

## Beispiel- Beleihungswertgutachten

## Zusammenfassung

Adresse: Musterstraße XX, PLZ Musterstadt  
Gebäudetyp: Bauernhof + Bauernhaus  
Wohneinheiten: 1  
Objektbesichtigungstag: 01.07.2020  
Wertermittlungsstichtag: 01.07.2020  
Qualitätsstichtag: 01.07.2020  
Besichtigungsumfang: Außen- und Innenbesichtigung



		<b>Marktwert</b>	<b>Beleihungswert</b>
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.			
<b>Werte</b>	Bodenwert	113.560	113.560
	Sachwert	828.916	763.078
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>829.000</b>	
<b>Beleihungswert</b> (78% vom MWT)	Ableitung vom Sachwert		<b>763.000</b>
		<b>inkl. Zuschläge von</b>	<b>inkl. Zuschläge von</b>
		6.000	6.000

## Auftraggeber

*Herr Mustermann*

*Musterstraße XX*

*PLZ Musterstadt*

Auftrag vom:

25.06.2020

## Auftragnehmer

HEID Immobilien GmbH  
Ziegelstraße 25  
69190 Walldorf

Ansprechpartner:

*Frau Mustermann*

Bearbeitungszeitraum:

25.06.2020 bis 03.07.2020

## Aufgabenstellung

Ermittlung eines Beleihungs- und Marktwerts nach der BeWertV des Flurstücks XXX in *Musterstadt*, im Ist- und Soll-Zustand und ohne Berücksichtigung der Abt. II des Grundbuchs.



## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung .....	1
Beleihungswertgutachten .....	1
Auftraggeber .....	2
1 Verwendungszweck .....	4
2 Fazit .....	4
3 SWOT-Analyse .....	5
3.1 Positive Objekteigenschaften .....	5
3.2 Negative Objekteigenschaften .....	5
4 Markt .....	6
4.1 Immobilienmarkt .....	6
5 Lage .....	6
5.1 Erläuterungen zur Makrolage .....	6
5.2 Erläuterungen zur Mikrolage .....	8
6 Objekt .....	10
6.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung .....	10
6.2 Baubeschreibung .....	12
7 Grundbuch .....	15
7.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis .....	15
7.2 Sonstige Wertbeeinflussungen .....	16
8 Bodenwert .....	17
8.1 Erläuterungen zum Bodenwert .....	17
9 Sachwert .....	19
9.1 Erläuterungen zum Sachwert .....	20
9.2 Ableitung der Herstellungskosten .....	22
10 Unterlagenübersicht .....	24
11 Fotodokumentation .....	25
12 Anlagen .....	27



## 1 Verwendungszweck

Der Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung eines Beleihungswertes und die Ausweisung eines aktuellen Marktwertes. Das vorliegende Gutachten wurde nach speziellen bankinternen Vorgaben der *Musterbank* erstellt und es ist daher auch ausschließlich für Beleihungs- und Finanzierungszwecke der *Musterbank* zu verwenden. Der ermittelte Wert ist somit nur in einem mittelbaren Zusammenhang mit dem Marktwert oder dem tatsächlichen Wert des Sicherungsobjektes zu sehen. Eine Heraus- oder Weitergabe in jeglicher Form des Gutachtens an Dritte, wie z. B. Kunden, Käufer, Verkäufer, Interessenten, Makler usw., ist ausnahmslos untersagt. Es besteht keine Haftung der *Musterbank* und des Gutachters für den Inhalt, insbesondere für Flächen-, Massen- und Wertangaben. Insofern bestehen auch keinerlei Ansprüche gegenüber der *Musterbank* und oder dem Gutachter. Alle Ansprüche, auch die etwaiger Dritter, werden daher ausnahmslos ausgeschlossen. Beigefügte Anhänge sind Bestandteil des vorliegenden Gutachtens.

## 2 Fazit

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand ist das Flurstück Nr. XXX. Es ist mit einer Neubau Doppelhaushälfte (Hofstelle) und einem landwirtschaftlichen Gebäude (Bauernhof) bebaut. Das Grundstück hat eine Größe von 73.745. m <sup>2</sup> .
Lage	Das bewertungsrelevante Grundstück liegt im Außenbereich, südwestlich von <i>Musterstadt</i> . <i>Musterstadt</i> ist eine Gemeinde im <i>Musterkreis</i> in <i>Musterbundesland</i> .
Gebäude	Die Hofstelle auf dem Flurstück Nr. XXX besteht aus einem eingeschossigen, unterkellerten Wohngebäude (Doppelhaushälfte), mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und einem Ökonomiegebäude. Das Ökonomiegebäude ist 2 geschossig, mit ausgebautem und befahrbarem DG und nicht unterkellert. Sie sind baulich voneinander getrennt und bilden aber eine wirtschaftliche Nutzungseinheit. Die Doppelhaushälfte ist ein Neubau aus 2020. Das Baujahr des Ökonomiegebäudes ist 2017. Das Gebäude wurden im Zeitablauf gut instand gehalten, renoviert und modernisiert.
Mietsituation	Das Wohnhaus und das Ökonomiegebäude sind eigengenutzt.
Markt	Der Markt für landwirtschaftliche Flächen ist durch eine teils regional hohe Nachfrage (Anbau von Biokraftstoffen und Biomasse für entsprechende Kraftwerke und Kraftstoffe) gekennzeichnet, sofern die Flächen zusammenhängen und eine bestimmte Mindestgröße haben sollten. Die Nachfrage von Hofstetten und landwirtschaftlichen Gebäuden ist eher gering und wird regelmäßig von ansässigen Landwirten aus der Region dominiert.
Vermietbarkeit	Für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und Hofstellen ist die Nachfrage eher gering. Da die Verpachtung meist mit der Verpachtung weiterer landwirtschaftlicher Flächen einhergeht (Betriebsverpachtung insgesamt), ist die Verpachtbarkeit insgesamt als gut einzustufen.
Verwertbarkeit	Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Außenbereich von <i>Musterstadt</i> und ist rd. 1,8 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Gebäude sind aufgrund der zweckmäßigen Grundrisslösungen, Größe und Ausstattung sowie der gegebenen Marktnachfrage grundsätzlich normal verwertbar. Aufgrund der Bestimmung des Landwirtschaftsamtes zur Vermarktung von landwirtschaftlichen Anwesen ist das Bewertungsobjekt zunächst Landwirten anzubieten. Die landwirtschaftlichen



Flächen und Gebäude werden i.d.R. von in der Region ansässigen Landwirten nachgefragt. Die Nachfrage ist meist hoch, da positive Skaleneffekte mit zunehmender Betriebsgröße die Kosten senken.

