



**FICHTER  
+STORCK**

---

**G U T A C H T E N**

---

Über den Verkehrswert der Liegenschaft



Flurstück Nr. XXXX

XXX/XXX Anteil am Flurstück Nr. XXXX

Musterstraße 0, 00000 Musterstadt

Auftraggeber: Vorname Nachname, Eigentümer

Bewertungs-Stichtag: XX.XX.XXXX

**Verkehrswert: XXX.000,- Euro**

## Inhalt

Übersichtsblatt .....	4
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1. Auftraggeber .....	5
1.2. Auftrag.....	5
1.3. Ortsbesichtigung/Teilnehmer .....	5
1.4. Unterlagen.....	5
1.5. Grundbuchdaten .....	6
2. Lage.....	6
2.1. Makrolage.....	6
2.2. Mikrolage.....	7
2.3. Beurteilung der Lage .....	7
2.4. Verkehrsanbindung.....	7
2.5. Immissionen/ Beeinträchtigungen .....	7
3. Das Grundstück .....	7
3.1. Grundstücksbeschreibung .....	7
3.2. Erschließung.....	7
3.3. Baurechtliche Situation .....	8
3.3.1 Beurteilung der baurechtlichen Situation .....	8
3.4. Baulastenverzeichnis .....	8
3.5. Altlasten .....	8
4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....	8
4.1. Gebäudebeschreibung.....	8
4.2. Ausstattungsmerkmale .....	9
4.2.1 Energetische Eigenschaften .....	10
4.3. Außenanlagen.....	11
4.4. Parkmöglichkeiten/Stellplätze .....	11
4.5. Instandhaltungsrückstand.....	11
5. Wertermittlung.....	11
5.1. Flächen .....	12
5.1.1 Vorbemerkung .....	12
5.1.2. Grundstücksgröße.....	12
5.1.3. Bruttogrundfläche und Grundfläche.....	12
5.1.4. Wohnfläche .....	13
5.2. Bodenwert .....	13
5.2.1. Vorhandene Bebauung .....	13

5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.2.3.	Bodenrichtwert .....	14
5.3.	Ertragswert .....	15
5.3.1.	Rohertrag .....	15
5.3.2.	Bewirtschaftungskosten .....	16
5.3.3.	Liegenschaftszinssatz .....	16
5.3.4.	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.....	17
5.3.5.	Ertragswertermittlung.....	18
5.4.	Sachwert .....	18
5.4.1.	Zeitwert der baulichen Anlagen.....	18
5.4.2.	Sachwertfaktoren .....	20
5.4.3.	Sachwert des Bewertungsobjekts .....	21
5.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
5.6.	Verkehrswert.....	21
5.6.1.	Begründung der Abweichung von Sachwert zu Ertragswert.....	21
5.6.2.	Ableitung des Verkehrswertes .....	21
6.	Anlagen .....	22
	Anlage 1: Lageplan, Grundrisse .....	22
	Anlage 2: Fotos des Bewertungsobjektes .....	27

# Übersichtsblatt

Adresse:	Muster-Weg XX XXXXX Musterstadt
Grundstück:	Flurstücks-Nummer: XXX/XXX Grundbuch von Musterstadt
Grundstücksgröße:	Flst. XXX/XXX: XXX m <sup>2</sup>
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag
Stichtag:	15. XX. XXXX
Bodenwert:	185.000 €
Flächenverhältnisse	
Wohnfläche	166,28 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ):	0,49
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,39
Sachwert:	435.000 €
Ertragswert:	440.000 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>435.000 €</b>

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1. Auftraggeber

Frau/Herr XXX XXX  
Eigentümer Musterstraße XX  
XXXXX Musterstadt

## 1.2. Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Verkaufsberatung.

Definition der Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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.“*

## 1.3. Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Objektbegehung fand am 27.03.20XX zwischen 17:00 und 19:00 Uhr statt.

Teilnehmer:

Heike Mustermann, Auftraggeberin

Jürgen Storck, Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten.

Das Bewertungsobjekt konnte komplett besichtigt werden, d.h. alle Wohneinheiten, der Keller, der Speicher und die Garagen/Nebengebäude waren zugänglich.

## 1.4. Unterlagen

Durch den Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bauplan aus dem Baugesuch, datiert auf den 10.Juni 19XX mit Grundrissen KG, EG und OG sowie Gebäudeschnitt

Der Sachverständige hat folgende Unterlagen/ Informationen beschafft bzw. erstellt:

- Auskunft des Gutachterausschusses Musterstadt zum aktuellen Bodenrichtwert
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster
- Auskunft vom dort geltenden Bebauungsplan
- Auskunft über das Vorliegen von denkmalschutzrechtlichen Belangen
- Aufzeichnungen und Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung am 27.03.20XX.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die bei der Ortsbesichtigung festgestellte Nutzung baurechtlich genehmigt ist.

## 1.5. Grundbuchdaten

Grundbuch:           Amtsgerichtsbezirk Musterstadt  
                          Grundbuchamt Musterstadt  
                          Grundbuch von Musterstadt  
                          Blatt Nr. 1111

Bestandsverzeichnis:

### **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte**

Lfd. Nr. 1:            Flurstück Nr. 1111  
                          Gebäude- und Freifläche  
                          Musterstraße 111  
                          Grundstücksgröße: 571m<sup>2</sup>

#### **Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis**

-Kein Eintrag-

Abteilung I:         **Eigentümer**

Lfd. Nr. 1:           Heike Mustermann, geborene Muster, geb. am 01.Januar 1900

Abteilung II:        **Lasten und Beschränkungen**

-Kein Eintrag-

Abteilung III:      **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

(Eventuell vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert)

## 2. Lage

### 2.1. Makrolage

Basisdaten der Stadt Musterstadt

Bundesland:         Baden-Württemberg  
Regierungsbezirk:   Karlsruhe  
Landkreis:           Karlsruhe  
Fläche:              111,11 km<sup>2</sup>  
Einwohner:           18777 (Dezember 20XX)

Musterstadt liegt am nördlichen Rande des Landkreises Musterland. Die Stadt liegt ca. 111 km nördlich von Musterstadt<sup>2</sup> und ca. 111 km südöstlich von Musterstadt<sup>3</sup>.

Die Gemeinde liegt im Südwesten Deutschlands in einem wirtschaftlich leistungsfähigen Bundesland.

Das weitere Oberzentrum Musterstadt4 ist 111 km entfernt.

Das Statistische Landesamt rechnet nach einem überdurchschnittlichen Anstieg der Einwohner von 20XX (=100%) bis 20XX auf 104,8% in seiner Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung mit einem Anstieg bis 20XX auf 105 % und dann bis 20XX wieder mit einem leichten Rückgang auf 104,5 %.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Region wird für die Zukunft allgemein als positiv prognostiziert.

## 2.2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 200 m nördlich vom Ortszentrum in ruhiger Lage. Die Musterstraße ist fast durchgängig mit freistehenden, meist 2-geschossigen, wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Der Bezirk hat einen reinen Wohncharakter.

## 2.3. Beurteilung der Lage

Die innerörtliche Lage ist als gute Wohnlage zu bezeichnen, weil die Musterstraße über nur geringen Durchgangsverkehr verfügt. Die Geschäfte des täglichen Bedarfes im Zentrum sind innerhalb 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.

## 2.4. Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den ÖPNV ist in Musterstadt mit der Buslinie 00 von Musterstadt nach Musterstadt gewährleistet. Diese fährt die Stadt wochentags von 04:00 Uhr bis 23:30 im halbstündigen Takt an.

