



Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Gutachten**

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 22-000126

**Einfamilienhaus (freistehend)**

PLZ, Ort                    55483 Heinzenbach  
 Straße                    Hauptstr. 31  
 Bundesland                Rheinland-Pfalz  
 Kunde                    Markus Römer



Gutachter/in                Matthias Mertens  
 Objektbesichtigungstag    27.07.2022  
 Besichtigungsumfang        Innen- und Außenbe-sichtigung  
 Wertermittlungsstichtag    27.07.2022  
 Qualitätsstichtag

**Marktwert**  
§ 194 Baugesetzbuch  
**198.000 EUR**

1.250 EUR/m<sup>2</sup> WNF**Verwendungszweck**

Wertgutachten im Zusammenhang mit einer Vermögensaufstellung.

Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck und darf keinesfalls für andere Zwecke genutzt werden.  
 Das Gutachten darf ebenfalls keinesfalls von anderen als den Auftraggebern und dem Sachverständigen genutzt werden.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

## Objekt

### Vorbemerkung:

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen (vgl. Anlagen) sowie Auskünfte des Auftraggebers. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrstypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vornehmen zu lassen.

### Flächenberechnungen:

#### Berechnung der Wohnfläche:

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der vom Auftraggeber übermittelten Bauzeichnungen ermittelt und stichprobenartig überprüft. Sollten keine Baupläne für das Bewertungsobjekt vorliegen, wurde die Wohnfläche aufgrund vorliegender Erfahrungswerte aus der Fachliteratur, aus der Bruttogrundflächenüberschlags ermittelt. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen. Dies ist aber im Rahmen der Schätzgenauigkeit vertretbar. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Berechnung der Bruttogrundfläche (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.

#### KEINE GRUNDRIFFE VORHANDEN:

Die Bruttogrundfläche, die der Berechnung des Sachwertes zugrunde liegt, beträgt gemäß Aufmaß aus der Flurkarte ca. 95,2 m<sup>2</sup> für das Einfamilienhaus, ca. 66,2 m<sup>2</sup> für die Doppelgarage und ca. 121,2 m<sup>2</sup> für die Scheune .

Es existieren keine Baupläne für das Bewertungsobjekt. Die Wohnfläche wurde aufgrund vorliegender Erfahrungswerte aus der Fachliteratur, aus der Bruttogrundfläche überschlägig ermittelt und beträgt ca. 158,07 m<sup>2</sup>.

Das überschlägige Aufmaß für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sowie der Wohnfläche ist nur für dieses Gutachten verwendbar und weicht geringfügig von den einschlägigen Berechnungsvorschriften ab. Dies ist aber im Rahmen der Schätzgenauigkeit vertretbar.

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 (s. Abbildung unten). 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. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschossböden
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone)

#### Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Auf dem zu bewertenden Grundstück, befindet sich die zuvor benannten und beschriebenen Aufbauten. Nach einem einführenden Gespräch zwischen allen Teilnehmern des Ortstermins erfolgte die schrittweise Besichtigung.

Die Sichtverhältnisse waren sowohl außen als auch in den Räumlichkeiten gut. Die beim Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden mithilfe einer Digitalkamera fotografisch dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug der Fotodokumentation ist diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

#### Erläuterungen zum Grundstück

##### Grundstücksbeschreibung und -erschließung:

##### Grundstücksform:

Die genaue Grundstücksform ist dem in der Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

##### Grundstücksabmessungen:

Grundstücksgröße: siehe Abschnitt Grundbuch

##### Aufteilung des Grundstücks:

Das Grundstück ist über eine befestigte, öffentliche Straße erreichbar. An den Seiten grenzen bebaute Nachbargrundstücke an.

##### Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an ähnlich gestaltete und ebenfalls bebaute Nachbargrundstücke.

### Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen, wie z.B. Kontaminationen des Bodens konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es wurden auftragsgemäß keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsener, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse.

Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

### Immissionen:

Während der Ortsbesichtigung wurden keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Daher wird in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen ausgegangen.

### Erschließungszustand:

Das Wertermittlungsgrundstück ist über eine öffentliche Straße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Straße handelt es sich um eine, in beide Richtungen einspurig verlaufende Durchgangsstraße, die endgültig hergestellt und befestigt ist. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes mit einem Bürgersteig, Parkmöglichkeiten und Straßenbeleuchtung im Straßenraum versehen. Das Wertermittlungsobjekt liegt auf Niveau der Erschließungsstraße. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon angeschlossen.

### Erläuterungen zum Gebäude

#### Unterhaltungszustand des Grundstückes, Ausrichtung zum Sonnenverlauf, Immissionen

Das Grundstück weist bei der Ortsbesichtigung einen guten Unterhaltungszustand auf.