Drittverwendungsfähigkeit  
Die aufstehenden Gebäude haben eine zweckmäßige Grundrisslösung. Das Bewertungsobjekt hat eine normale Drittverwendungsfähigkeit. Das Wohnhaus hat eine gute und das Ökonomiegebäude eine normale Drittverwendungsfähigkeit. Insgesamt hat die Hofstelle eine normale Verwendungsfähigkeit durch Dritte.

Beleihungsrisiko:  
Das Beleihungsrisiko wird insgesamt als normal eingestuft.  
**Die Beleihbarkeit ist unter Würdigung der vorhandenen Informationen gegeben.**

**Auflagen:** Es werden folgende Punkte beauftragt:

- Umlegung noch nicht vollzogen. Die Grundbuchblattberichtigung- und -eintragung wird beauftragt.
- Es sollte eine Baulastenauskunft und eine Altlastenauskunft eingeholt werden.
- Eine Innen- und Außenbesichtigung nach Fertigstellung.
- Überprüfung der Wertermittlung nach der noch durchzuführenden Besichtigung (Endgültigstellung).

### 3 SWOT-Analyse

#### 3.1 Positive Objekteigenschaften

- Gute Lage für einen landwirtschaftlichen Betrieb
- Gute Lage für ein Wohngebäude, da es voll erschlossen ist und es liegt zusammen mit mehreren Hofstellen – Charakter eines kleinen Wohngebiets
- Grundstück gut befahrbar
- Nur rd. 1,8 km vom Stadtzentrum entfernt
- Beliebte Lage für Ferien auf dem Bauernhof.

#### 3.2 Negative Objekteigenschaften

- Ländliche Lage in einem Seitental



## 4 Markt

### 4.1 Immobilienmarkt

Der Markt für landwirtschaftliche Flächen ist durch eine gute Nachfrage bis hin zu einem Nachfrageüberschuss (Anbau von Biokraftstoffen und Biomasse für entsprechende Kraftwerke und Kraftstoffe) geprägt. Aber Hofstellen werden auch vermehrt, durch den steigenden Tourismus „Ferien auf dem Bauernhof“ nachgefragt.

Die Nachfrage nach Hofstellen und Ökonomiegebäuden ist eher gering und geht i.d.R. von lokal oder regional ansässigen Landwirten aus.

## 5 Lage

### 5.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	<i>Musterbundesland</i>
Regierungsbezirk:	<i>Musterstadt</i>
Landkreis:	<i>Musterlandkreis</i>
Höhe:	XXX m ü. NHN
Fläche:	XX, XX km <sup>2</sup>
Einwohner:	XXXX (31. Dez. 2018)
Bevölkerungsdichte:	XX Einwohner je km <sup>2</sup>

#### Geographische Lage

*Musterstadt* ist eine Gemeinde im *Musterkreis* in *Musterbundesland* und liegt auf XXX bis XXXX Meter Höhe im oberen *Musterort* in *Musterregion*.

#### Gemeindegliederung

*Musterstadt* besteht aus den ehemals selbstständigen Gemeinden *Musterort A* und *Musterort B*. Zur Gemeinde gehören XX Dörfer, Weiler, Zinken, Höfe und Häuser.

#### Nachbargemeinden

Die Gemeinde grenzt im Norden an *Musterstadt C*, im Osten an *Musterstadt D*, beide im *Musterlandkreis*, im Süden an *Musterstadt E*, im Südwesten an *Musterstadt F* und im Westen an die Stadt *Musterstadt G*.

#### Siehe auch: Liste der Orte im Musterkreis

Im Gemeindeteil *Musterort* lagen die in *Musterstadt* aufgegangene Ortschaft *Musterort*, die im Ort *Mustername* aufgegangenen Ortschaften *Mustername A* und *Mustername B*, das in *Musterstadt* aufgegangene *Musterort* sowie die abgegangenen Ortschaften *Mustername C* und *Mustername D*.[2]

Die ehemalige Gemeinde *Mustername* ist eine Ortschaft im Sinne der *Musterbundesland* Gemeindeordnung mit eigenem Ortschaftsrat und dem Ortsvorsteher als dessen Vorsitzender.

Entfernungen:

<i>Musterstadt A</i>	XXX km
<i>Musterstadt B</i>	XX km
<i>Musterstadt C</i>	XX km
<i>Musterstadt D</i>	XX km
<i>Musterstadt E</i>	XX km



## Wirtschaft und Infrastruktur

Der *Musterlandkreis* gehört zu den wirtschaftlich stärksten Gebieten Europas. Dazu kommen sehr gute Ausbildungsmöglichkeiten, die renommierte Hochschule *Musternname* mit einer Außenstelle in *Musterstadt* ausgezeichnete Universitäten. Zudem bietet der ländliche Raum rund um die Ballungszentren noch Bauland zu verhältnismäßig günstigen Preisen, was gerade für junge Familien äußerst attraktiv ist.

