



Beispiel Gutachten über den Verkehrswert

(gem. §194 BauGB)

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

Zusammenfassung

Adresse:

Musterstraße XX
PLZ Musterstadt

Gebäudetyp:

Freistehendes Einfamilienhaus

Wohneinheiten:

1

Wohnfläche rd.:

125,00 m²

Objektbesichtigungstag:

18.10.2022

Wertermittlungstichtag:

18.10.2022

Qualitätsstichtag:

18.10.2022

Besichtigungsumfang:

Innen- und Außenbesichtigung



Verkehrswert:

242.000,00 €



Auftraggeber

Vorläufige Betreuerin (siehe Anlage)
Frau Mustermann
Musterstraße XX
PLZ, Musterstadt

Auftrag vom: 27.10.2022

Auftragnehmer

HEID Immobilien GmbH
Ziegelstraße 25
69190 Walldorf

Ansprechpartner:

Frau Mustermann

Personenzertifizierter Sachverständige für die
Wertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/Immobilienbewertung (Euro-Zert)

- Immobilienbewertungen
- Beleihungswertermittlungen
- Finanzwirtschaftliche, handelsrechtliche und steuerrechtliche Bewertungen
- Wertermittlungen im Zusammenhang mit Vormundschaftsangelegenheiten

Personenzertifiziert und überwacht
durch SVG Euro-Zert GmbH
Zertifizierungsnummer: ZN-2020-10-01-
XXXX gültig bis Januar 2025
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



Inhalt:

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 4 |
| 1.1 Auftrag | 4 |
| 1.2 Erläuterungen zum Umfang | 6 |
| 2. Lage | 9 |
| 2.1 Regionale Lage | 9 |
| 2.2 Lokale Lage | 10 |
| 3. Wertermittlungsobjekt | 11 |
| 3.1 Grundstück | 11 |
| 3.2 Gebäude und bauliche Anlagen | 12 |
| 4. Wertermittlung | 14 |
| 4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen | 14 |
| 4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 | 16 |
| 4.3 Verfahrenswahl und Begründung | 18 |
| 5. Bodenwert | 19 |
| 5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung | 19 |
| 5.2 Ermittlung des Bodenwerts | 19 |
| 6. Sachwertverfahren | 20 |
| 6.1 Allgemeine Grundlagen | 20 |
| 6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad | 21 |
| 6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile | 26 |
| 6.4 Alterswertminderung | 26 |
| 6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen | 28 |
| 6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts | 29 |
| 7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 30 |
| 8. Verkehrswert | 31 |
| 9. Objektbilder | 33 |
| 10. Anlagen | 49 |
| 10.1 Grundbuch (in Auszügen) | 49 |
| 10.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 59 |
| 10.3 Zeichnungen | 60 |
| 10.4 Betreuerausweis | 64 |



1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

Vorläufige Betreuerin (siehe Anlage)

Frau Mustermann

Musterstraße XX

PLZ Musterstadt

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

Person in Betreuung

Frau Mustermann

Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.



| | |
|---|--|
| Anlass der Verkehrswertermittlung: | Betreuung-/Vormundschaftsangelegenheiten Frau Mustermann |
| Aktenzeichen der Verkehrswertermittlung: | 2022 VWG 10 05 |
| Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes: | 15.10.2022 |
| Wertermittlungstichtag: | 15.10.2022 |
| Qualitätstichtag: | 15.10.2022 |
| Wertermittlungsgrundlagen, in der jeweils zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung: | Bürgerliches Gesetzbuch - BGB Baugesetzbuch - BauGB WEG - Wohnungseigentumsgesetz Baunutzungsverordnung - (BauNVO) Wohnflächenverordnung - WoFlV Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV Sachwertrichtlinie - SW-RL Ertragswertrichtlinie - EW-RL Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau |



1.2 Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Somit ist diese Wertermittlung kein Bausubstanzgutachten, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf die Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen beruhen. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, etc. verdeckte Bauteile können daher Bauschäden aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde keine Schadstoff-Diagnostik bezüglich der eingebauten Baumaterialien oder der Raumlufschadstoffe durchgeführt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf versteckte oder verdeckte Mängel untersucht. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Da keine Bauteilöffnungen durchgeführt werden ist das Ausmaß und der Umfang des tatsächlichen Schadens oder Mangels nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieses Verkehrswertgutachtens ist.

Bei älteren Trinkwasserleitungen sind durch Korrosion und Ablagerungen Verengungen des Durchflussquerschnitts möglich. Bei älteren Schmutzwasserleitungen aus Guss und Metall können durch Korrosion Leckagen bestehen.

Entwässerungsanlagen des Grundstückes, wie Drainagen, Schmutz- und Regenwasserleitungen, können durch Ablagerungen, mechanische Beschädigungen, Wurzelbefall der Vegetation, Baugrundsetzungen etc. geschädigt sein.