Der Anschluss an den überregionalen Zugverkehr ist beim Bahnhof in Musterstadt zu erreichen; dieser liegt 1 km entfernt.

Die Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der Nord-Süd-Achse A111 (Anschlussstelle Muster) beträgt 11 km, der nächste Flughafen in Musterstadt ist 111 km entfernt.

Beurteilung: Die Verkehrsanbindung ist als gut einzuschätzen.

## 2.5. Immissionen/ Beeinträchtigungen

Für den Wohnwert stellt der Sachverständige keine besonderen Beeinträchtigungen oder Immissionen fest.

# 3. Das Grundstück

## 3.1. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist eben und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer Breite von ca. 19 m, und einer Tiefe von ca. 54 m.

## 3.2. Erschließung

Das Grundstück ist erschlossen und an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Alle diesbezüglichen Erschließungsbeiträge werden als abgegolten angenommen.

### 3.3. Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mustersatzung“, der in seiner ersten Fassung im Jahr 1959 aufgestellt wurde. Der Plan hat in den Jahren 1997, 2001 und zuletzt im Jahr 2018 Änderungen erfahren.

Durch die Weiter-Entwicklungen besteht nun die Möglichkeit, in zweiter Reihe ein Haus mit maximal zwei Wohneinheiten zu erstellen. Die Erschließung kann über den an der Südgrenze angrenzenden XXXweg erfolgen. Für das Gesamtgrundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer bis zu zwei-geschossigen Bauweise baurechtlich gesichert. Die maximale Wandhöhe beträgt 7 m, die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m. Es ist eine offene Bauweise angeordnet, es dürfen Einzel- oder Doppelhäuser zur Ausführung kommen.

Für jede Wohneinheit sind 1,5 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

#### 3.3.1 Beurteilung der baurechtlichen Situation

Die erfolgte Fortschreibung des Bebauungsplans ermöglicht eine sehr gute Ausnutzbarkeit des verhältnismäßig großen Grundstückes.

### 3.4. Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der Gemeinde Musterstadt, (Herr X, Bauamt, per E-Mail vom 21.02.2024) ist weder zu Gunsten noch zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eine Baulast im entsprechenden Verzeichnis eingetragen.

### 3.5. Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, (Frau XXX, Abteilung Wasser und Boden, per E-Mail vom 13.02.20XX) sind bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Altlasten bekannt und es wird nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Zur Aufnahme der baulichen Anlagen wurden keine Bauteilöffnungen oder tiefer eingreifende Untersuchungen angestellt.

### 4.1. Gebäudebeschreibung

Das zu bewertende Zweifamilienhaus wurde 1959 gebaut. Die Eigentümerin stellte eine Bauzeichnung mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten aus dem Baujahr zur Verfügung.

Die Fassade ist verputzt und wurde im Jahre 2009 neu gestrichen.

Das Dach in Satteldachkonstruktion ist mit Tonfalzziegeln (aus 2002) gedeckt, die Dachentwässerung erfolgt mit Rinnen und Fallrohren in Blech (aus 2002).

Der Keller ist vermutlich mit Betonsteinen gemauert, innen verputzt und mit einem Anstrich versehen.

Alle Geschossdecken sind aus Beton.

Die Deckenhöhe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beträgt rund 2,50 m, im Kellergeschoss rund 2,10 m.

Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt, die auch die Warmwasserbereitung leistet. Die Heizungsanlage stammt laut Angabe der Auftraggeberin aus dem Jahre 1991, der Brenneraufsatz aus dem Jahre 2002.

Ans Haus schließt sich ein überdachter Freisitz an, an den ein Lagerraum grenzt.

Zwei Fertiggaragen aus dem Jahre 1989 sind hinter dem Haus aufgestellt.

In den vergangenen Jahren wurden folgende wurden folgende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

1991: Einbau einer neuen Zentralheizung.

2002: Neue Eindeckung des Daches inklusive neuer Kaminverwahrung und neuen Dachrinnen + Fallrohren. Einbau einer Zwischensparrendämmung (Mineralfaser) mit Dampfsperre. Neuer Brenner an der Zentralheizung eingebaut.

2004: Die Bäder in beiden Wohnungen wurden komplett saniert, d.h. neue Wasserleitungen, Abwasserleitungen, Sanitärgegenstände und neu gefliest.

2009: Das Haus wurde komplett neu gestrichen.

2010: Die Terrasse hinter dem Haus wurde neu belegt (Betonsteine) und die Zugangstreppe mit neuen Setzstufen ausgestattet, in der Erdgeschosswohnung werden einige neue Heizkörper eingebaut.

2011: Die Hauseingangstreppe wurde saniert.

2013: Decken der Fertiggaragen wurden neu abgedichtet, die Terrasse des Obergeschosses wurde von oben saniert, es wurde ein Schneefanggitter installiert.

2010-2014: Die Kelleraußenwände wurden komplett freigelegt, getrocknet und neu gegen Feuchtigkeit isoliert. Das westlich des Hauses verlaufende Abwasserrohr wurde erneuert.

2014: Im Erdgeschoss wurde die Zimmerdecke gegen den darüber liegenden Balkon wärmegeklämmt.

## 4.2. Ausstattungsmerkmale

Wände:

Im gesamten Haus sind in den Wohnräumen Tapeten, teilweise gestrichen, verklebt, mit Ausnahme der Bäder. Dort sind diese raumhoch gefliest.

In den Küchen ist ein Fliesenspiegel von ca. 70 cm Höhe, gefliest, vorhanden.

Im Keller sind die Wände einfach verputzt und geweißt.

Decken:

Gipsdecken, weiß gestrichen. Im Bereich unter dem Balkon im Erdgeschoss ist die Dämmung mit einem Nut- und Feder- System, weiß, verkleidet.

Fenster/ Balkontüren:

Der Fensterbestand im Erd- und Obergeschoss stammt aus 1987, es handelt sich um Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Im Treppenhaus ist ein großes Fenster mit einer Einfach- Mosaik-Verglasung vorhanden.

Vor den Fenstern im Erd- und Obergeschoss laufen Rollläden aus Kunststoff, die mit Gurten zu bedienen sind.

Im Keller sind einfache Kellerfenster mit Mäusegitter aus dem Baujahr vorhanden.

#### Türen:

Die Wohnungsinnentüren sind vermutlich aus dem Baujahr, aus Furnierholz hergestellt. Die Leibungen sind teilweise weiß lackiert.

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus ist eine Blendrahmenkonstruktion aus Kunststoff, sie wurde in den neunziger Jahren neu eingebaut.

Die Wohnungszugangstüren bestehen aus Holz, weiß lackiert, mit teilweisen Glasfüllungen.

Im Keller sind teilweise feuerhemmende Metalltüren vorhanden.

#### Böden:

Im Keller sind die Böden mit Betonglattstrich versehen.

In der Erdgeschosswohnung sind die Wohn- und Schlafräume sowie die Küche mit Laminat ausgebaut, der Flurbereich und das Bad mit Fliesen ausgelegt.

Obergeschoss sind die Wohnräume und die Küche mit PVC-Boden belegt. Das Bad ist gefliest.

Die Treppe zum Obergeschoss ist ebenfalls mit Fliesen belegt.

#### Sanitärausstattung:

Das Bad im Erdgeschoss verfügt über einen Waschtisch, ein WC und eine Dusche mit bodengleichem Ablauf. Die Dusche hat eine Aufputz-Einhand-Mischbatterie und ist mit einem Vorhang ausgestattet.