Viele Gemeinden der *Musterstadt* werden als Mitglied der „Wirtschaftsregion *Musternname*“ von der Organisation *Musternname* auf Messen wie der *Mustername* in *Musterstadt* vermarktet. Die Aufgaben sind regionales Standortmarketing der *Musterstadt*, ein gemeinsames Erscheinungsbild der *Musterregion*, Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung an Messen und Ausstellungen, Akquise ansiedlungswilliger Unternehmen und Investoren im In- und Ausland. Zudem ist die *Musterorganisation* mit der Informationsvermittlung, der Vertretung der gemeinsamen Interessen der Gesellschafter gegenüber Bund, Land, Kammern und Verbänden sowie sonstigen von der Wirtschaftsförderung tangierten Institutionen, Betreuung bestehender Unternehmen sowie maßgeblich für Kooperationen und Koordination der regionalen Wirtschaftsförderung betraut sowie für den Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen Gesellschaftern, Bildungs- und Forschungseinrichtungen, Unternehmen der Region sowie anderen Institutionen im Rahmen von Arbeitskreisen, Fachgesprächen oder Informationsveranstaltungen.

## Unternehmen

### Ortsteil *Mustername*

*Musterfirma A*  
*Musterfirma B*  
*Musterfirma C*  
*Musterfirma D*

### Ortsteil *Mustername*

*Musterhotel*  
*Musterfirma A*  
*Musterfirma B*  
Ehemalige Unternehmen:  
*Musterfirma C*  
*Musterfirma D*

Im Zukunftsatlas XXXX belegte der *Musterkreis* Platz XXX von XXX Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „ausgeglichenem Chancen-Risiko Mix“.

## Entwicklung der Arbeitslosenquoten im *Musterkreis*:

Jahr	Arbeitslosenquote
XXXX	X,X
Aktuell (April XXXX)	X,X



Damit liegt der Landkreis unter dem Durchschnitt von *Musterbundesland* mit X,X% im Mai XXXX.

Die Kaufkraft im *Musterlandkreis* liegt bei XX.XXX Euro / Kopf und bei XXX,X (D=XXX) und einer pro Kopf Entwicklung von XXXX auf XXXX von +X,X%, die wurde aus den Veröffentlichungen von MB Research XXXX entnommen.

Entwicklung der Einwohnerzahlen und die weiteren Prognosen für *Musterstadt* sind stabil, was auch an den kaum neu geschaffenen Wohnraum liegt.

XXXX	X.XXX

## 5.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Hofstellen und die Infrastruktur ist fast wie mit einem Wohngebiet vergleichbar. Die Mikrolage ist durch eine offene und aufgelockerte Bebauung geprägt.

Die Umgebungsgebäude, entsprechend in Ihrer überwiegenden Nutzung und Maß der baulichen Nutzung dem Bewertungsobjekt und sind vorwiegend 1-2 geschossig, Hofstellen und Ökonomiegebäude.

Das Bewertungsobjekt liegt südwestlich vom Stadtzentrum und liegt in rd. X,X m zum Rathaus, Geschäften, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Lebens.

Der nächst gelegene Bahnhof ist in *Musterstadt* rd. X,X Kilometer entfernt.



Tabelle Mikrolage:

Ortslage:	südwestlich vom Stadtzentrum
Wohnlage:	ländliche Wohnlage
Umgebungsbebauung:	Hofstellen
Überörtlicher Straßenanschluss:	Bundesstraße B XX in rd. X,X km
Park-/Stellplatzsituation:	ausreichend Parkfläche auf dem Grundstück
ÖPNV:	Nur im Stadtzentrum vorhanden
Versorgung:	Geschäfte täglicher Bedarf im Ort, Vollversorgung
Sonstige Infrastruktur:	Kindergarten, Grundschule, Supermärkte
Einschätzung der Infrastruktur:	gute Infrastruktur für eine Hofstelle
Beeinträchtigungen / Immissionen:	keine Verkehrsmissionen – Anliegerstraße
Entwicklungsstand:	Die Entwicklung des Gebietes ist abgeschlossen.

Die Mikrolage ist für landwirtschaftliche Zwecke und Wohnzwecke als gut einzustufen.



## 6 Objekt

### 6.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Folgende Personen haben an der Besichtigung am 02.07.2020 teilgenommen:

- *Frau Mustermann* (Sachverständige)
- *Herr Mustermann* – Senior (Vater und -Nachbar)

Hierbei konnte das unbebaute Grundstück im erforderlichen Umfang besichtigt werden. Der Besichtigungsumfang ist unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße Wertermittlung ausreichend. Das Besichtigungsdatum entspricht dem Wertermittlungsstichtag und dem Qualitätsstichtag.

**Es wird beauftragt eine Innen- und Außenbesichtigung nach Fertigstellung zu veranlassen.**

#### Erläuterungen zum Grundstück

##### Topographie / Grundstücksform:

Das Grundstück liegt an einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Die Grundstücksform ist sehr unregelmäßig geschnitten und Hanglage.

##### Außenanlagen / Einfriedung:

Am Ortstermin war das Grundstück (im Bereich der Bebauung) noch nicht eingefriedet oder begrenzt oder gärtnerisch gestaltet. Für die Fertigstellung der Außenanlagen werden unter Sicherheitsaspekten und nach sachverständigem Ermessen Kosten pauschal in Ansatz gebracht. Die tatsächlichen Kosten können abweichen und sind ggf. durch einen Fachmann einzuschätzen. Kostenabweichungen sind dann gesondert zu berücksichtigen.

##### Zuwegung:

Das Grundstück ist direkt vom öffentlichen Verkehrsraum zugänglich.

##### Bewertungszustand:

Bewertet wird das Grundstück mit den geplanten wesentlichen Bestandteilen (Doppelhaushälfte) im Soll-Zustand und im Ist-Zustand des Ökonomiegebäudes.

##### Abgabenrechtlicher Zustand:

Erschließungsbeiträge sind nach Angaben des Eigentümers abgegolten. Daher wird das Grundstück als erschließungskosten- und abgabenfrei bewertet.



### Baurecht

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Bebauung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen und Genehmigung plausibilisiert. Dabei konnten augenscheinlich keine Unstimmigkeiten festgestellt werden.

Daher wird von der Realisierbarkeit der Bebauung und Nutzung ausgegangen.