Die Lage zum Sonnenverlauf ist gut. Es wurden keine, den Wert mindernde Immissionen festgestellt.

#### Ausstattung und Unterhaltungszustand des Gebäudes

Die Ausstattung sowie der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist der Baubeschreibung zu entnehmen.

### Der Grundriss

Entspricht den heutigen Wohnbedürfnissen.

### Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

gut

### Bauschäden und Baumängel

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Schäden / Mängel festgestellt.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadengutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart und der Tragfähigkeit des Grund und Bodens sowie des Grundwasserflurabstands durchgeführt. Es werden ohne Nachweis ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen wurde nicht vorgenommen.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien (z.B. hinsichtlich der Zuschlagsstoffe bei Kalksandsteinmauerwerk) wurde nicht untersucht. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder vergleichbarem durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach evtl. vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, s.o.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

#### Wirtschaftliche Wertminderungen

nicht ersichtlich

#### Baubeschreibung

##### 1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus

Gebäudeart	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1964

##### Modernisierungsmaßnahmen

	Jahr	Umfang
Modernisierung der Fenster	1982	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	2017	umfassend
Modernisierungsgrad zum Stichtag		einfach - 2 Punkt(e)
Ressnutzungsdauer nach Gebäudealter	22 Jahr(e)	
Modifizierte Ressnutzungsdauer	23 Jahr(e)	
Zustand	mäßig	
Ausstattungsstufe	einfach (2,3)	
Gebäu demaß	362 m <sup>2</sup> BGF	

##### 2 Baubeschreibung für Doppelgarage

Gebäudeart	14.1 Einzelgaragen/Mehr fachgaragen
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1981
Modernisierung	
Modernisierungsgrad zum Stichtag	
Ressnutzungsdauer nach Gebäudealter	19 Jahr(e)
Modifizierte Ressnutzungsdauer	19 Jahr(e)
Zustand	mäßig
Gebäu demaß	66 m <sup>2</sup> BGF

##### 3 Baubeschreibung für Scheune

Gebäudeart	18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Bauweise	Fachwerkhaus
Baujahr	1900
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäu demaß	121 m <sup>2</sup> BGF

## Erläuterungen zur Abteilung II

Für die Immobilienbewertung spielen Vorkaufsrechte und Rückauflassungen eine untergeordnete Rolle. Da z.B. das Vorkaufsrecht nur jeweils dazu berechtigt, in den Vertrag eines Dritten als Käufer einzutreten, geht aus diesen Rechten eine Wertminderung nicht hervor.

Bei untergeordneten Beschränkungen

Für die Immobilienbewertung spielt die Benutzungsbeschränkung zugunsten von den Eigentümern der Grundstücke Flur 3 Nrn. 48/5 und 65/2; Flur 5 Nrn. 67/6 und 8/7/ und Flur 3 Flurstück 48/6 eine untergeordnete Rolle. Aufgrund von Erfahrungswerten, der durchgeföhrten Ortsbesichtigung und aufgrund vorliegender Fachliteratur ist die Drittverwendbarkeit gegeben. Somit geht aus diesem Recht eine Wertminderung nicht hervor und das Recht wurde gutachterlich mit 0 Euro festgesetzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## Bodenwert

Grundstücksteilfläche Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
		m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Vorderland	1.022	37,60					Ja	38.427
2	Hinterland	652	7,52					Ja	4.903

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teileflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

### BODENWERT (gesamt)

43.330

Richtwertanpassung  
zu 1 Vorderland

Bodenrichtwert: 40,00 EUR/m<sup>2</sup>  
Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2021. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2021 / Stand: 01.01.2021  
Anpassung an abweichende Grundstücksgröße nach Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2021  
maßgebliche Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 1  
tatsächliche Grundstücksfläche: 1022 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 0,94  
angepasster Bodenrichtwert: 37,60 EUR/m<sup>2</sup>

zu 2 Hinterland

Bodenrichtwert: 7,28 EUR/m<sup>2</sup>  
Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2021. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2021 / Stand: 01.01.2021

## Erläuterungen zum Bodenwert

### Bodenwertermittlung gem. § 16 ImmoWertV

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den alten Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein definierter Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwerten Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4).