Das Bad im Obergeschoss verfügt über einen Waschtisch, ein WC und eine Badewanne ca. 180x70 cm mit Duschvorhang. Die Badewanne hat eine Aufputz-Einhand-Mischbatterie.

Beide Bäder verfügen über eine Fensterlüftung.

#### Elektroinstallationen:

Die Schalter und Steckdosen sind in ausreichendem Umfang auf die Wohnnutzung ausgelegt.

Ein Wohnungsverteilerkasten befindet sich in jeder Wohnung. Der Verteilerkasten im Keller hat einen moderneren Standard.

#### Heizkörper:

Zum Großteil läuft die Heizung noch über Rippenheizkörper älterer Bauart. In den zwei Wohnräumen im Erdgeschoss plus Küche sowie im Bad des Obergeschosses sind neuere Plattenradiatoren, weiß, mit Thermostatregelung, verbaut.

#### Balkone:

Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über einen Balkon, der mit Fliesen belegt ist. Das Geländer ist eine Stahlrahmenkonstruktion mit einer Eternit- oder eternit-ähnlichen Füllung.

### 4.2.1 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt zum Bewertungsstichtag nicht vor. Im Dachbereich ist nur eine Zwischen-Sparren-Dämmung vorhanden.

Die Außenwände bestehen vermutlich aus 30 cm starken Hohlblocksteinen, ohne zusätzliche Dämm-Maßnahmen.

Die Fenster sind Kunststofffenster aus 1982, die Haustür ist aus Holz.

Im Bereich des Kellers ist die Decke nicht gedämmt.

Die Beheizung des Hauses wird mit einer Ölheizung, ca. aus dem Jahr 1991 gewährleistet.

**Beurteilung der energetischen Eigenschaften:**

Es besteht erheblicher Modernisierungsbedarf.

### 4.3. Außenanlagen

Der gesamte Vorgartenbereich, der Hof bis auf Höhe der Garagenhinterkante ist mit Betonplatten, im Bereich vor dem Hoftor mit Betonpflaster belegt. Die Einfriedigungen sind unterschiedlich gestaltet: Zur Straße hin mit gemauerten kleinen Pfeilern, die mit lackierten Gitterelementen ausgefacht sind. Zu den Nachbarn links und rechts ist ein einfacher Maschendrahtzaun gestellt; im hinteren Bereich des Grundstückes links als Metallrahmenkonstruktion mit Edelstahl-Lochrasterplatten. Die Nordgrenze ist mit einem blickdichten Holzzaun versehen. Der Gartenbereich hinter dem Haus ist mit pflegeleichtem Rasen und einigen Büschen gärtnerisch gestaltet.

### 4.4. Parkmöglichkeiten/Stellplätze

Es sind zwei Beton-Fertigaragen vorhanden, die innen zueinander offen sind. Auf der XXXstraße befinden sich weitere Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum.

### 4.5. Instandhaltungsrückstand

Ein Instandhaltungsrückstand ist im Bereich der Schönheitsreparaturen der Wohnung im Obergeschoss zu erkennen (Böden, Wände, Heizkörper).

## 5. Wertermittlung

Die Auswahl der Wertermittlungsverfahren ist durch die ImmoWertV geregelt, die in §8 abschließend drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes aufzählt.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus Verkaufsfällen der Vergangenheit ab. Dieses Verfahren mit der größten Nähe zur Preisbildung am Markt ist den anderen Verfahren vorzuziehen, wenn das Wertermittlungsobjekt in Bezug auf Bauart, Größe, Lage und Ausstattung mit anderen Objekten gut vergleichbar ist. Geringe Abweichungen können berücksichtigt werden. Typische Vergleichswertobjekte sind Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Bauplätze.

Für die Durchführung des Verfahrens wird eine ausreichende Anzahl von Kauffällen in der jüngeren Vergangenheit in der räumlichen Nähe gebraucht, um zu einem zuverlässigen Ergebnis zu kommen.

Da für das bewertungsgegenständliche Objekt beide genannten Voraussetzungen nicht vorliegen, ist das Vergleichswertverfahren in diesem Falle nicht anwendbar.

Das **Sachwertverfahren** versucht, rechnerisch mit Hilfe der ermittelten Flächen, Ausstattungsmerkmalen und Baukostentabellen nachzustellen, wie hoch die Baukosten für das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag wären und vermindert diese Kosten um die

Alterswertabschreibung. Zusammen mit dem Wert des Grund und Bodens sowie den Außenanlagen wird der Verkehrswert ermittelt. Verschiedene Gutachterausschüsse leiten aus Kaufpreisen der Vergangenheit durch Nachkalkulation Korrekturfaktoren für den Gebäudesachwert ab.

Dies kann zu einer höheren Verlässlichkeit des ermittelten Verkehrswertes führen. Typische Sachwertobjekte sind Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Wohneinheiten. Bei diesen Gebäudetypen geht die Sachverständigenpraxis davon aus, dass sie nicht als Renditeobjekte, bei denen der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie im Vordergrund steht, gebaut wurden, sondern der Eigennutzungsgedanke vorherrscht.

Das Bewertungsobjekt XXXstraße XX verfügt über zwei abgeschlossene Einheiten.

Zur Ermittlung des Marktwertes beim vorliegenden Objekt ist dem Ergebnis des Sachwertverfahrens ein höheres Gewicht beizumessen als dem Ertragswertverfahren.

Begründung: Die kleine Anzahl der Wohneinheiten sowie die gesamte Struktur des Hauses lassen wesentlich eher auf ein eigen genutztes Haus schließen, in dem der Eigennutzungsgedanke kombiniert mit Vermietung vorherrschend ist als auf ein Gebäude, das rein zur Erzielung von Erträgen gebaut wurde. Die geringe Grundstücksausnutzung spricht ebenfalls mehr für eine Nutzung, die nicht vorrangig dem Renditegedanken unterliegt.

Das **Ertragswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert mit Hilfe der Erträge, die aus dem Bewertungsobjekt marktüblich auf Dauer erzielt werden können. Der Verkehrswert wird aus den Reinerträgen während der Restnutzungsdauer, der üblichen Verzinsung vergleichbarer Objekte (Liegenschaftszins) und dem Wert von Grund und Boden ermittelt. Typische Ertragswertobjekte sind alle Gewerbebauten sowie Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten.

Der Ermittlung des Ertragswertes, welche vorgenommen wird, kann deshalb die Funktion der Plausibilisierung des Verkehrswertes zukommen.

## 5.1. Flächen

### 5.1.1 Vorbemerkung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen bzw. anhand derer Daten ermittelt. Die Baupläne geben Außenmaße an, so dass die Bruttogrundflächen ohne Aufmaß vor Ort ermittelt werden konnten.

### 5.1.2. Grundstücksgröße

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m <sup>2</sup>
Flst. Nr. 1111	571
<b>Gesamtfläche des Grundstücks</b>	<b>571</b>

### 5.1.3. Bruttogrundfläche und Grundfläche

Die Bruttogrundfläche dient als Faktor für die nachfolgende Wertermittlung nach der Sachwertmethode. Sie umfasst alle Grundflächen einschließlich überdeckter Balkone, Loggien und Terrassen sowie nutzbare Dachspeicher (gemäß Anlage 4, I, Nr. 2 Abs. 2 der Immowert-V 2021). Die Flächen wurden aus den überlassenen Plänen und Schnitten abgeleitet, ein Aufmaß vor Ort fand nicht statt.