### **Erläuterungen zum Gebäude**

Das Bewertungsobjekt ist ein 2020- massiv errichtete Doppelhaushälfte und ein XXXX errichtetes Ökonomiegebäude.

Die Bruttogrundfläche beträgt nach Planungsunterlagen 491,85 m<sup>2</sup> groß.

#### Doppelhaushälfte / Hofstelle:

Bruttogrundfläche (BGF)	Fläche m <sup>2</sup>
Untergeschoss	152,55
Erdgeschoss	152,55
Dachgeschoss	152,55
Dachspitz	35,20
<b>Bruttogrundfläche insgesamt</b>	<b>492,85</b>

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche m <sup>2</sup>
Hofstelle	152,55
<b>Überbaute Grundfläche insgesamt</b>	<b>152,55</b>

Wohn-/Nutzfläche	Nutzfl. m <sup>2</sup>	Wohnfl. m <sup>2</sup>	Wfl./Nfl m <sup>2</sup>
Untergeschoss	106,92	14,83	121,75
Erdgeschoss	31,64	86,16	117,80
Dachgeschoss	26,22	89,68	115,90
Dachspitz	32,85		32,85
<b>Nutzfläche insgesamt</b>	<b>197,63</b>		
<b>Wohnfläche insgesamt</b>		<b>190,67</b>	
<b>Wohn-/Nutzfläche insgesamt</b>			<b>388,30</b>



Ausbauverhältnis Hofstelle	BGF in m <sup>2</sup>	WNFl. In m <sup>2</sup>	ABV
Untergeschoss	152,55	121,75	0,80
Erdgeschoss	152,55	117,80	0,77
Dachgeschoss	152,55	115,90	0,76
Dachspitz	35,2	32,85	0,93
<b>Gesamt</b>	<b>492,85</b>	<b>388,30</b>	<b>0,79</b>

Die in den Bauunterlagen übergebenen Flächen wurden auf ihre Plausibilität untersucht. Der Ausbaufaktor beträgt 0,XX was eine Wohnimmobilie, mit einem nicht ausgebauten und nur eingeschränkt nutzbarem Dachspitz, in dieser Baujahresklasse, eine bauübliche Relation zwischen Wohnfläche und Bruttogrundfläche darstellt.

Bruttogrundfläche Ökonomiegebäude:

Bruttogrundfläche (BGF)	Fläche m <sup>2</sup>
Untergeschoss	0,00
Erdgeschoss	110,00
Obergeschoss	110,00
Dachgeschoss	110,00
<b>Bruttogrundfläche insgesamt</b>	<b>330,00</b>

## 6.2 Baubeschreibung

### 1 Baubeschreibung für Wohngebäude

<b>Gebäudetyp</b>	2.01 Doppel- und Reihenhäuser,
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
<b>Bauweise</b>	Massivbauweise
<b>Baujahr</b>	2020

<b>Zustand</b>	Sehr gut - Neubau
<b>Ausstattungsstufe</b>	mittel-gehoben (3-4)
<b>Gebäudemaß</b>	492 m <sup>2</sup> BGF

### Konstruktive Gebäudemerkmale

Gebäudeart:	<i>Bauernhaus</i> - Doppelhaushälfte
Baujahr:	2020
Bauweise:	Massivbauweise
Geschosse:	UG, EG, DG (DS nicht ausgebaut aber nutzbar)
Fundamente:	Betonplatte auf Betonstreifenfundamenten.
Unterkellerung:	Voll unterkellert



Fassade: Verputzt und gestrichen  
Dach: Satteldach mit Dachziegeln eingedeckt.

### **Wesentliche Ausstattungsmerkmale**

Bodenbeläge: Laminat und Fliesen  
Wände: Verputzt und gestrichen  
Decken: Verputzt und gestrichen  
Türen: Holzglatttüren als Drehtüren.  
Fenster: Kunststoffbeschichtete Fensterrahmen mit Isolierverglasung als Dreh-Kipp-Elemente.  
Küche: Kalt-, Warm-, Abwasser- und Stromanschlüsse sind vorhanden, Böden gefliest, Wandfliesenschild im Arbeitsbereich.  
Sanitär: Böden und Wände gefliest, im Feuchtbereich sind die Wände deckenhoch gefliest, Dusche mit Bodenablauf, Brausegarnitur, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtische mit Unterbaumöbel. Die Armaturen sind Einhandmischbatterien. Die Bäder sind über Fenster belichtet und belüftet.  
Heizung: Nicht bekannt  
Warmwasser: Zentrale Warmwasserbereitung über Zentralheizung.  
Wärmeverteilung: Fußbodenheizung.  
Elektroinstallation: Auf die Wohnnutzung ausgelegt und unter Putz verlegt, Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden.  
Treppen: Nicht bekannt.  
Terrasse/Balkon: Nicht bekannt  
Schall- u. Wärmeschutz: 3-fache Isolierverglaste Fenster.  
Bau- u. Unterhaltungszustand: Gut  
Kfz-Stellplätze: Es sind keine Stellplätze markiert. Auf dem Hof ist ausreichend Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorhanden.  
Außenanlagen: Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch gestaltet und mit Rasen, Büschen, Hecken, Sträuchern und Bäumen bewachsen. Die Zufahrten und Zuwegungen sind mit Pflastersteinen, Gussbeton oder Bitumen befestigt.  
Besonderheiten: Keine.

