgebaut, Gehwege beidseits vorhanden
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Grenzverhältnisse	
Miet- und Pachtverhältnisse	

Das Grundstück weist eine Fläche von 1100 qm auf. Die Topografie ist im Wesentlichen eben mit geringfügigen Höhendifferenzen zwischen Straßenraum und rückwärtigem Garten, die über abgestufte Wege- und Terrassenflächen ausgeglichen werden. Die Grundstücksgeometrie entspricht einer annähernd rechteckigen Form mit klar definierten Grenzverläufen. Die Erschließung erfolgt straßenseitig über eine breite, mit Betonsteinpflaster befestigte Zufahrt und einen separaten, ebenfalls befestigten Fußweg zum Hauseingang. Vorfeldflächen sind vollflächig tragfähig ausgebildet und für Pkw-Verkehr ausgelegt; Entwässerungsrinnen und Gefälle führen Oberflächenwasser kontrolliert dem öffentlichen Regenwassersystem zu.

Die Freiflächen gliedern sich in einen gestalterisch ausgearbeiteten Vorgartenbereich und einen großflächig nutzbaren, rückwärtigen Garten. Im Vorgarten sind erhöhte Pflanzflächen aus blockstufig versetzten Naturstein- bzw. Betonwinkelsteinen angelegt, die den Höhengsprung zum Gehweg fassen. Dazwischen befinden sich kleinkronige Bäume, Formgehölze und strukturierte Strauchpflanzungen, die als Abgrenzung zum

öffentlichen Raum dienen. Die Sichtbeziehungen aus dem Grundstück werden durch die Bepflanzung gelenkt, ohne die Ein- und Ausfahrt zu behindern. Flächennahe Beleuchtungskörper sind entlang der Zuwegung integriert.

Der rückwärtige Garten ist überwiegend als geschlossene, gepflegte Rasenfläche ausgebildet und wird beidseitig von gemischten Gehölzstreifen eingefasst. Einzelne Solitärbäume mit mittlerer Stammstärke und ein umlaufender Heckensaum gewährleisten Sichtschutz zum angrenzenden Bestand. Entlang der Gebäudekante erstrecken sich großzügige Terrassen- und Aufenthaltszonen aus großformatigen Plattenbelägen, die über mehrläufige Stufenanlagen mit seitlichen Pflanzblöcken auf die Rasenfläche heruntergeführt werden. Die Stufen sind mit rutschhemmenden Kantenprofilen ausgeführt; Setz- und Trittstufen zeigen gleichmäßige Höhen und Tiefen. Zwischen den Terrassenfeldern sind Pflanzbeete mit Stauden- und Gräsermischungen sowie immergrünen Strukturelementen gesetzt, wodurch klare Raumkanten innerhalb des Gartens entstehen.

Die seitlichen Grundstückszonen dienen überwiegend der Erschließung und der technischen Führung. Ein schmaler, befestigter Pfad gewährleistet die Durchwegung vom Straßenraum zum Garten. Die Einfriedung besteht abschnittsweise aus Hecken und rückwärtig aus dichter Vegetationslinie; im straßenseitigen Bereich übernehmen die Pflanzmauern und das Niveau der Vorgartenfläche die funktionale Abgrenzung. Entlang der Zufahrt ist ausreichend Rangierfläche vorhanden, die auf die Garagenzugänge ausgerichtet ist. Das Befestigungsmaterial zeigt einheitliche Fugenbilder und eine tragfähige, setzungsarme Verlegung.

Im Übergang zu den Terrassen finden sich punktuelle Hochbeete und Pflanzkübel, die als Wind- und Sichtlenker fungieren. Die Bepflanzung ist auf sonnige bis halbschattige Verhältnisse abgestimmt und verteilt sich gleichmäßig über Vorder- und Rückbereich. Die Rasenfläche weist eine ebene, nutzbare Geometrie ohne sichtbare Senken auf. Die Bewässerung ist über außenliegende Wasserentnahmestellen möglich; Schachtabdeckungen und Auslaufventile sind an den Randzonen positioniert. Entlang der Grundstücksgrenzen sind keine störenden Aufbauten erkennbar; Müll- und Geräteabstellplätze sind in den seitlichen Bereichen integriert und von den Aufenthaltsflächen optisch getrennt.

Insgesamt zeigt das Grundstück eine geordnete, funktionsbezogene Gliederung mit dauerhaften, witterungsbeständigen Belägen in den Verkehrs- und Aufenthaltszonen, einer geschlossenen Rasenfläche als Kernbereich sowie einer umlaufenden, gepflegten Gehölzstruktur zur Abschirmung. Die Oberflächenentwässerung ist über Gefälle und Dränrinnen gelöst; die Höhenstaffelung zwischen Gebäudeumfeld und Garten wird durch Stufen und Stützelemente aus gleichem Materialkanon formal zusammengeführt. Die Zufahrt ist für Mehrfahrzeuge ausgelegt, die Wende- und Abstellbereiche sind ohne

Engstellen dimensioniert. Insgesamt ist die Nutzbarkeit der 1100 qm großen Fläche durch die klare Zonierung der befestigten und unbefestigten Bereiche sichergestellt.

Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen

Grundbuchlich eingetragene Rechte
/ Lasten

nicht eingetragene Rechte / Lasten

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan

Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines
Bebauungsplans

Entwicklungszustand

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der
tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes
wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen
(Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Flächennutzungsplan

Wasserschutzzone

Denkmalschutz

Bodenbelastungen / Altlasten

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Einfamilien-Doppelhaushälfte
Baujahr	1965
Wohnfläche	315 m²
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Pulldach
Garage(n):	Garage(n) im Gebäude (Tiefgarage)
Nutzfläche Garage	50 m²
Baujahr Garage(n):	1990
Anbau	Anbau vorhanden (Baujahr 2005)
Anbau Wohnfläche	85 m²
Anbau Unterkellerung	Nicht unterkellert
Anbau Vollgeschosse	1
Anbau Bedachung	Flachdach

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Gaube	Das Gebäude verfügt über Satteldachgauben mit einer Frontfläche von 12 m².
Balkon	Der Balkon hat eine Fläche von 20 m². Die Absturzsicherung wird durch ein Geländer aus Glaswandelementen gewährleistet.
Vordach	Ein Vordach mit einer Konstruktion aus Holz dient als Witterungsschutz im Zugangsbereich.
Terrasse	Zum Freibereich hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 55 m². In diesem Bereich sind Bruchsteinplatten verlegt.
Markise	Zur Verschattung existiert eine Markise bis 5 Meter.
Außentreppe	Es existiert eine Außentreppe mit 5 Stufen.
Dachterrasse Anbau	Im oberen Stockwerk des Anbaus existiert eine Dachterrasse mit ca. 90 m². Der Boden besteht aus

	Holzdielen mit Unterkonstruktion.
Terrasse Anbau	Zum Freibereich des Anbaus hin gibt es eine Terrasse mit einer Größe von ca. 30 m². In diesem Bereich sind Natursteine verlegt.
Dachform	Das Gebäude verfügt über ein Satteldach.
Dachterrasse	Im oberen Stockwerk existiert eine Dachterrasse mit ca. 25 m². Der Bodenbelag besteht aus Fliesen.
Kamin	Das Objekt verfügt über einen Kaminofen.
Aussentreppen	Es existiert eine Außentreppe mit 12 Stufen. Somit ist kein barrierefreier Zugang möglich.
Garagentor	Das Garagentor ist als Sektionaltor ausgelegt und besteht aus Aluminium.

Das Gebäude ist als Doppelhaushälfte mit Baujahr 1965 errichtet und vollständig unterkellert. Es verfügt über 2 oberirdische Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss; die angegebene Wohnfläche beträgt 315 qm. Die Dachform des Hauptbaus entspricht einem Pultdach gemäß vorliegenden Angaben. Die Außenwände sind massiv ausgeführt. Fenster- und Türelemente bestehen aus modernen Mehrscheiben-Isolierverglasungen in einheitlichem Rahmenmaterial; großformatige Schiebeelemente verbinden Aufenthaltsräume mit den Terrassen- bzw. Balkonbereichen. Der Modernisierungsgrad ist überwiegend modernisiert: Fassadenöffnungen, Wärmehüllenteile und Außenanlagen zeigen einen aktuellen Instandhaltungszustand.

Straßenseitig ist der Eingangsbereich mittig angeordnet und über eine geradläufige Stufenanlage an das Straßenniveau angeschlossen. Der Zugang wird beidseitig von Pflanzflächen gefasst. Fensterformate sind symmetrisch gegliedert. Auf der Gebäuderückseite sind über die gesamte Hausbreite auskragende Balkon- und Terrassenplatten vorhanden, die über tragende, seitlich zurückspringende Bauteile abgefangen werden. Brüstungen sind als transparente Absturzsicherungen mit durchgehenden Glaselementen ausgeführt. Markisenkassetten sind in die Unterseiten der Balkonauskragungen bzw. unmittelbar an der Fassade montiert.

Der Anbau aus dem Jahr 2005 ist nicht unterkellert, weist 1 Geschoss auf und ist mit einem Flachdach ausgebildet. Der Baukörper ist über einen gläsernen Zwischenbau mit dem Hauptgebäude verbunden. Auf dem Flachdach des Anbaus befindet sich eine begehbare Dachterrasse mit umlaufender Glasbrüstung. Die Anbindung zum Garten erfolgt über seitliche Außentreppen und eine ebenerdige Terrassenfläche. Durch die Setzung des Anbaus entsteht eine klare Zonierung zwischen Zufahrt und rückwärtigem Garten.

Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage vorhanden (Baujahr 1990) mit einer Fläche von ca. 50 qm. Das Garagentor ist als modernes Sektionaltor aus Metall/Aluminium ausgeführt; die Einfahrt erfolgt von der straßenseitigen Hoffläche. Die Vorfahrt ist großzügig gepflastert und für paralleles Rangieren ausgelegt. Neben der Tiefgarage bestehen ebenerdige Zugänge zwischen Außenraum und Gebäude über großformatige Schiebe- und Drehflügeltüren.

Die Dachflächen sind mit mehreren Dachöffnungen versehen. Im Dachgeschoss ist eine großformatige Öffnung mit dreiteiligem Fensterelement und Balkonzugang angeordnet; seitlich sind zusätzliche Dachflächenfenster zur Belichtung eingesetzt. Die Regenwasserableitung erfolgt über Außengullys, Rinnen und Fallrohre, die in die Außenanlagen entwässern. Die Trauf- und Attikabereiche zeigen eine einheitliche Detailausbildung.

Insgesamt entspricht die äußere Erscheinung einem modernisierten Bestandsbau mit klarer, geradliniger Öffnungsstruktur, auskragenden Balkonplatten, transparenten Glasbrüstungen und einem funktional gegliederten Anbau mit Flachdach aus 2005. Die baulichen Ergänzungen und Modernisierungen sind in das Gesamtbild integriert; der technische und optische Zustand der Außenbauteile ist geordnet.