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Untergeschoss	115,36	
<b>Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)</b>		<b>115,36</b>
Erdgeschoss	115,36	
1. Obergeschoss	109,25	
Dachgeschoss	109,25	
<b>Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)</b>		<b>333,86</b>
<b>Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt</b>		<b>449,22</b>

Die Grundfläche ist die Fläche der überbauten Flächen inklusive Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (gemäß §19 BauNVO).

Berechnung der Grundfläche (GF)	m <sup>2</sup>
Wohnhaus	115,36
Nebengebäude (Garagen, Schuppen, überdachter Freisitz)	68
Zufahrt und Terrasse	96
<b>Grundfläche insgesamt</b>	<b>279,36</b>

#### 5.1.4. Wohnfläche

Die Wohnflächenaufstellung wurde von der Wohnflächenberechnung des Architekten aus dem Jahre 1959 übernommen. Die Balkonfläche wurde zu 25 % als Wohnfläche angesetzt, weil diese nicht überdacht ist.

Berechnung der Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Wohneinheit 1 Erdgeschoss	83,46
Wohneinheit 2 Obergeschoss	82,82
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts</b>	<b>166,28</b>

## 5.2. Bodenwert

### 5.2.1. Vorhandene Bebauung

Unterkellertes 2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach, Garage.

### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind Maßzahlen zur Ermittlung der Grundstücksausnutzung. Sie zeigen das Verhältnis der überbauten Flächen (gemäß §19 BauNVO inklusive Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten) sowie der Vollgeschossflächen zum Gesamtgrundstück auf.

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Grundfläche (GF)	279,36
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	571
<b>Grundflächenzahl (GF ÷ GFG)</b>	<b>0,49</b>

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Flächen der Vollgeschosse (Gebäudeaußenmaß) (ÜGF)	224,61
Gesamtfläche des Grundstücks (GfG)	571
<b>Geschossflächenzahl (GFZ = ÜGF ÷ GfG)</b>	<b>0,39</b>

Der vorhandene Bebauungsplan gibt als Maximalmaß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 vor.

Obwohl die Grundflächenzahl derzeit bereits überschritten ist, könnte das Wohnhaus noch erweitert werden. Dies deshalb, weil durch die Flächen der vorhandenen Garagen und deren Zufahrten die Grundflächenzahl um 50%, das wäre dann bis auf 0,6, überschritten werden darf (gemäß §19 Abs. 4 BauNVO).

Bei der Geschossflächenzahl wird mit der derzeitigen Bebauung nur rund die Hälfte der, laut Bebauungsplan möglichen, Geschossfläche ausgenutzt.

Das Grundstück ist also in Bezug auf das Wohngebäude unterausgenutzt.

### 5.2.3. Bodenrichtwert

Gemäß §10 ImmoWertV sind Bodenwerte üblicherweise im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu ist es erforderlich, dass eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken zur Verfügung steht. Da dies nicht der Fall ist, wird auf den Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Musterstadt zurückgegriffen.

Die Stadt Musterstadt veröffentlicht auf Ihrer Homepage unter dem Titel: „Bodenrichtwerte 20XX“ die am 01.01.20XX beschlossenen Bodenrichtwerte mit nur einem Wert für das ganze Stadtgebiet, überdies ist dies ein Wert für unbebaute Grundstücke, von XXX,00 € pro qm.

Der Sachverständige übernimmt diesen Wert als einen Durchschnittswert und versucht im Folgenden, gegebenenfalls im Bewertungsobjekt liegende Abweichungen vom Durchschnitt zu erörtern und zu berücksichtigen.

Ein Abschlag wegen Bebauung ist gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie, Punkt 7 Absatz 3 Satz 1 nicht zulässig.

Die Einordnung des Bewertungsgrundstückes ist baurechtlich „allgemeines Wohngebiet“.

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist mit GRZ: 0,49 und GFZ: 0,39 als unterausgenutzt einzuordnen. Ein Abschlag im Rahmen einer GFZ-Umrechnung ist jedoch nicht vorzunehmen, weil es jederzeit möglich ist, das Haus zu erweitern oder in zweiter Reihe zu bauen.

Die Lage der Liegenschaft hat gegenüber dem Durchschnitt von Musterstadt eine dem Gebietscharakter entsprechende Lagequalität.

Er wird deshalb ein Wert von: **323,00 €/m<sup>2</sup>** zum Ansatz gebracht.

#### **Bodenwert somit:**

Bodenwertermittlung	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Flst. Nr. 1111	571	323,00	184.433,00 €
Marktkonformer Bodenwert			184.433,00 €
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>			<b>185.000,00 €</b>

## 5.3. Ertragswert

### 5.3.1. Rohertrag

Der Rohertrag ist als die Gesamtheit der Mieterträge, die aus Grundstück und Gebäude in einem Jahr erzielt werden können, definiert. Er ergibt sich aus den marktüblich erzielbaren Erträgen; derzeitige Erträge können davon abweichen und wären in der weiteren Berechnung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Stadt Musterstadt führt keinen Mietspiegel, der eine ortsübliche Vergleichsmiete ableitet; erzielbare Mieten sind am Markt zu ermitteln.

Die Wohneinheiten des Bewertungsobjektes sind derzeit wie folgt vermietet:

- WE 1: **820,00 €** Kaltmiete, dies entspricht **9,90 €** pro qm Wohnfläche  
**70,00 €** Garagenmiete
- WE 2: **Eigen genutzt durch die Tochter der verstorbenen Eigentümerin.**

Der Sachverständige vermietet im Rahmen seiner Maklertätigkeit regelmäßig Wohnungen in der Region, auch in Musterstadt. Hier werden derzeit in der Spitze 13,50 € pro qm Wohnfläche erzielt; dies vor allem beim Erstbezug von Neubauten. Die günstigsten Wohnungen in Musterstadt, die noch einigermaßen vergleichbar sind, erzielen derzeit 8,50 € Kaltmiete pro qm.

Zur Plausibilisierung hat der Sachverständige zehn aktuelle Angebote aus dem Stadtgebiet Musterstadt analysiert. Die Preise pro qm Wohnfläche liegen in einer Bandbreite von 7,37 € bis 14,03 €.

Ein Angebot lag bei 6,74 € pro qm Wohnfläche, was sich jedoch durch die Lage im Keller erklären lässt.

Angebote aus „Neubau Erstbezug“ sind zum Bewertungszeitpunkt keine vorhanden.

Die Höhe der auf Dauer erzielbaren Miete pro qm hängt von vielen Faktoren ab, beispielhaft seien genannt:

- Höhe der Nebenkosten
- Lage des Hauses
- Ausstattung Bad /Ausstattung Wohnräume
- Größe der Vermietungseinheit (Anzahl Wohnungen im Haus)
- Tageslichtbad ja/nein
- Balkon oder Terrasse ja/nein
- Vermieter wohnt mit im Haus ja/nein
- Kfz-Stellplatz oder Garage vorhanden ja/nein
- Qualität und Funktionalität des Wohnungszuschnitts
- Verhältnis von Fläche zur Zimmeranzahl

#### **Beurteilung der marktüblichen Miete für die Musterstr. 11 in Musterstadt:**

Für das zu bewertende Haus lässt sich feststellen, dass die Nebenkosten in Höhe von rund 3,40 € pro qm der energetischen Situation des Gebäudes entsprechen und noch im Rahmen der vom Markt akzeptierten Nebenkostenbelastung liegt.

Das Raumprogramm ist zeitgemäß; die Bäder sind modern ausgestattet, die Wohnlage ist als überdurchschnittlich gut zu beurteilen.