#### Vorderland Flur 3 Flurstück 48/7

Bodenwert: 40,00 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2022. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2022  
Anpassung an abweichende Grundstücksgröße

nach Landesgrundstücksmarktbericht 2021

maßgebliche Grundstücksfläche: 500 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 1  
tatsächliche Grundstücksfläche: 1022 m<sup>2</sup>; Umrechnungskoeffizient: 0,94  
angepasster Bodenwert: 37,60 €/m<sup>2</sup>

#### Hinterland Flur 3 Flurstück 48/7

angepasster Bodenwert: 37,60 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den Daten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2022. Es handelt sich nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte. / Stand: 01.01.2022

Ermittlung des Bodenwertes nach Vorgaben der Fachliteratur von Wolfgang Kleiber Stand Januar 2022 Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Ab einer Grundstücksfläche von 400m<sup>2</sup> reduziert sich der Wertanteil auf 20% des angepassten Bodenwertes: 7,52 €/m<sup>2</sup>

## Sachwert

### Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
				Jahr	Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	
1	Einfamilienhaus	alle	1964	80	23	362,00 m <sup>2</sup> BGF	950	17,00	Linear 71,25 115.679
2	Doppelgarage	alle	1961	60	19	66,20 m <sup>2</sup> BGF	390	12,00	Linear 68,34 9.154
3	Scheune	alle	1900	30	12	121,20 m <sup>2</sup> BGF	442	11,00	Linear 60,00 23.785
									Σ 148.618

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2022 = 1,6340; (2, 3) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2022 = 1,6770

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	148.618
+ Zeitwert der Außenanlagen	4,00% 5.944
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	154.562
+ Bodenwert	43.330
Vorläufiger Sachwert	197.892
± Marktanpassung	0,30% 593
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	198.485
<b>SACHWERT</b>	<b>198.485</b>

### Erläuterungen zum Sachwert (Marktwert)

#### Sachwertermittlung gem. § 21 – 23 ImmoWertV

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten, der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie u.U. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel mit dem Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart
- Standardmerkmale
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) und der
- in den Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) nicht erfasste Bauteile

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen und Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktangepassten, vorläufigen Sachwert.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV - Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung ist in § 8 Abs. 2 ImmoWertV erläutert. Diese ergibt sich z.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst abschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten, vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

#### **Erläuterungen der verwendeten Begriffe und Wertermittlungsanätze im Sachwertverfahren**

##### **Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten NHK 2010) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugsgrößen der baulichen Anlagen (Bruttogrundfläche BGF) zu vervielfachen.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten abzuziehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zu Grunde gelegt, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind.

Mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen, oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

##### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Die NHK 2010 sind in Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012 beschrieben.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerachneten Baunebenkosten (diese sind bereits in den Kostenkennwerten enthalten), teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Die ermittelten Kostenkennwerte für das Bewertungsobjekt werden in der Spalte Baukosten dargestellt.

### Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der jeweiligen Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, von Bedeutung.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 2 der Sachwertrichtlinie. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -Türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich die ermittelte Wertung im Sinne der Sachwert-Richtlinie:

Zu werden die objektbezogenen Beschreibungen der Gebäudestandards herangezogen (siehe Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012: Beschreibung der Gebäudestandards). Das Bewertungsobjekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingruppiert, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben.

### Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND-RND	Herstellungskosten der bau-			Alterswert-min-	Zeitwert
		Jahr		Jahre	Anzahl	EUR		
1	Einfamilienhaus	alle	1964	80	23	362,00 m <sup>2</sup> BGF	954	Linear 71,25 99.287
2	Doppelgarage	alle	1981	60	19	66,20 m <sup>2</sup> BGF	391	Linear 68,34 8.194
3	Scheune	alle	1900	30	12	121,20 m <sup>2</sup> BGF	444	Linear 60,00 21.524

\*Preisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2022 = 1,6340; (2, 3): Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2022 = 1,6770

<b>Zeitwert der baulichen Anlagen</b>		<b>129.005</b>
+ Außenanlagen	4,00%	5.160
		<b>134.165</b>
- Sicherheitsabschlag	10,00%	13.417
		<b>120.748</b>
+ Baunebenkosten	15,93%	19.235
<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>139.983</b>
+ Bodenwert		43.330
<b>Zwischenergebnis</b>		<b>183.313</b>
± Sachwertanpassung	-0,03%	-52
<b>SACHWERT</b>		<b>183.261</b>

**Ableitung der Sachwertanpassung (Beleihungswert)**

<b>Marktanpassung (MWT)</b>	<b>593</b>
- Regionalisierungsanteil (im BWT bereits in den Herstellungskosten berücksichtigt)	645
<b>Marktanpassung ohne Regionalisierungsanteil</b>	<b>-52</b>
+ vorläufiger Sachwert (BWT)	183.313
<b>Sachwertanpassung (BWT)</b>	<b>-0,03%</b>

**Erläuterungen zum Sachwert**

Der Wert des Holzlagerschuppens ist im pauschalierten Wert der Außenanlage enthalten.