Gebäudetechnik

Belüftung

Heizung

Warmwasser	zentraler Warmwasserspeicher, angebunden an Wärmepumpensystem
------------	---

Einbauküche	Es existiert eine Einbauküche.
-------------	--------------------------------

Starkstrom	Das Gebäude verfügt über einen Starkstromanschluss.
------------	---

Wallbox	Es existiert eine Wallbox zum Laden von Elektrofahrzeugen.
---------	--

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Wärmepumpenanlage mit innen aufgestellter Kompaktmaschine. Ein separater Pufferspeicher mit Temperaturanzeige sowie Ausdehnungsgefäße sind installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt über mehrere, sauber beschriftete Heizkreisverteiler, die auf eine Flächenheizung (Fußbodenheizung) ausgelegt sind. Die Rohrführung ist geordnet, mit Absperr- und Regulierventilen sowie Entlüftungseinrichtungen ausgestattet. In den Technikraum ist ein Bodenablauf integriert; Wand- und Deckenflächen sind als glatte, leicht zu reinigende Oberflächen ausgebildet. Die Beleuchtung erfolgt über lineare Leuchtenbänder.

Die zentrale Trinkwarmwasserbereitung wird über den angeschlossenen Speicher der Wärmepumpe realisiert. Ein Wasserfilter mit Druckminderer ist in der Hauswasserzuleitung installiert. Elektrische Verteilungen sind in separaten Gehäusen untergebracht; die Leitungsführung ist geordnet. In der Garage ist eine fest installierte Wallbox montiert. Die Garagentorantriebe sind elektrisch, die Auslösung erfolgt zentral. Es liegen Starkstromanschlüsse für die Ladeeinrichtung und gegebenenfalls für weitere Verbraucher vor.

Innenausstattung / Einrichtung

Im Erdgeschoss sind großformatige Feinsteinzeugfliesen mit gleichmäßigem Fugenbild verlegt. Die Übergänge zu den Außenflächen sind über bodentiefe Schiebeelemente mit niedrigen Schwellen ausgebildet. Im Wohnbereich befindet sich ein wandintegrierter Kamin mit verglaster Front und seitlicher Regal- bzw. Stauraumnische. Die Medien- und Möbelanschlüsse sind in die Wandflächen integriert; Sockel- und Deckenanschlüsse sind sauber ausgebildet.

Die Küche ist als grifflose Einbauküche mit umlaufenden Fronten und vollintegrierten Geräten realisiert. Eine freistehende Kochinsel mit flächenbündigem Induktionskochfeld bildet den zentralen Arbeitsbereich; die Arbeitsplatten sind als durchgängige Stein- bzw. Kompositoberflächen ausgeführt. Hochschrankzeilen mit integriertem Backofen und Dampfgarer sowie ein hochgesetzter Geschirrspüler sind vorhanden. Die Beleuchtung der Arbeitszonen erfolgt über in die Oberschränkkunterseiten eingelassene LED-Bänder.

Der Essbereich ist an die Küche angegliedert und über breite Schiebetüren mit der Hauptterrasse verbunden. Im Eingangsbereich gibt es eine maßgefertigte Garderobenlösung mit Sitzbank, geschlossenen Stauflächen und vertikalen Lamellenpaneelen. Das Treppenhaus besitzt rechtwinklige Stein- bzw. Feinsteinzeugstufen mit Setzstufen und eine Geländeranlage aus Pfosten in Metall und klarer Verglasung.

Im Obergeschoss ist ein Schlafzimmer mit raumhoher Schrankwand in Schreinerqualität vorhanden. Bodentiefe Türanlagen führen auf den Balkon. Die Bodenbeläge sind hier als Holz- bzw. Holzverbunddielen verlegt. Das Bad verfügt über eine bodengleiche, verglaste Dusche mit Linienentwässerung, eine freistehende Badewanne sowie einen Waschtisch in Doppelbreite mit aufgesetzter Mineralwerkstoffplatte und untergebauten Auszügen in Holzoptik. Spiegelbänder mit integrierter Beleuchtung und Nischenablagen sind vorhanden.

Im Dachstudio sind eingebauter Arbeitsbereich, Regalfächer und Stauraum in die Schräge eingepasst. Ein dreiteiliges Fensterelement mit Balkonzugang und zusätzliche Dachflächenfenster sorgen für Belichtung. Die Garage weist eine durchgehende, fugenarme Bodenschutzbeschichtung, umlaufende Einbauten mit Hochschränken und

eine werkstattgeeignete Arbeitszeile auf. Deckenbündige LED-Linienleuchten stellen die Ausleuchtung sicher. Eine Durchgangstür verbindet die Garage mit dem Innenraum.

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

Barrierefreiheit

Breite, schwellenarme Schiebetüren zu den Terrassen; ebene Bodenbeläge im Erdgeschoss; bodengleiche Dusche im Bad. Der Hauseingang ist über Stufen erschlossen, rückwärtig bestehen niveaugleiche Übergänge vom Innenraum auf die Terrassenflächen.

Energieeffizienz / Energieausweis

Für dieses fiktive Muster wurde kein objektbezogener Energieausweis ausgewertet.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht."

Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Gesetzliche Grundlagen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) sind verschiedene Wertermittlungsverfahren gebräuchlich. Verhältnisse, die am Bewertungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschen, sind somit eine Größe, die nur zu diesem Stichtag Gültigkeit hat. Der Sachverständige wird dabei bei der Wertermittlung - unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Faktoren - eine Bewertung nach mindestens zwei der gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren vornehmen und daraus den Verkehrswert ableiten.

Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14.

Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden.

Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren § 24ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen. Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten

vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

Das Ertragswertverfahren ist geeignet, wenn die erzielbaren Erträge (Rendite), bzw. allgemein die regelmäßigen Geldflüsse oder deren Einsparpotential, maßgeblich sind. Es wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht dabei dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn bei einem Wertermittlungsobjekt die erzielbaren Erträge oder deren Einsparpotential im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vordergründig sind. Priorität hat dann der tatsächliche Wert der Sache in Abhängigkeit der (Herstellungs-) Kosten. Das ist z.B. insbesondere bei Einfamilienhäusern der Fall. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstiger Anlagen, sowie dem zu ermittelnden Bodenwert.

4.3 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 ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.

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.

Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert

(nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist. Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die 1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen), 2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder 3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

Rechte und Belastungen

Rechte und Belastungen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Bewertungsgrundstück:	1.300 m ²
Wertrelevante Grundstücksfläche:	1.100 m ²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	160,00 €/m ²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Musterstädt

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	500 m ²	1.100 m ²	x 1
GFZ	0.3	0.3	x 1
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Bauweise	offen	offen	x 1
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1
Stichtag	01.01.2025	01.01.2025	x 1
Vollgeschosse	keine Angabe	keine Angabe	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 160,00 €/m²

Objektspezifische Anpassung Bodenrichtwert

Sind die Basisdaten hinsichtlich Bezug auf den maßgeblichen Stichtag nicht aktuell oder bilden sie in Bezug auf die Repräsentativität den Grundstücksmarkt nicht zutreffend ab, ist der angepasste Bodenrichtwert nicht direkt zur Wertermittlung geeignet. Damit die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt werden, ist deshalb eine objektspezifische Korrektur durch einen Anpassungsfaktors erforderlich.

Wertsteigerung durch die große Ebene Fläche. Mehr Nutzfläche enthalten

Objektspezifischer Anpassungsfaktor x 1,2

Angepasster Bodenrichtwert **192,00 €**

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (1.100 m ²)	= 211.200,00 €
x Bodenrichtwert (192,00 €/m ²)	

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung. Die Gesamtnutzungsdauer bei Wohngebäuden beträgt je nach Bauweise zwischen 60 und 100 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Schäden, die während der Bauphase des Gebäudes durch unsachgemäße Planung oder Ausführung entstanden sind. Bauschäden treten erst später auf. Man unterscheidet zwischen optischen und funktionalen Mängeln. Wenn die Schäden behebbar sind, werden die Kosten als Wertminderung in die Wertermittlung einbezogen. Die Kosten werden in der Regel überschlägig geschätzt. Dabei können nur Faktoren einbezogen werden, die im Rahmen der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen sichtbar waren. Für eine detaillierte Bewertung ist ein Bauschadensgutachten erforderlich.

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
1.Obergeschoss	152,25 m²
Erdgeschoss	152,25 m²
Keller	152,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	456,50 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	57,5 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	57,5 m²

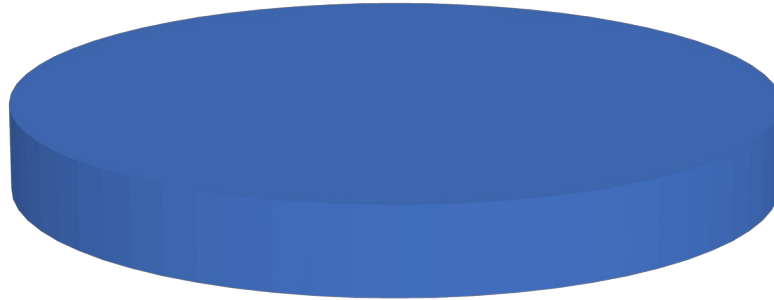
Anbau	Fläche
Anbau Erdgeschoss	97,75 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	97,75 m²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%			100%		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad Hauptgebäude

■ Stufe 3(100%)



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Hauptgebäude)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und

(100%)	Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenendhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	2.13	625 €	695 €	800 €	965 €	1205 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 625,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 695,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 3	100% x 800,00 €/m²	800,00 €
Standardstufe 4	0% x 965,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.205,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

800,00 €

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:

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

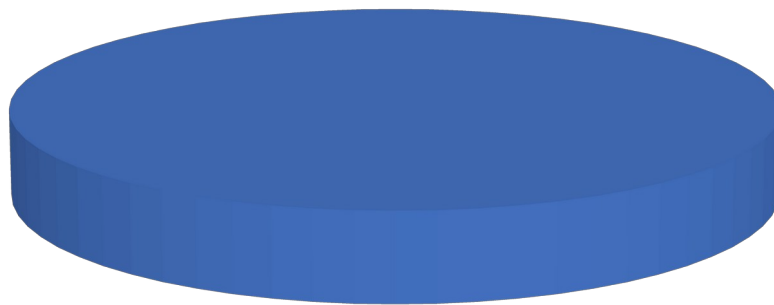
Baupreisindex Faktor		1,897
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		800,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,897	1.517,60 €/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		692.784,40 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.517,60 € x 456,5 m ²		

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%		100%	
Konstruktion	23%		100%	
Dach	15%		100%	
Fenster/Außentüren	11%		100%	
Fußböden	18%		100%	
Sonst. techn. Ausstattung	10%		100%	
Summe	100%		100%	

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)

■ Stufe 4(100%)