### **2 Baubeschreibung für Ökonomiegebäudekomplex**

**Gebäudetyp** 18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen  
**Bauweise** Massivbauweise  
**Baujahr** XXXX

**Zustand** gut  
**Ausstattungsstufe** gehoben (4)  
**Gebäudemaß** 330m<sup>2</sup> BGF



### Konstruktive Gebäudemerkmale

Gebäudeart:	Ökonomiegebäudekomplex (Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen)
Baujahr:	XXXX
Bauweise:	Massivbauweise
Geschosse:	3 Geschosse, alle mit landwirtschaftlichen Maschinen befahrbar
Fundamente:	Betonplatte auf Betonstreifenfundamenten.
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Fassade:	Nicht verputzt – sichtbares WDVS
Dach:	Satteldach mit Dachziegeln eingedeckt

### Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	Überwiegend Betonboden
Wände:	Sichtbeton
Decken:	Verputzt und gestrichen
Türen:	Alu Türen in Aluzargen – grau eloxiert
Fenster:	Alufenster, grau eloxiert, isolierverglast
Küche:	Nicht vorhanden
Sanitär:	Nicht vorhanden
Heizung:	Nicht vorhanden
Warmwasser:	vorhanden
Wärmeverteilung:	Nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Auf die Nutzung als Brennerei ausgelegt und unter Putz verlegt. Schalter und Dosen sind in ausreichendem Umfang vorhanden.
Tore:	Elektrische Segment Tore auf jeder Ebene, um jedes Geschoss mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen zu befahren.
Zugangssicherung:	Über Pincode
Treppen:	Stahltreppe mit Holzstufen
Terrasse/Balkon:	Nicht vorhanden
Schall- u. Wärmeschutz:	Nicht relevant
Bau- u. Unterhaltungszustand:	Gut
Kfz-Stellplätze:	Es sind keine Stellplätze markiert. Auf dem Hof ist ausreichend Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen vorhanden.
Außenanlagen:	Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch gestaltet und mit Rasen, Büschen, Hecken, Sträuchern und Bäumen bewachsen. Die Zufahrten und Zuwegungen sind mit Pflastersteinen, Gussbeton oder Bitumen befestigt.
Besonderheiten:	Der Ökonomiegebäudekomplex ist in einem ungewöhnlich hohen Ausstattungsstandard errichtet.



## 7 Grundbuch

Auszug vom: XX.XX.XXXX

Amtsgericht: Musterstadt

Grundbuch von: Musterstadt B

### Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
XXX		1	Musterstraße XX		327	74.259

Gesamtfläche 74.259,00  
davon zu bewerten 72.745,00

#### ANMERKUNG.

Es liegt ein notarieller Hofübergabevertrag (Notar M. Mustermann, Musterstadt – UR XXXX/20XX) vor aus dem hervorgeht, dass aus dem Flurstück 327, das Flurstück 327/1 mit 514 m<sup>2</sup> herausgelöst wird. Es wird das verbleibende Flurstück 327 mit 73.745 m<sup>2</sup> bewertet.

#### **Abteilung I, Eigentümer**

Herr Mustermann geb. am XX.XX.XXXX;

#### ANMERKUNG.

Es liegt ein notarieller Hofübergabevertrag (Notar M. Mustermann, Musterstadt – UR XXXX/20XX) vor aus dem hervorgeht, dass ebenso das Flurstück 327 an Herr Mustermann, geb. am XX.XX.XXXX, übergeben.

**Es wird beauftragt, die Grundbuchberichtigung und Umtragung nachzureichen.**

#### **Abteilung II, Lasten / Beschränkungen'**

Gemäß Auftraggeber sind Eintragungen in Abt. II nicht zu bewerten, daher wird auf eine entsprechende Auflistung verzichtet.

### 7.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Gemäß Vorgabe des Auftraggebers sind Rechte und Belastungen aus Abt. II, nicht zu bewerten. Im Bestandsverzeichnis sind folgende Herrschvermerke eingetragen:

- Halbes Privatwaldrecht eines Bauern lt. Eintrag im GB Band X Nr. XXX S. XXX vom XX.XX.XXXX
- Wegerecht über Flst. 324, 325, 326, 327, 328, 329 und 337 lt. Eintrag im GB Band X Nr. XXX S. XXX vom XX.XX.XXXX
- Die vorhandene Scheuer ist mit Flst. 328 gemeinschaftliche zu unterhalten lt. Eintrag im GB Band X Nr. XXX S. XXX vom XX.XX.XXXX
- Einfahrt in die Scheuer ist mit dem Flst 328 gemeinschaftliche zu unterhalten lt. Eintrag im GB Band X Nr. XXX S. XXX vom XX.XX.XXXX



## 7.2 Sonstige Wertbeeinflussungen

### (1) Baulasten:

Es liegt kein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der *Musterstadt* vor.

**Daher wird die Einholung einer stichtagsaktuellen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis für das Flurstück Nr. 327 beauftragt.**

### (2) Denkmalschutz:

Aus den vorgelegten Bauunterlagen war kein Denkmalschutz ersichtlich. Unter Berücksichtigung der Bauart, der Konzeption und der Lage wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass in Bezug auf die die baulichen Anlagen (Neubau) und die zu bewertenden Flurstücke kein Denkmalschutz besteht.

### (3) Nachbarrechtliche Vereinbarungen:

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Vereinbarungen bestehen.

### (4) Hochwasser:

Es wurde die Hochwassergefahr überprüft. Das Bewertungsobjekt liegt in der Gefährungsklasse (GK): 1

Danach kann jedes Gebäude einer der insgesamt vier Gefährdungsklassen zugeordnet werden:

**GK 1** nach gegenwärtiger Datenlage nicht vom Hochwasser größerer Gewässer betroffen,

**GK 2** statistisch seltener als einmal in 100 Jahren ein Hochwasser („HQ100“), und die bei einem „extremen Hochwasser“ (HQextrem) ebenfalls überflutet sein können.

**GK 3** statistisch einmal in 10 bis 100 Jahren ein Hochwasser sowie

**GK 4** statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser („HQ10“).

### (5) Bergbau:

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem der Bergbau umging.

### (6) Altlasten/Kontaminierung

Dem Sachverständigen liegt keine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vor. Beim Ortstermin ergeben sich augenscheinlich keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht.