Die marktüblich erzielbare Miete wird deshalb sachverständig auf **10,50 € pro qm** Wohnfläche festgelegt. Für die Garagen wird eine Monatsmiete von je **70,00 €** festgelegt.

Der marktübliche Rohertrag des Bewertungsobjekts stellt sich demnach wie folgt dar:

Mieteinnahmen WE 1	876,33 €
Mieteinnahmen WE 2	869,61 €
Mieteinnahmen Garagen (2 x 70,00 €)	140,00 €
Rohertrag monatlich	1.885,94 €
Rohertrag pro Jahr	22.631,28 €
<b>Rohertrag pro Jahr rund</b>	<b>22.600,00 €</b>

### 5.3.2. Bewirtschaftungskosten

In der Anlage 3 der ImmowertV 2021 gibt der Gesetzgeber Modellansätze für anzusetzende Betriebskosten in der Verkehrswertermittlung.

Diese Kosten bestehen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallwagnis.

Entsprechend der Angaben des Auftraggebers zum Mietvertrag wird im vorliegenden Bewertungsfall davon ausgegangen, dass die Betriebskosten von den Mietern getragen werden.

Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden ausgehend von einem Grundwert aus dem Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex auf den aktuellen Wert hochgerechnet.

Das Mietausfallwagnis wird Mietwohn-genutzte Grundstücke mit 2 % des Rohertrags vorgegeben. Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten Sachverhalte ergeben sich folgende Bewirtschaftungskosten:

<b>Verwaltungskosten</b>		Anzahl	
Pro Wohneinheit	274,02 €	2	548,04 €
Pro Garage	35,73	2	71,46 €
<b>Instandhaltungskosten</b>		qm	
Pro qm Wohnfläche	13,70 €	166,28	2.278,04 €
Pro Garage	81,01	2	162,02 €
<b>Mietausfallwagnis</b>	RoE	%	
In Prozent vom Rohertrag	22.600,00 €	2	452,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten pro Jahr:			3.511,56 €
		rund:	<b>3.500,00 €</b>

### 5.3.3. Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist ein wichtiger Faktor in der folgenden Ertragswertermittlung. Er hat eine durchschlagende Wirkung auf die Berechnung und muss besonders sorgfältig ermittelt werden.

Gemäß §14 Abs.3 der ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze durchschnittliche Verzinsungen, die aus dem Verkehrswert und dem Ertrag von vergleichbaren Grundstücken abgeleitet werden. Dazu sind die Marktgegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen. Die Aufgabe, diesen Zinssatz zu ermitteln, kommt also vorrangig dem zuständigen Gutachterausschuss zu. Die Stadt XXX ermittelt und veröffentlicht mit Hilfe Ihres Gutachterausschusses selbst keine Liegenschaftszinssätze für das Marktgebiet.

Die Stadt Musterstadt als nächstgelegene Kommune gibt in ihrem Grundstücksmarktbericht vom 01.01.20XX für den Liegenschaftszins bei Wohnnutzung eine Spanne von **1,5 – 5,0 %** an.

Der Grundstücksmarktbericht der Stadt Musterstadt2 20XX weist für „Ein-/Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von **2-3%** aus, im Mittel **2,5%**.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) weist in seiner Veröffentlichung „Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze“ unter der Kategorie „A“ bei der Klasse A5: „EFH mit ELW bis 3 FH“ eine Spanne von **3,0 - 4,5 %** aus.

Im Landkreis Musterlandkreis nahmen im Jahr 20XX mehrere Gemeinden am „interkommunalen Gutachterausschussprojekt der Kommunen im Landkreis Musterlandkreis“ teil. Hier wurden aus den Marktdaten von 20XX und 20XX auch Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Unter den teilnehmenden Kommunen waren auch die Nachbargemeinden Musterdorf und Musterweiler. Die Auswertung dieses Gutachterausschussprojektes ergab in der Betrachtung aller vorhandenen Daten folgendes Bild: Es wurden 119 Kauffälle ausgewertet, die bei den Teilnehmerge Gemeinden anfielen. Der hier ermittelte Liegenschaftszins lag im Mittel bei **3,21 %**.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Eigenschaften und der vorgegebenen Bandbreiten ist sachverständig für das Bewertungsobjekt zum Stichtag ein Liegenschaftszinssatz von **4,0 %** anzusetzen.

Begründung:

Die Orientierung am Durchschnittswert des interkommunalen Gutachterausschussprojektes weist die größte örtliche und sachliche Nähe zum Bewertungsobjekt aus, an diesem hat sich der Sachverständige orientiert. Die anderen Quellen stützen und plausibilisieren den Ansatz. Der Prozentsatz von 4,00 % wird gewählt, weil der Markt seit der letzten Ermittlung der Zinssätze deutlich abgekühlt ist und Investoren inzwischen eine bessere Verzinsung der Investitionen fordern.

#### 5.3.4. Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Das zu bewertende Haus wurde ca. 1959 gebaut und im Laufe der Jahre instand gehalten. Darüber hinaus wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen sind unter 4.1. aufgeführt.

Die ImmoWertV 2021 geht von einer Gesamtnutzungsdauer dieses Gebäudetyps von 80 Jahren aus. Im Laufe der Jahre wurden Modernisierungen durchgeführt, die unter 4.1.1 beschrieben sind. In der Immobilien-Wertermittlungsverordnung ist in der Anlage 2 ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei erfolgten Modernisierungsmaßnahmen hinterlegt. Nach

dem Punktesystem erreicht das Gebäude einen „mittleren Modernisierungsgrad“ (6 Punkte). Die dort hinterlegte Rechenformel ergibt eine Restnutzungsdauer von **35 Jahren**.

### 5.3.5. Ertragswertermittlung

Basisdaten			
Jahr der Bewertung	20XX		
Restnutzungsdauer	35 Jahre		
Liegenschaftszins	4,00%		
Rentenbarwertfaktor	21,49		
Bodenwert	185.000 €		
Ermittlung des Ertragswertes			
Jahresrohertrag			22.600,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten			3.500,00 €
Reinertrag			19.100,00 €
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	185.000,00	4,00%	7.400,00 €
Gebäudeertragsanteil			11.700,00 €
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert	11.700,00	21,49	251.433,00 €
zzgl. Bodenwert			185.000,00 €
Ertragswert			436.433,00 €
<b>Ertragswert rund</b>			<b>440.000,00 €</b>

## 5.4. Sachwert

Der Sachwert ist nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basis 2010, zu berechnen.

In dieser Aufstellung ist eine Kategorisierung der Gebäude vorgenommen. Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 qm Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe. Die Bruttogrundfläche wurden unter 5.1.3 ermittelt.

Den Ein- und Zweifamilienhäusern sind fünf Standardstufen, die Stufen 1 (einfach), 2 (mittel), 3 (leicht gehoben), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet.

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen.

### 5.4.1. Zeitwert der baulichen Anlagen

#### 5.4.1.1. Zeitwert des Wohnhauses

Das bewertungsgegenständliche Gebäude ist in der NHK 2010 unter der Gebäudeklasse Typ 1.12 „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut“, einzuordnen.