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 4 (100%)	einschalige Konstruktion
Konstruktion	
Standardstufe 4 (100%)	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten
Dach	
Standardstufe 4 (100%)	Flachdachausbildung; Wärmedämmung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 4 (100%)	einfache Metallgitter begrünte Metallgitter, Glasbausteine
Fußböden	
Standardstufe 4 (100%)	Estrich, Gussasphalt
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 4 (100%)	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
		Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Tiefgaragen	14.3	560 €	715 €	850 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 3	0% x 560,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 4	100% x 715,00 €/m²	715,00 €
Standardstufe 5	0% x 850,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

715,00 €

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 715,00 €/m²
 Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag x 1,897 1.356,36 €/m²

Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag 77.990,70 €

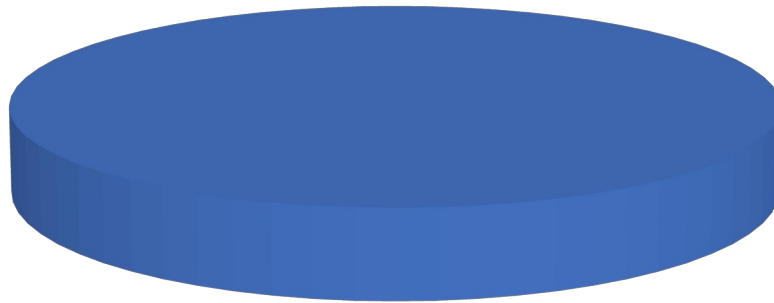
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.356,36 € x 57,5 m²

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%			100%		
Dach	15%			100%		
Fenster/Außentüren	11%			100%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt./Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%			100%		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad des Anbaus

■ Stufe 3(100%)



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Anbau)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Doppel- und Reihenendhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	2.23	865 €	965 €	1105 €	1335 €	1670 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

Standardstufe 1	0% x 865,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 965,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 3	100% x 1.105,00 €/m²	1.105,00 €
Standardstufe 4	0% x 1.335,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 5	0% x 1.670,00 €/m²	0,00 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

1.105,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

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 Anbau im Basisjahr 2010		1.105,00 €/m ²
Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag	x 1,897	2.096,19 €/m ²
Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag		204.902,57 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 2.096,19 € x 97,75 m ²		

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

Typ	Fläche	
Satteldachgaube(n)	Frontfläche: 12 m ²	34.000,00 €
Balkon mit Geländer aus Glaswandelementen	Fläche: 20 m ²	35.000,00 €
Vordach mit einer Konstruktion aus Holz		2.100,00 €
Terrasse - Boden: Bruchsteinplatten	Fläche: 55 m ²	21.100,00 €
Markise bis 5 Meter		4.750,00 €
Einbauküche - stark gehobene Ausführung		41.250,00 €
Außentreppe	Stufen: 5	4.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		142.200,00 €

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile des Anbaus nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie der Anbau.

Typ	Fläche	
Dachterrasse - Boden: Holzdielen m.Unterkonstruktion	Fläche: 90 m ²	70.000,00 €
Terrasse - Boden: Natursteine	Fläche: 30 m ²	11.600,00 €
Einbauküche - mittlere Ausführung		8.350,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau		89.950,00 €

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

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 Hauptgebäude

Der Modernisierungsgrad des Wertermittlungsobjektes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Kostengruppen	Modernisierungsgrad
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2/4
Im Rahmen der Bewertung wurde der Modernisierungszustand der Dachkonstruktion einschließlich der vorhandenen Wärmedämmung berücksichtigt. Unter Würdigung des festgestellten baulichen Zustands sowie der vorliegenden Angaben zu Art, Umfang und Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen werden für diese Kostengruppe zwei Modernisierungspunkte angesetzt.	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2/2
Die vorhandenen Fenster und Außentüren wurden hinsichtlich ihres baulichen Zustands, ihrer technischen Ausführung sowie ihres Modernisierungsgrades beurteilt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Angaben zu den durchgeführten Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen werden für diese Kostengruppe zwei Modernisierungspunkte berücksichtigt.	
Modern. der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1/2
Die technischen Leitungssysteme des Bewertungsobjekts, insbesondere die Elektro-, Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationen, wurden hinsichtlich ihres Modernisierungszustands berücksichtigt. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen über den Umfang und den Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen wird für diese Kostengruppe ein Modernisierungspunkt angesetzt.	
Modernisierung der Heizungsanlage	1/2
Der Modernisierungszustand der vorhandenen Heizungsanlage wurde unter Berücksichtigung ihrer technischen Ausführung, ihres Alters sowie der vorliegenden Angaben zu durchgeführten Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen beurteilt. Für diese Kostengruppe wird ein Modernisierungspunkt berücksichtigt.	
Wärmedämmung der Außenwände	3/4
Die energetische Beschaffenheit der Gebäudeaußenwände wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Wärmedämmung sowie der vorliegenden Angaben zu durchgeführten energetischen Verbesserungsmaßnahmen beurteilt. Für diese Kostengruppe werden drei Modernisierungspunkte angesetzt.	
Modernisierung der Bäder / WC	1/2
Die vorhandenen Sanitärbereiche wurden hinsichtlich ihres Ausstattungsstandards, ihres baulichen Zustands sowie ihres Modernisierungsgrades berücksichtigt. Unter Würdigung der vorliegenden Angaben zu den durchgeführten Erneuerungs- und Verbesserungsmaßnahmen wird für diese Kostengruppe ein Modernisierungspunkt angesetzt.	
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2/2
Der Innenausbau des Bewertungsobjekts, insbesondere die Decken-, Fußboden- und	

Treppenkonstruktionen einschließlich ihrer Oberflächen und Ausstattungsmerkmale, wurde hinsichtlich des vorhandenen Modernisierungszustands beurteilt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Angaben zu den durchgeführten Maßnahmen werden für diese Kostengruppe zwei Modernisierungspunkte angesetzt.