**Dennoch wird die Einholung einer stichtagsaktuellen Altlastenkatasterauskunft beauftragt.**



## 8 Bodenwert

### Bodenwert (Marktwert)

Grundstücksteilfläche	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich	Bodenwert EUR
	Nr.	Bezeichnung	$m^2$	EUR/ $m^2$	$m^2$	EUR/ $m^2$		
1	Wohngebäudefläche	1.020	28,00				Ja	28.560
2	Grünland	31.025	2,00				Ja	62.050
1	Forstwirtschaft	37.500	0,50				Ja	18.750
2	Weihnachtsbaum	4.200	1,00				Ja	4.200

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

**BODENWERT (gesamt)**

**113.560**

### Bodenwert (Beleihungswert)

Grundstücksteilfläche	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich	Bodenwert EUR
	Nr.	Bezeichnung	$m^2$	EUR/ $m^2$	$m^2$	EUR/ $m^2$		
1	Wohngebäudefläche	1.020	28,00				Ja	28.650
2	Grünland	31.025	2,00				Ja	62.560
1	Forstwirtschaft	37.500	0,50				Ja	18.750
2	Weihnachtsbaum	4.200	1,00				Ja	4.200

**BODENWERT (gesamt)**

**113.560**

### 8.1 Erläuterungen zum Bodenwert

#### Allgemeine Erläuterungen:

Zur Ermittlung des Bodenwerts können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksge-  
stalt hinreichend bestimmt sind.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwerte werden, soweit die Länder keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben haben, mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend vom regional zuständigen Gut-  
achterausschuss ermittelt.



### **Zusätzliche Erläuterungen:**

#### **Maße der baulichen Nutzung:**

Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Maße der baulichen Nutzung zum Bodenrichtwert. Da somit keine marktkonforme Anpassung des Bodenrichtwerts auf Basis der Maße der baulichen Nutzung erfolgen kann, wird auf die Ermittlung der Maße der baulichen Nutzung für das Bewertungsobjekt verzichtet.

#### **Vergleichswerte:**

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor. Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV können auch Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.

#### **Bodenrichtwerte:**

Der Gutachterausschuss von *Musterstadt* veröffentlicht für die Zone in welcher das bebaute Flurstück Nr. 327 liegt zum Stichtag 31.12.2018 folgende Bodenrichtwerte:

Das Grundstück ist zentral entsorgt aber dezentral versorgt, d. h. es hat Eigenwasserversorgung. Seit 2018 liegt der Wasserversorgungsbeitrag bei 6,50 €/qm NF.

Für die Hofstelle ist dann ein Bodenwert zwischen 25 € und 30 €/qm anzusetzen.

Die Werte für Grünflächen liegen bei 1,00 bis 2,50 €/qm je nach Lage, Zuschnitt, Steilheit und Flächengröße, für Wald 0,50 €/qm und für Ackerland bei 1,00 bis 3,50 €/qm.

#### **Marktkonformer Bodenwert:**

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Das zu bewertende Grundstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren (Lage, Topographie und Zuschnitt) keinen Anlass, vom Bodenrichtwert abzuweichen. Hinsichtlich der Grundstücksgröße ist das Grundstück in eine Wohngebäudefläche und eine Nutzgebäudefläche aufzuteilen. Die Grundflächenzahl (GFZ) der benachbarten Grundstücke liegt innerhalb einer Bandbreite von 0,15 bis 0,20. Ausgehend von einer GRZ 0,15 und einer überbauten Grundfläche (ÜGF) des Wohnhauses von rd. 153 m<sup>2</sup> ergibt sich folgende Gebäudeumgriffsfläche (Wohngebäudefläche) für das Wohnhaus:

Aufteilung Flst. Nr. 148	ÜGF m <sup>2</sup>	GRZ	Fläche m <sup>2</sup>
Wohngebäudefläche	151,00	0,15	1.020,00
Nutzgebäudefläche Grünland			31.025,00
Nutzgebäudefläche Forstwirtschaft			37.500,00
Nutzgebäudefläche Weihnachtsbaumkultur			4.200,00
Grundstücksgröße Flst. Nr. 327			73.745,00

Unter Berücksichtigung der Aufteilung des Flurstücks ist die Wohnbaufläche zum Bodenrichtwert anzusetzen mit

**28 €/m<sup>2</sup>.**



Die Nutzfläche sind anzusetzen mit

Nutzgebäudefläche Grünland	2,00 €/m <sup>2</sup>
Nutzgebäudefläche Forstwirtschaft	0,50 €/m <sup>2</sup>
Nutzgebäudefläche - Weihnachtsbaumkultur (Höherer Ertrag als reine Forstwirtschaft)	1,00 €/m <sup>2</sup>

## 9 Sachwert

**Sachwert** (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilflä- che-Nr.	Bau- jahr	GN RN		Herstellungskosten der bauli- chen Anlagen*			Alterswert- minderung	Alters- wertg. Herst.-kos- ten EUR	
			D	D	Anzahl	EUR	%BN K			
1	Hofstelle	1	2020	75	75	492,85 m <sup>2</sup> BGF	953	17,00	Linear	0,00
2	Ökonomie	1	2017	40	37	330,00 m <sup>2</sup> BGF	372	11,00	Linear	7,50
										Σ 675.577

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2020 = 1,3010; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2020 = 1,3120

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>675.577</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 33.779
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>709.356</b>
+ Bodenwert	113.560
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>822.916</b>
+ Marktanpassung	00,00% 0,00
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>822.916</b>
+ Sonstige Wertzuschläge	
<b>Kamin / Kachelofen</b>	<b>6.000</b>
<b>SACHWERT</b>	<b>828.916</b>



**Sachwert** (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilflä- che-Nr.	Bau- jahr	GN	RN	Herstellungskosten der baulichen Anla- gen*	Anzahl	EUR	Alterswert- minderung	Zeitwert
			D	D					
1	Hofstelle	1	2020	75	75	492,85 m <sup>2</sup> BGF	953	Linear 0,00	469.686
2	Ökonomie	1	2017	40	37	330,00 m <sup>2</sup> BGF	372	Linear 7,50	113.553

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2020 = 1,3010; (2) Gewerbliche Betriebsge-  
bäude (Basis 2010): 1. Quartal 2020 = 1,3120

<b>Zeitwert der baulichen Anlagen</b>	<b>583.239</b>
+ Außenanlagen	5,00% 29.162
	612.401
- Sicherheitsabschlag	10,00% 61.240
	551.240
+ Baunebenkosten	16,74% 92.278
<b>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>643.518</b>
+ Bodenwert	<b>113.560</b>
<b>Zwischenergebnis</b>	<b>757.078</b>
± Sachwertanpassung	0,00% 0
+ Sonstige Wertzuschläge	
Kamin / Kachelofen	6.000
<b>SACHWERT</b>	<b>763.078</b>

## 9.1 Erläuterungen zum Sachwert

### Allgemeine Erläuterungen

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung des Wertermittlungsobjekts ausschlaggebend ist, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Daneben dient das Sachwertverfahren der Überprüfung des Ergebnisses des Ertragswertverfahrens.