### Ableitung der Herstellungskosten

#### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1,12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,30

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungsanteil <sup>2</sup>	Anteiliger Kostenkennwert * EUR/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	124,66
Dach		1,0	1,0			15	87,37
Fenster und Außentüren	1,0					11	59,62
Innenwände und -türen	1,0	1,0				11	64,07
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0	1,0				11	64,07
Fußböden	1,0	1,0				5	29,12
Sanitäreinrichtungen	1,0	1,0				9	52,42
Heizung			1,0			9	56,07
Sonstige technische Ausstattungen	1,0					6	29,22
Kostenkennwert Stufe * (EUR/m <sup>2</sup> BGF)	487	542	623	752	940		Σ 566

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

#### Tabellarische NHK \*

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile

566 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Bauteil	Anzahl	Herstellungs-kosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m <sup>2</sup> BGF	MWT	BWT
Außentreppe						
Terrasse	11	2.420	nein	6	6	
Balkon Straße Seite	1	500	nein	1	1	
Balkon Straße Seite Geländer	1	130	nein	0	0	
Terrasse	1	195	nein	0	0	
Festbrennstoffofen	1	500	nein	1	1	
Eingangsüberdachung	1	350	nein	0	0	
Außenstellplätze	5	3.165	nein	8	8	

NHK inkl. Zu-/Abschläge

582 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr \*

582 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag

1,6340 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2022)

Herstellungskosten zum Stichtag \*

950 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Regionalfaktor

1,0050 (Stand: BKI 2022)

Regionalisierte Herstellungskosten (BWT)

954 EUR/m<sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

**Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 3 Scheune**

Gebäudetyp	18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	220 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße	1,20
Korrigierte NHK *	264 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	264 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,6770 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	442 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor	1,0050 (Stand: BKI 2022)
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	444 EUR/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

**Ermittlung der BGF**

in Gebäude	Beschreibung	Faktor / Geschosse	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
			m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1							
2	Doppelgarage						66,20

Ergebnis:

Erl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.

Marktwert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert: Sachwert	43.330 198.485
Marktwert Beleihungswert (% vom lastenfreien MWV)	Ableitung vom Sachwert	198.000
Vergleichsparameter	EUR/m <sup>2</sup> WNFL	1/250
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche $\Sigma$	158,07m <sup>2</sup> 158,07m <sup>2</sup>



Erstellt am:

15.08.2022

Matthias Mertens

Sachverständiger für Grundstücks- und Immobilienbewertung

Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 von der international anerkannten Zertifizierungsstelle der European Certification EUcert  
CYV Cert.-Nr. 1-21-1033

DEKRA zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung D1

Geprüfter f. Sachverständiger für Immobilienbewertung (PersCert)

Der Marktwert / Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Wesentlichen am **Ergebnis des Sachwertverfahrens**. Die Ergebnisse der weiteren angewandten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis.

Der Marktwert / Verkehrswert (nach § 194 BauGB) wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse, sowie der Lage auf dem Grundstücksemarkt zum Wertermittlungstichtag, dem 27.07.2022, ermittelt mit rd. € 198.000,00

(in Worten: **einhundertachtundneunzigtausend Euro**)

#### Auflagen

#### Schlusserkärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

#### Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Besichtigungsbericht	vorhanden	27.07.2022
Bodenrichtwert	vorhanden	08.08.2022
Erläuterung Bodenrichtwert	vorhanden	08.08.2022
Ermittlung Bodenrichtwert	vorhanden	08.08.2022
Ermittlung Bodenwert Hinterland	vorhanden	08.08.2022
Ermittlung Bruttogrundflächen	vorhanden	15.08.2022
Ermittlung Vorher-/Hinterland	vorhanden	15.08.2022
Ermittlung Wohnfläche	vorhanden	15.08.2022
Flurkarte	vorhanden	15.08.2022
Grundbuchauszug	vorhanden	08.08.2022
Sachwertfaktor	vorhanden	20.07.2022
Wohnlage Kompekt	vorhanden	16.08.2022
		08.08.2022

#### Zusätzliches Textfeld 1

##### Vorbemerkung:

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen (vgl. Anlagen) sowie Auskünfte des Auftraggebers. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten erforderlich ist.

Die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrtypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Technische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur cauzial berücksichtigt worden.

Zentral sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genaueren Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vornehmen zu lassen.

#### **Fächenberechnungen:**

##### **Berechnung der Wohnfläche:**

Die Berechnung der Wohnflächen wurde auf der Grundlage der vom Auftraggeber übermittelten Bauzeichnungen ermittelt und stichprobenartig überprüft. Sollten keine Baupläne für das Bewertungsobjekt vorliegen, wurde die Wohnfläche aufgrund vorliegender Erlahrungswerte aus der Fachliteratur, aus der Bruttogrundflächenüberschlags ermittelt. Sie orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnung kann demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) abweichen. Dies ist aber im Rahmen der Schätzgenauigkeit vertretbar. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### **Berechnung der Bruttogrundfläche (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 (s. Abbildung unten). 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. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Die Berechnung kann teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) abweichen. Sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Abweichungen können insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen sein, z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschoss Höhen
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und teilweise b, bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!