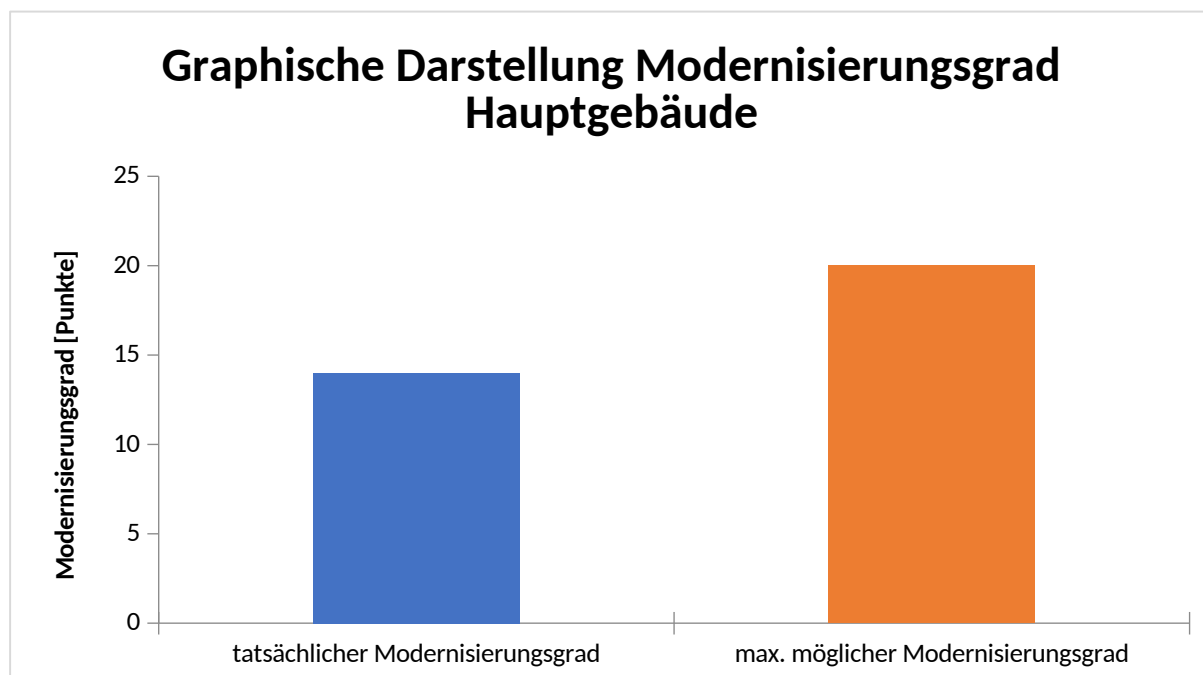
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

2/2

Die vorhandene Grundrissgestaltung wurde hinsichtlich ihrer funktionalen Zweckmäßigkeit, der Raumaufteilung und ihrer Anpassung an zeitgemäße Wohn- und Nutzungsanforderungen berücksichtigt. Auf Grundlage der vorliegenden Angaben zu den durchgeführten baulichen und funktionalen Verbesserungsmaßnahmen werden für diese Kostengruppe zwei Modernisierungspunkte angesetzt.

Summe Modernisierungspunkte

14 Punkte



Das Wertermittlungsobjekt ist 60 Jahre alt. Durchgeführte Modernisierungen werden über das Punktesystem gemäß Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 S.1 ImmoWertV) berücksichtigt. 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 14 Modernisierungspunkten bei 14.0%. Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes (75.0%) 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

$$RND = \frac{0,3040 * 60 \text{ Jahre}^2}{80} - 0,6760 * 60 \text{ Jahre} + 0,9506 * 80 \text{ Jahre} = 49 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **49 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1965
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer mathematisch	20 Jahre
Restnutzungsdauer aufgr. Modernisierungen	49 Jahre

Alterswertminderung Hauptgebäude

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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 38,75\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **38,75% der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagentyps wird durch die ImmoWertV auf **40 Jahre** festgelegt.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 35 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

$$\text{Restnutzungsdauer Garage}(n) = 40 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} = 5 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **5 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	1990
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	40 Jahre
Restnutzungsdauer	5 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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(40 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre}) * 100}{40 \text{ Jahre}} = 87,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **87,5% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 20 Jahre alt. Bewertungsrelevante Modernisierungen wurden nicht festgestellt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = \text{Gesamtnutzungsdauer Anbau} - \text{Alter Anbau}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = 80 \text{ Jahre} - 20 \text{ Jahre} = 60 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **60 Jahre**.