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, der Marktsituation und ggf. sonstiger wertbeeinflussender Umstände bzw. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zusammen.

Der Wert der baulichen Anlagen basiert auf regional und objektspezifisch angemessenen Herstellungskosten, die für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht auf Rekonstruktionskosten.



## Zusätzliche Erläuterungen

### Flächenangaben und Bewertungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Planzeichnungen ermittelt. Die angesetzten Herstellungskosten sind von den Kostenkennwerten aus den NHK 2010 abgeleitet. Die Indexierung und somit gleichsam die Regionalisierung wird mit dem Baupreisindex des statistischen *Musterbundesland* vorgenommen. Die angesetzten Baukosten beziehen sich auf Bruttobaukosten.

### Baujahr und Nutzungsdauern

Die Hofstelle wurde im Jahr 2020 fertig gestellt. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine modifizierte Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

Der Ökonomiegebäudekomplex wurde XXXX errichtet. Der Gebäudekomplex wurde im Zeitablauf gut bewirtschaftet und instand gehalten. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich ein Gebäudealter von 37 Jahren.

Die Alterswertminderung wird jeweils linear berechnet.

### Außenanlagen und Baunebenkosten

Die Außenanlagen (5 %) und Baunebenkosten (17 % Wohngebäude, 11 % Ökonomiegebäudekomplex) sind auf Basis von statistisch abgesicherten Prozentsätzen vergleichbarer Objekte kalkuliert.

### Marktanpassung:

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss ermittelt keine Marktanpassungsfaktoren. Da im vorliegenden Bewertungsfall der Marktwert aus dem Ertragswert abzuleiten ist, dient der Sachwert zur Plausibilisierung des Ertragswerts. Um Verzerrungen des Sachwertes als Plausibilisierungsgröße und damit Verzerrungen bei der rechnerischen Abweichung des Sachwertes vom Ertragswert zu vermeiden, wird der Marktanpassungsfaktor mit X,X angesetzt.

### Anmerkungen zum Sachwert als Beleihungswert

#### Nutzungsdauern

Die im Rahmen der Sachwertermittlung für den Marktwert angesetzten Nutzungsdauern entsprechen auch den Vorgaben in Anlage 2 zu § 12 Abs. 2 BelWertV. Als übliche Nutzungsdauer für wohnwirtschaftliche Objekte gibt die BelWertV 25 bis 80 Jahre und für landwirtschaftlich genutzte Objekte 15 bis 40 Jahr vor. Für Wohnhaus wird eine Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren und für den Ökonomiegebäudekomplex von 40 Jahren in Ansatz gebracht. Insofern wird die für den Sachwert als Marktwert angesetzte Nutzungsdauer für die nachfolgende Sachwertermittlung für den Beleihungswert übernommen. Die Alterswertminderung wird jeweils linear berechnet.

### Außenanlagen und Baunebenkosten

Die Außenanlagen (5 %) und Baunebenkosten (17 % bzw. 11 %) sind auf Basis von statistisch abgesicherten Prozentsätzen vergleichbarer Objekte abgeleitet. Der Ansatz der Außenanlagen berücksichtigt die Vorgaben gemäß § 16 Abs. 1 BelWertV. Der Ansatz der Baunebenkosten erfüllt die Anforderungen des § 16 Abs. 3 BelWertV.

### Marktanpassung

Für den Beleihungswert wird grundsätzlich kein positiver Sachwertfaktor angesetzt. Durch den Ansatz von Sachwertfaktoren unter 1,0 entstehende Abzüge werden als absoluter Betrag angesetzt.

### Sicherheitsabschlag

Für den Beleihungswert wird gem. § 16 Abs. 2 BelWertV vom Bauwert ein Sicherheitsabschlag von 10 % vorgenommen, der das Alter und die Alterswertminderung des Gebäudes berücksichtigt und mögliche Baupreisschwankungen ausreichend würdigt.

### Weitere Ansätze und Begründungen

Bezüglich der weiteren Ansätze und Begründungen wird auf die diesbezüglichen Anmerkungen zum Sachwert für den Marktwert verwiesen.



## 9.2 Ableitung der Herstellungskosten

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für DHH

Gebäudetyp	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellersgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,46

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- - anteil <sup>2</sup>	Anteiliger Kostenkenn- wert * EUR/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	154,10
Dach				1,0		15	121,05
Fenster und Außentüren				1,0		11	88,77
Innenwände und -türen			1,0			11	73,70
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	73,70
Fußböden				1,0		5	40,35
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	72,63
Heizung			1,0			9	60,30
Sonstige technische Ausstattungen				1,0		6	48,42
Kostenkennwert Stufe * (EUR/m <sup>2</sup> BGF)	525	585	670	807	1.008		$\Sigma$ 733

<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.