Unter Berücksichtigung der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsmerkmale ist für die Ableitung des objektspezifischen Kostenkennwerts für das Hauptgebäude von den folgenden Standardstufen und Wägungsanteilen auszugehen:

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	23%	0,460
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15%	0,300
Außentüren und Fenster	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%	0,220
Innenwände und Türen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%	0,220
Deckenkonstruktion u. Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	0,330
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5%	0,150
Sanitäreinrichtungen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	9%	0,180
Heizung	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	9%	0,180
Sonstige technische Ausstattung	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	6%	0,120
<b>Kostenkennwerte Geb. typ 1.12</b>	<b>570</b>	<b>635</b>	<b>730</b>	<b>880</b>	<b>1100</b>	<b>€/qm BGF</b>	<b>2,16</b>
						<b>Standardstufe rechnerisch</b>	<b>2</b>

Die Kostenkennwerte werden nun mit den ermittelten Standardstufen und den entsprechenden Wägungsanteilen multipliziert. Dies führt zu folgendem Ergebnis:

Außenwände	146,05
Dächer	95,25
Außentüren und Fenster	69,85
Innenwände und Türen	69,85
Deckenkonstruktion u. Treppen	80,30
Fußböden	36,50
Sanitäreinrichtungen	57,15
Heizung	57,15
Sonstige technische Ausstattung	38,10
Kostenkennwert für dieses Haus	650,20
5% Zuschlag für Zwei-Familienhaus	32,51
Gerundet	<b>683 Euro</b>

Die Steigerung der Baukosten seit 2010 ist ebenfalls zu berücksichtigen. Der Baupreisindex, der für die Berechnung zu verwenden ist, beträgt laut dem Statistischen Bundesamt für das Jahr 2010 = 100, einen Index für das 4. Quartal 20XX, welches der aktuelle Wert ist: 179,02.

<b>Basisdaten</b>		
Jahr der Bewertung		2024
Baujahr (BJ)		1959
Gesamtnutzungsdauer (GND)		100 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre
Baualter (BA)		65 Jahre
Lineare Alterswertminderung		65,00 %
Bruttogrundfläche (BGF)		449 m <sup>2</sup>

<b>Kategorisierung nach NHK</b>		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp		1.12
Standardstufe		2
Objektspezifischer Kostenkennwert inkl. 17% Baunebenkosten		683
Baupreisindex		1,79

<b>Ermittlung des Zeitwertes</b>		
Basispreis in €/m <sup>2</sup>		1.222,05 €
Bruttogrundfläche	449 m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten		548.700,85 €
Zzgl. Außenanlagen, pauschal 5% der Gebäudeherstellungskosten	5 %	27.435,04 €
Normalherstellungskosten inkl. Außenanlagen		576.135,04 €
Abzgl. Alterswertminderung (%)	65,00 %	374.487,77 €
Zeitwert des Gebäudes		201.647,27 €
Zeitwert des Gebäudes rund		200.000,00 €

#### 5.4.1.2. Zeitwert der Garage

Das bewertungsgegenständliche Gebäude stammt aus dem Baujahr 1964. Die Einordnung in die NHK 2010 erfolgt unter: 14.1 Garagen, Standardstufe 4 (Garagen in Massivbauweise).

Die nach der NHK 2010 vorgesehene Gesamtnutzungsdauer beträgt 60 Jahre. Die vorgefunden Bausubstanz lässt den Gutachter von einer Reststandzeit von 10 Jahren ausgehen.

<b>Basisdaten</b>		
Jahr der Bewertung		2024
Baujahr (BJ)		1964
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70
Restnutzungsdauer (RND)		10
Baualter (BA)		60 Jahre
Lineare Alterswertminderung		85,71%
Bruttogrundfläche (BGF)		70
<b>Kategorisierung nach NHK</b>		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudetyp		Typ 14.1
Standardstufe		4
Objektspezifischer Kostenkennwert inkl. 17% Baunebenkosten		485
Baupreisindex		1,79020
<b>Ermittlung des Zeitwertes</b>		
Basispreis in €/m <sup>2</sup>		868,25
Bruttogrundfläche	70	
Herstellungskosten		60.777,29
abzgl. Alterswertminderung (%)	85,71	52.092,22
Zeitwert des Gebäudes		8.685,07
<b>Zeitwert des Gebäudes rund</b>		<b>10.000,00</b>

#### 5.4.2. Sachwertfaktoren

Verschiedene Gutachterausschüsse leiten Sachwertfaktoren für den Gebäudesachwert ab. Dies geschieht dadurch, dass die vorliegenden, tatsächlichen Kaufpreise aus der jüngeren

Vergangenheit mit den nachgerechneten Sachwerten ins Verhältnis gesetzt werden. Dies führt zu genaueren Gutachten, weil die - zunächst rein technische, über die Baukosten hergeleitete - Wertermittlung nun auch noch mit dem aktuellen, örtlichen Marktgeschehen abgeglichen wird. Der zuständige Gutachterausschuss hat in seinem jüngsten „Beschluss über Bodenrichtwerte, sonstige wertrelevante Daten und örtlichen Fachinformatonen“ zum Stichtag 01.01.20XX eine Statistik veröffentlicht, aus dem sich Sachwertfaktoren, abgeleitet aus den Kauffällen im Jahr 2022, ermitteln lassen. Dieser beträgt für dieses Bewertungsobjekt bei 1,08.

**Der Sachverständige setzt den Sachwertfaktor für dieses Bewertungsobjekt mit 1,10 an.**

Begründung: Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Sachwertfaktor des Gutachterausschusses im Marktgebiet für das bewertungsgegenständliche Anwesen am ehesten zutreffend ist.

### 5.4.3. Sachwert des Bewertungsobjekts

Sachwert	€
Zeitwert des Hauptgebäudes mit Außenanlagen	200.000
Zeitwert der Garage	10.000
Bodenwert	185.000
Summe	395.000
Sachwertfaktor	1,1
Sachwert	434.500
<b>Vorläufiger Sachwert rund</b>	<b>435.000</b>

### 5.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

### 5.6. Verkehrswert

#### 5.6.1. Begründung der Abweichung von Sachwert zu Ertragswert

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Abweichung des Sachwertes zum Ertragswert sowohl prozentual als auch absolut in €-Beträgen.

Abweichung Sachwert/ Ertragswert	%	
Ertragswert	100,00	440.000,00 €
Ertragswert	98,86	435.000,00 €
<b>Abweichung</b>	<b>1,14</b>	<b>5.000,00 €</b>

Die Abweichung liegt im einstelligen Prozentbereich und ist deshalb nicht näher zu begründen.

#### 5.6.2. Ableitung des Verkehrswertes

Das für die Wertermittlung anzuwendende Verfahren richtet sich gemäß § 8 ImmoWertV nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten wie dem bewertungsgegenständlichen nach dem Sachwert.

Ich begutachte deshalb zum Stichtag 27. März 20XX, für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1111, Musterstraße 11 in 11111 Musterstadt, einen Verkehrswert von

**435.000,00 €**

(vierhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Neuthard, den 24.04.XXXX