Baujahr des Anbaus	2005
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	60 Jahre

Alterswertminderung Anbau

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:

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

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 25\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **25% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	692.784,40 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 142.200,00 €
	834.984,40 €
Alterswertminderung 38,75%	= 323.556,46 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	77.990,70 €
Alterswertminderung 87,5%	= 68.241,86 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	204.902,57 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 89.950,00 €
	294.852,57 €
Alterswertminderung 25%	= 73.713,14 €

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	834.984,40 €
Alterswertminderung 38,75%	- 323.556,46 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 77.990,70 €
Alterswertminderung 87,5%	- 68.241,86 €
Herstellungskosten Anbau	+ 294.852,57 €
Alterswertminderung 25%	- 73.713,14 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	742.316,21 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 37.115,81 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	779.432,02 €

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	779.432,02 €
Bodenwert	+211.200,00 €
Vorläufiger Sachwert	990.632,02 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	990.632,02 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **990.632,02 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der

Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 4 Absatz 3 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

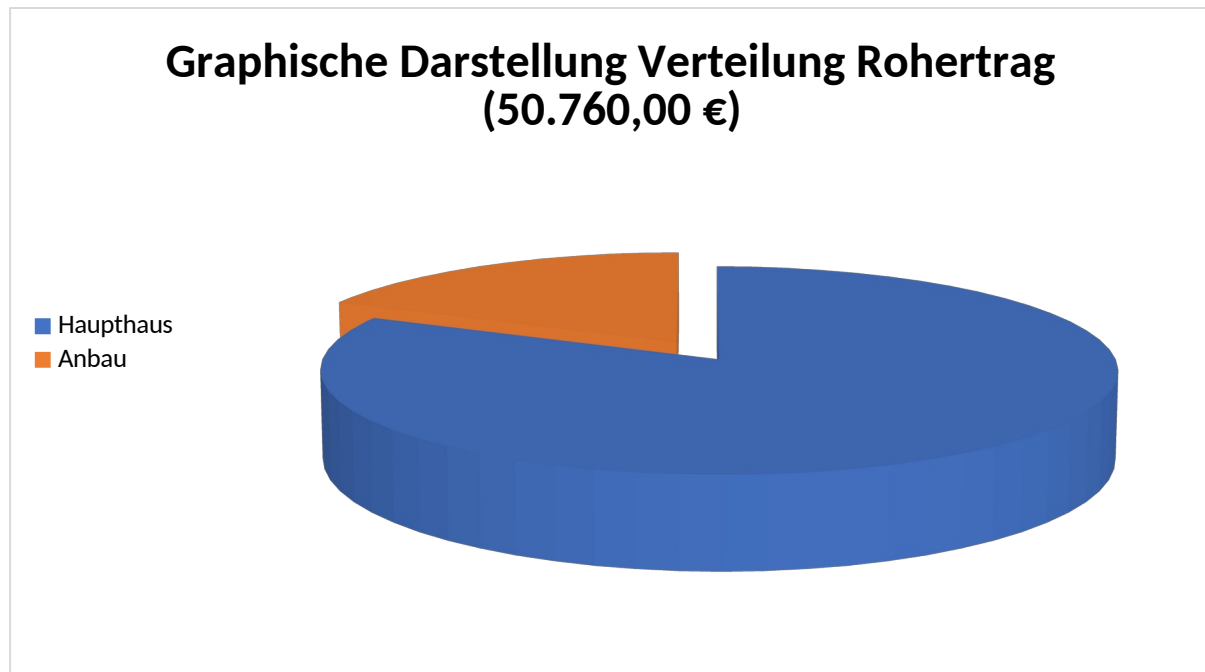
7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit- raum	Fläche	Tatsächlicher Mietertag	Marktüblicher Mietertag	Marktübl. Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohn- einheit	Jahr	315 m ²	126,00 €/m ²	132,00 €/m ²	41.580,00 €
Anbau	Wohn- einheit	Jahr	85 m ²	102,00 €/m ²	108,00 €/m ²	9.180,00 €

Jahresrohertrag

50.760,00 €

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung des Rohertrages auf die einzelnen Mieteinnahmen:



7.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und

Zweifamilienhäusern

30,00 €

jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungstichtag	20.09.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	= 1,5590

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5590	= 359,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 47,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

2 Wohneinheit(en)	zu je 359,00 €	718,00 € / Jahr
1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 47,00 €	47,00 € / Jahr

Verwaltungskosten / Jahr	765,00 €
---------------------------------	-----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5590** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590	= 14,00 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 106,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 106,00 €	106,00 € / Jahr
400 m ² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,00 €/m ²	5.600,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten / Jahr		5.706,00 €

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

50.760,00 € Jahresrohertrag x 2%	1.015,20 € / Jahr
----------------------------------	-------------------

Mietausfallwagnis / Jahr	1.015,20 €
---------------------------------	-------------------

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
-------------------------	---------------

Betriebskosten / Jahr	0,00 €
------------------------------	---------------

Summe Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten / Jahr	765,00 €
--------------------------	----------

Instandhaltungskosten / Jahr	5.706,00 €
------------------------------	------------

Mietausfallwagnis / Jahr	1.015,20 €
--------------------------	------------

Betriebskosten / Jahr	0,00 €
-----------------------	--------

Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	7.486,20 €
--	-------------------

7.4 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **49 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Anbaus wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **60 Jahre** festgelegt.

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde objekt- und marktspezifisch auf **3,25% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 211.200,00 € x 3,25%	6.864,00 €
--------------------------------	------------

Bodenwertverzinsung	6.864,00 €
----------------------------	-------------------

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} - 1}{(1 + \text{LSZ})^{\text{RND}} * \text{LSZ}}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern verfügt, wird ein Mittelwert aus den beiden Restnutzungsdauern gebildet. Dieses fiktive Baujahr bildet die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Als Mittelwert der Restnutzungsdauern von 49, sowie 60 Jahren errechnet sich somit eine **fiktive Restnutzungsdauer von 55 Jahren**.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 55 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3,25 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1 + 0,0325)^{55} - 1}{(1 + 0,0325)^{55} * 0,0325}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 25,47**.