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

### Tabellarische NHK \*

Herstellungskosten im Basisjahr *	733 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3010 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2020)
Herstellungskosten zum Stichtag *	953 EUR/m <sup>2</sup> BGF
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	953 EUR/m <sup>2</sup> BGF

### Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für Ökonomie

Gebäudetyp	18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Ausstattungsstufe	4,00
Tabellarische NHK *	243 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße	1,17
Korrigierte NHK *	284 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr *	284 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3120 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2020)
Herstellungskosten zum Stichtag *	372 EUR/m <sup>2</sup> BGF
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	372 EUR/m <sup>2</sup> BGF



## 10 Verfahrensbegründung

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist daran zu messen, wie der Markt auf das Objekt reagiert. Wird der Markt dies als Rendite – Ertragsobjekt kaufen. Das heißt, will er es vermieten und das ist seine Motivation. Oder wird das Objekt zur Eigennutzung gekauft und sind so die emotionalen Aspekte des „schöner Wohnens“ mehr ausschlaggebend.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind klassische Sachwertobjekte und werden nicht wie Mehrfamilienhäuser aus Ertragsüberlegungen erworben.

Die Bewertung wird damit am Sachwert orientiert.

## 11 Haftungsausschluss

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnende kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Für vom Auftraggeber oder Dritte übergebene Informationen oder Ansätze wird keine Gewähr und Haftung übernommen. Das Gutachten wurde ausschließlich für den Auftraggeber und den genannten Zweck erstellt. Eine etwaige Weitergabe ist nicht gestattet und verpflichtet ggf. zu Schadenersatz und entbindet den Sachverständigen von seiner Haftung.

Musterstadt, den 03.07.2020

(Stempel)

(Unterschrift)

*Frau Mustermann (Sachverständige)*

- öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
Von unbebauten und bebauten Grundstücken.

- Dipl. Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken -  
Mieten und Pachten sowie Beleihungswert DIA

- ISO/EN/DIN XXXXX Zert. Immobiliensachverständige – DIAZert

- Perito Judicial Inmobiliario Superior de Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias

- Recognised European Valuer (REV)



## 12 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status
Baubeschreibung	vorhanden
Flurkarte	vorhanden
Baugenehmigung	vorhanden
Hofübergabevertrag	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Sterbeurkunden	vorhanden
Kostenschätzung	vorhanden



## 13 Fotodokumentation

### Abriss und Neubau - DHH



### Blick auf Abriss / Nachbarhaus



### Baustelle EG



**Ökonomiegebäude Ansicht**



**Ökonomiegebäude - OG**



**DG - Ökonomiegebäude**



**Forst – und Weihnachtsbaumanbau**



## 14 Anlagen

## Lageplan



## *Musterfoto*

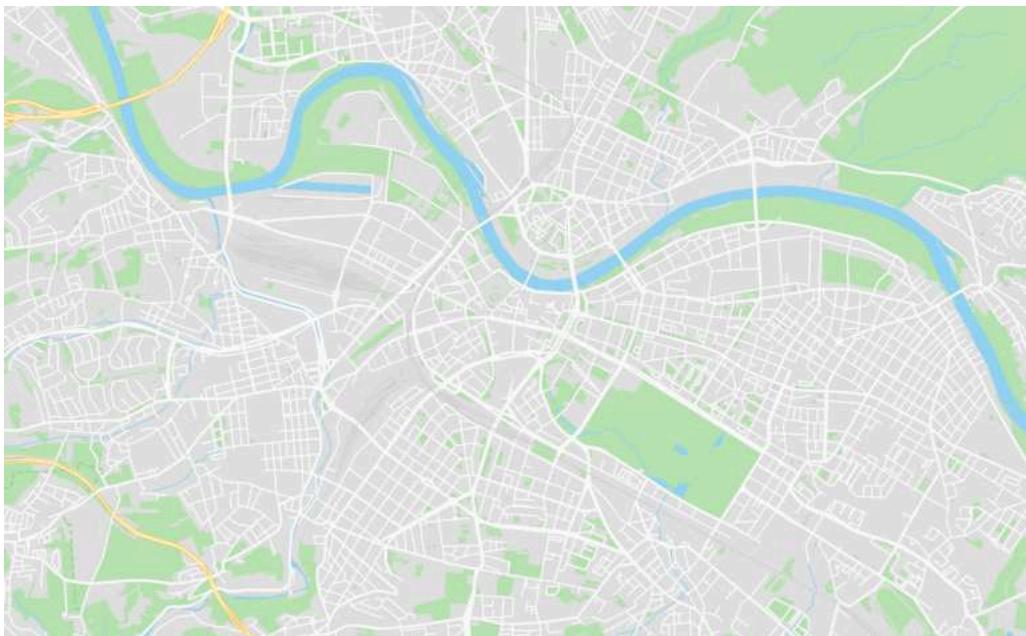
## Lageplan mit Luftbild



### *Musterfoto*

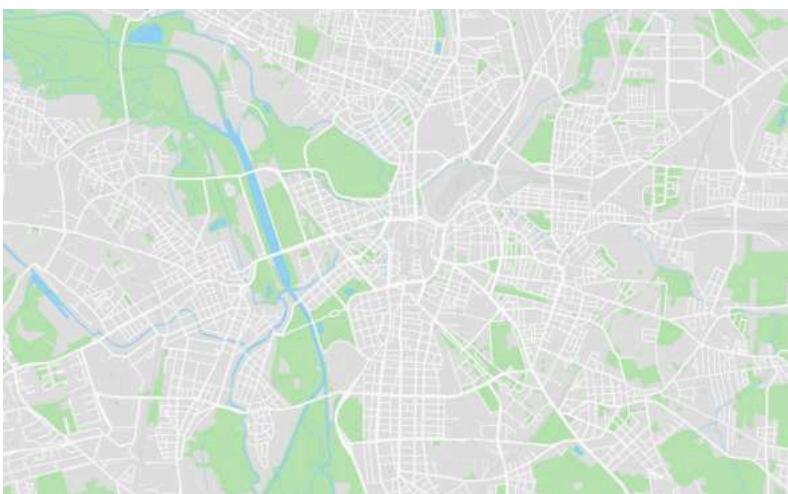


**Stadt karte**



*Musterfoto*

**Regiokarte**



*Musterfoto*