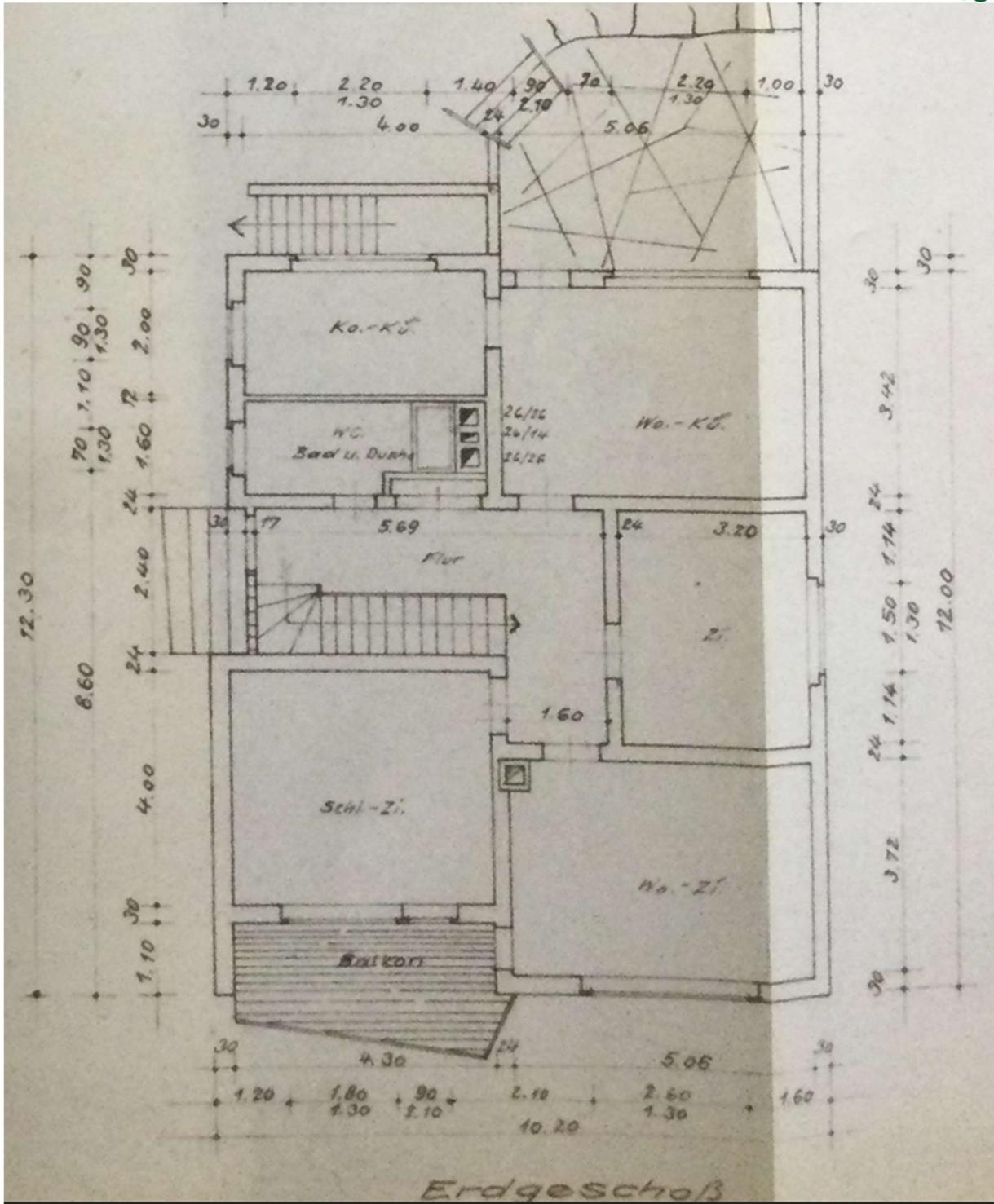
Jürgen Storck

## 6. Anlagen

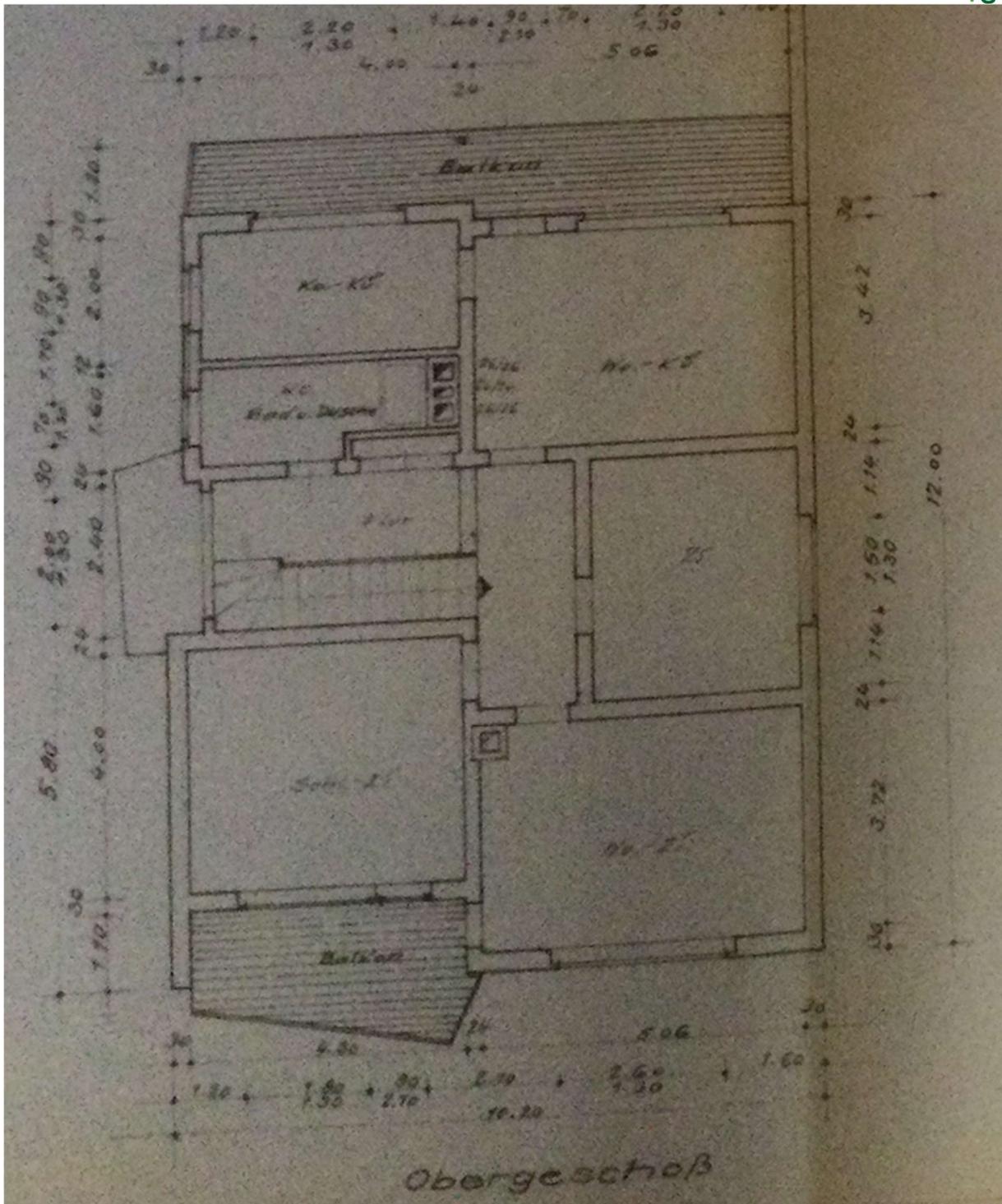
### Anlage 1: Lageplan, Grundrisse



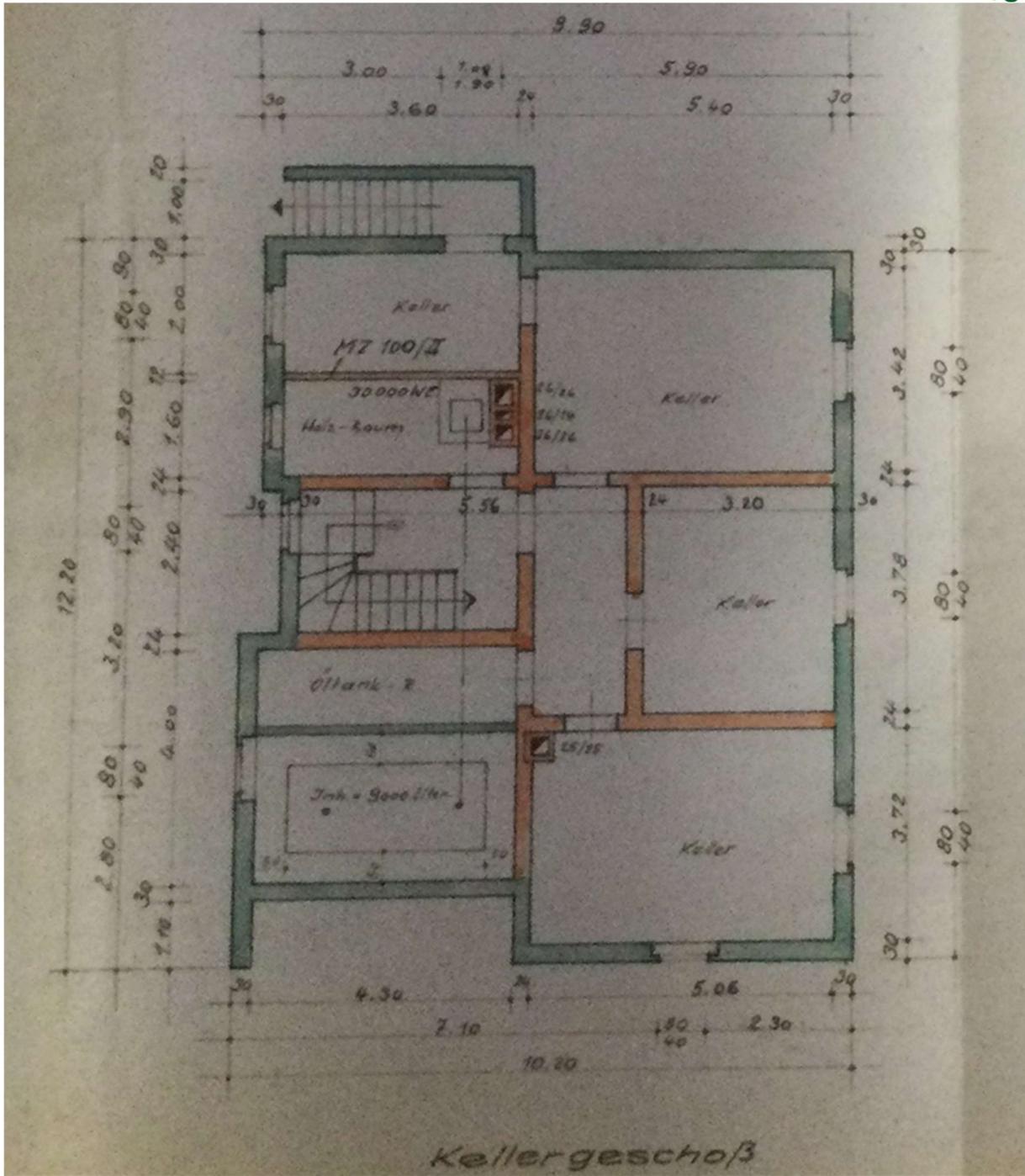
**Lageplan**



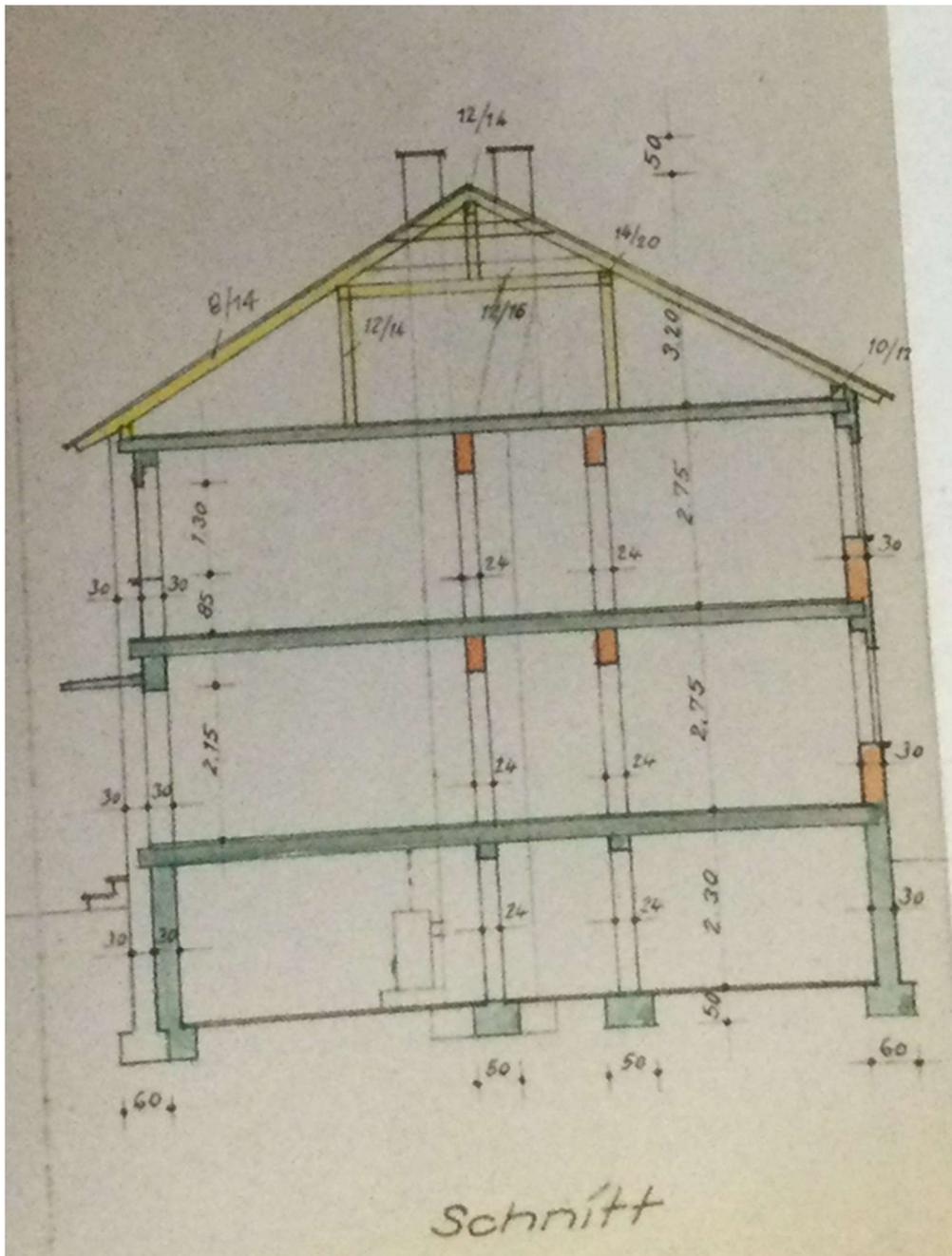
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss KG



Gebäudeschnitt

## Anlage 2: Fotos des Bewertungsobjektes



# FICHTER +STORCK

IHR IMMOBILIEN-PLUS

**Bahnhofstr. 44**

**76689 Karlsdorf-Neuthard**

**Tel: 07251 3662115**

**[www.ihrimmobilienplus.de](http://www.ihrimmobilienplus.de)**

**[info@ihrimtachimobilienplus.de](mailto:info@ihrimtachimobilienplus.de)**