7.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	50.760,00 €
Bewirtschaftungskosten	-7.486,20 €
Jahresreinertrag	43.273,80 €
Bodenwertverzinsung (211.200,00 € x 3,25%)	-6.864,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	36.409,80 €
Vervielfältiger	x 25,47
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	927.357,61 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	927.357,61 €
Bodenwert	+211.200,00 €
Vorläufiger Ertragswert	1.138.557,61 €

8. 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.

8.1 Selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen

Das Bewertungsgrundstück verfügt über nicht rentierliche Grundstücksanteile. Dies sind selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen, die für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig verwertet oder genutzt werden können. Diese Grundstücksanteile unterliegen nicht der Bodenwertverzinsung die im Rahmen einer Ertragswertberechnung angewandt wird, und werden folglich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ausgewiesen.

Hinterland	200,00 m ²	x 70,00 €/m ²	= 14.000,00 €
Zusatzflächen (nicht rentierlich)			+14.000,00 €

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

8.2 Leitungsrecht

Berechnung des mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks (ohne Zahlungsausgleich)

Das Grundstück ist mit einem Leitungsrecht belastet, das in Abzug zu bringen ist.

Größe der betroffenen Fläche	60 m ²
Bodenrichtwert	192,00 €
Umfang der Beeinträchtigung (Abschlag)	30%

Berechnung der Abschlagshöhe

Größe der betroffenen Fläche	60 m ²
* Bodenrichtwert	* 192,00 €
Bodenwert der betroffenen Fläche (unbelastet)	11.520,00 €
x Abschlag für den Umfang der Beeinträchtigung	x 30%
Vorläufige Höhe des Abschlags wegen des Leitungsrechts	3.456,00 €
x Anpassungsfaktor Berücksichtigung allg. Wertverhältnisse	x 1
Höhe des Abschlags wegen des Leitungsrechts	3.456,00 €

8.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Selbständig nutzbare Grundstücksteilflächen	14.000,00 €
Barwerte	0,00 €
Pauschale Erfassung	+/- 0,00 €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	-3.456,00 €
Summe	10.544,00 €

9. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	779.432,02 €
Bodenwert	+211.200,00 €
Vorläufiger Sachwert	990.632,02 €
Marktanpassung	+/- 0,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+10.544,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	1.001.176,02 €

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	927.357,61 €
Bodenwert	+211.200,00 €
Vorläufiger Ertragswert	1.138.557,61 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+10.544,00 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	1.149.101,61 €

Plausibilitätsprüfung

Der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren weicht um lediglich 14,78% vom für die Ableitung des Verkehrswerts maßgeblichen Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ab, und stützt somit die Herleitung dieser Verkehrswertermittlung.

Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks in Musterstadt , Musterstraße 19 wird deshalb auf:

1.001.000,00 €

(In Worten: Eine Million Eintausend 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)

10. 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.

11. Urheberrecht

Für diese Verkehrswertermittlung gibt der Urheberrechtsschutz. Alle Rechte werden vorbehalten. Die Verkehrswertermittlung 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.

12. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 sowie 08.07.2024 aufgrund Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176, ber. Nr. 214),

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 35 des Gesetzes vom 2.12.2024 I Nr. 387

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a) einschließl. Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Anhang A: Objektbilder



Bild 1 - Außenansicht, Ansicht Straßenseite, Garage



Bild 2 - Außenansicht, Ansicht Gartenseite



Bild 3 - Dachstudio, Zugang Balkon



Bild 4 - Küche, Kochinsel



Bild 5 - Eingangsbereich, Treppenhaus



Bild 6 - Essbereich, Blick auf die Terrasse



Bild 7 - Wohnraum, Blick auf die Terrasse



Bild 8 - Schlafzimmer, Zugang Balkon



Bild 9 - Badezimmer, bodengleiche Dusche, Badewanne



Bild 10 - Heizungsraum, Heizungsanlage



Bild 11 - Garage, Doppelgarage, Werkbank, Einbauschränke, Deckenbeleuchtung, Garagentor, Bodenbeschichtung

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich ausschließlich um ein fiktives Mustergutachten, das der beispielhaften Darstellung des Aufbaus, der Methodik und der gestalterischen Ausführung eines Immobilienwertgutachtens dient.

Sämtliche enthaltenen Angaben zum Bewertungsobjekt, insbesondere Objektanschrift, Eigentumsverhältnisse, Grundstücks- und Gebäudedaten, Ausstattungsmerkmale, wertrelevante Eigenschaften sowie die dargestellten Berechnungen und Wertermittlungsergebnisse, sind fiktiv und dienen ausschließlich der Veranschaulichung.

Die im Gutachten verwendeten Abbildungen und Objektfotografien wurden mittels künstlicher Intelligenz (KI) generiert. Sie stellen keine tatsächlichen Aufnahmen eines realen Bewertungsobjekts dar und dienen ausschließlich der visuellen Darstellung.

Dieses Mustergutachten stellt keine tatsächliche Immobilienwertermittlung und kein für einen konkreten Bewertungszweck erstelltes Verkehrswertgutachten dar. Es ist weder zur Verwendung als offizieller Wertnachweis noch als Grundlage für rechtliche, steuerliche, wirtschaftliche oder sonstige vermögensbezogene Entscheidungen geeignet.

Das Dokument ist ausschließlich für Präsentations- und Demonstrationszwecke bestimmt. Eine Weitergabe oder Verwendung als tatsächliches Immobilienwertgutachten ist nicht vorgesehen.