Bei älteren Gebäuden ist ohne umfassende Schadstoffanalyse nicht auszuschließen, dass eingebaute Baustoffe aus gesundheitsgefährdenden Stoffen bestehen können. An älteren Gebäuden wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten unter anderem zum Teil asbesthaltige Baustoffe (Fassadenplatten, Dachwellplatten, Rohre, Dämmstoffe, Nachtspeicheröfen, Bodenbeläge etc.), Chemikalien an und in Holzbaustoffen (Holzschutzmittel, DDT, PCB, Lindan, Flammschutzmittel, Formaldehyd, Imprägnierungen, Klebstoffe etc.), ältere Mineralfaserdämmstoffe, Blei-/Asbestrohre für Trinkwasserleitungen, biozide Anstriche, ausgasende Kunststoffe und teerhaltige Baustoffe verarbeitet. Ferner können in Innenräumen lungengängiger Staub, Feinstaubpartikel, Ausgasungen aus Mobiliar oder



Materialien, Weichmacher, allergieauslösende Stoffe, unhygienische Luft aus der Heizungs- bzw. Lüftungsanlage etc. vorhanden sein.

Ebenfalls sind Belastungen aus Giftstoffen durch Bakterien, Schimmelpilze und Schimmelpilzsporen, wie auch ein tierischer Befall durch Staubläuse, Flöhe, Läuse, Zecken, Nagetiere usw. in nicht einsehbaren Hohlräumen möglich. Ohne eine fundierte und gesicherte Schadstoffdiagnostik durch einen hierfür separat beauftragten Sachverständigen kann daher eine gesundheitsgefährdende Kontaminierung nicht ausgeschlossen werden.

Die tragenden Holzbauteile konnten nicht vollständig eingesehen werden, da diese durch Verkleidungen und die Baukonstruktion verdeckt waren bzw. Räumlichkeiten nicht zugänglich waren. Die tragende Holzkonstruktion des Gebäudes wie Dach, Decken, Fußböden etc. kann daher eventuell durch tierische oder pflanzliche Holzschädlinge nachhaltig geschädigt sein.

Es erfolgte keine Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Boden der Liegenschaft, den Verkehrswert mindernde Bauteile und Schadstoffe (Bauschutt, Sickergruben, Fundamente, Pfahlgründungen, Tankanlagen, Bunker, Munition, Leitungen, Chemikalien, Öle, Fette, schadstoffbelastete Schottungen etc.) oder den Verkehrswert mindernde Vegetationen im Boden (Riesenbärenklau, Rhizome entwickelnder Bambus, toxische Pflanzen etc.) vorhanden sind, die nicht bekannt geworden sind.

Es wurde ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile, keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bei der Ortsbesichtigung erfolgten keine Maßprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen. Soweit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt. Es wurden am oder vom Bauwerkskörper oder an oder von dessen Inventar keinerlei Proben für technische oder chemische Untersuchungen genommen.

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

Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFIV. Die im Gutachten angegebenen Flächen und Mieterträge sind ausschließlich nur für die Verkehrswertbestimmung ausgewiesen und können nicht für andere Zwecke (Vermietung, Finanzierung etc.) angewandt werden.

Die im Gutachten zur Abbildung kommenden Auszüge aus den unterschiedlichsten Bezugsquellen (Bauakten, Grundbuchakten, Unterlagen von Kreditinstituten, von



Eigentümern, etc.) müssen nicht authentisch sein, sondern können erhebliche Abweichungen zum tatsächlichen Zustand und den baulichen Eigenschaften aufweisen. Eine Überprüfung bzw. Korrektur der Abbildungen mit der tatsächlichen Baukonstruktion des Objekts war nicht Gegenstand des Auftrages.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Grundrisse, Schnitte oder sonstigen Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, etc.) oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Markisen, Kaminöfen, Gartenmöbel, Blumenkübel, Gartenhaus etc.), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Bei gewerblichen Objekten vorhandene Betriebseinrichtungen (Stühle, Tische, Schränke, Dekorationen, Kücheneinrichtungen, etc.) und Maschinen sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, wenn diese vom Mieter eingebracht sind. Im Falle der Berücksichtigung als wesentliche Bestandteile oder als Zubehör sind diese separat aufgeführt.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend oder überholt herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Inwieweit alle vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind und ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörden, der Vermessungs- und Katasterbehörde sowie des Sachverständigen zulässig.

Das Gutachten entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Hauses wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen.



2. Lage

2.1 Regionale Lage

| | |
|---------------|--|
| Bundesland | <i>Musterbundesland</i> |
| Kreis | <i>Musterkreis</i> |
| Stadt / Ort | <i>Musterstadt</i> |
| Einwohner ca. | XX.XXX |
| Makrostandort | <p><i>Musterstadt</i> ist eine Mittelstadt im <i>Musterbundesland</i> beiderseits der <i>Mustername</i>. Sie ist die Kreisstadt des Kreises <i>Musterkreis</i> und zählt zu den ältesten Städten <i>Musterbundesland</i>. <i>Musterstadt</i> ist durch die A XX an das Bundesautobahnnetz angeschlossen. Die Stadt liegt direkt an bzw. beiderseits der <i>Mustername</i> in einer weitgehend hügeligen und vielbewaldeten Umgebung. Der auf der rechten Störseite gelegene Teil liegt auf einer Stauchendmoräne, die zugleich die Grenze zwischen <i>Musterstadt A</i> und <i>Musterstadt B</i> bildet. Der auf der linken Störseite gelegene Teil liegt teils auf der <i>Musterstadt C</i>. Flussabwärts der Stadt weitet sich die <i>Mustername</i> rechtsseitig zur <i>Musterort A</i> und linksseitig zur <i>Musterort B</i>. Die Stadt gehört zur Metropolregion <i>Musterstadt</i>.</p> <p>Die Größe des Stadtgebietes umfasst insgesamt XXXX ha (bebaute Flächen XXX ha; Straßen, Plätze, Gewässer XXX ha; Parks, Grünanlagen, Sportplätze, Friedhöfe XXX ha; landwirtschaftlich genutzte Flächen XXX ha; Kleingärten XX ha; forstwirtschaftlich genutzte Flächen XXX ha).</p> <p>Die B X verbindet zudem <i>Musterort A</i> und <i>Musterort B</i> mit <i>Musterstadt</i> und die B XX führt in Richtung <i>Musterort A</i> und <i>Musterort B</i>. Außerdem schafft die B XXX Verbindungen Richtung Osten nach <i>Musterstadt A</i>, <i>Musterstadt B</i>, <i>Musterstadt B</i> und <i>Musterstadt C</i>.</p> <p><i>Musterstadt</i> erreicht man in XX km/XX Minuten, Kiel in XX km/XX Minuten und Heide in XX km/XX Minuten.</p> <p>Der Bahnhof <i>Musterstadt</i> liegt an der Bahnstrecke <i>Musterstadt B</i>, die bis <i>Musterstadt</i> elektrifiziert ist. Diesen Bahnhof bedienen sowohl die private Bahngesellschaft Nordbahn als auch die Regionalbahn <i>Musterbundesland</i>. Darüber hinaus halten auch InterCity-Züge der Deutschen Bahn AG in <i>Musterstadt</i>.</p> |



2.2 Lokale Lage

| | |
|---------------------------------|--|
| Ortsteil | Stadtmitte |
| Lage im Ort | Entfernung zur Ortsmitte ca. XXX Meter |
| Öffentlicher Personennahverkehr | Innerhalb des Stadtgebiets gibt es ein Busnetz. Einzelne Linie verbinden die Stadt mit dem Umland. Der Zentrale Omnibusbahnhof befindet zentrumsnah am Stadttheater. |



3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

| Grundbuchbezirk | Band | Blatt | lfd. Nr. |
|-----------------|------|-------|----------|
| Musterstadt | - | --17 | |

Katasterangaben

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|-------------|------|-----------|-----------------------|
| Musterstadt | 12 | 96/16 | 757.00 m ² |

Summe Flächen: **757.00 m²**

Weitere Angaben zum Grundstück

Erschließungssituation

Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss

Das Grundstück liegt am öffentlichen Verkehrsraum, am Kopfende eines Wendehammers, der Straße Kamper Weg und wird über diese erschlossen. Das Grundstück ist als topographisch eben zu bewerten.



3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

| | |
|--------------------|---|
| Gebäudetyp | Freistehendes Einfamilienhaus |
| Baujahr | 1970 |
| Unterkellerung | Unterkellert |
| Vollgeschosse | 1 |
| Bedachung | Walmdach, ausgebaut |
| Garage(n): | Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Einzel-/Mehrfachgarage) |
| Baujahr Garage(n): | 1970 |

Allgemeine Angaben

Das Gebäude wurde im Jahre 1970 in Massivbauweise mit Keller und Garage erbaut. Das Gebäude hat innerhalb der Nutzungsdauer keine erkennbaren Modernisierungen erhalten.

Gebäudetechnik

| | |
|---------------|---|
| Belüftung | Fenster |
| Heizung | Ölheizung, Wolf |
| Warmwasser | über primären Wärmeerzeuger |
| Bemerkung(en) | Die Gebäudetechnik entspricht grundlegend dem Baujahr |

Innenausstattung / Einrichtung

Die Innenausstattung entspricht grundlegend dem Baujahr.



Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder ein Reparaturanstau, der über die in diesem Verkehrswertgutachten angewendeten Abschreibungen hinaus anzusetzen wäre, festgestellt werden. Eine Besichtigung von Bauteilen, welche in irgendeiner Form verdeckt oder nicht frei zugänglich waren, ist nicht erfolgt. Insofern kann über solche Teile ausdrücklich kein vollinhaltlicher Zustandsbericht abgegeben werden.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit des Gebäudes ist nicht gegeben.

Energieeffizienz / Energieausweis

Die bauphysikalischen und energetischen Eigenschaften werden in verschiedenen Bereichen als stark verbesserungswürdig (Isolierung der Außenwände und des Daches, Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage, alternative Energien) beurteilt.



4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

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

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

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

Gesetzliche Grundlagen

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



Damit eine in Deutschland einheitliche Vorgehensweise bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach §194 BauGB gewährleistet wird, hat der Gesetzgeber die Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt. Die aktuell gültige Fassung wurde am 14. Juli 2021 vom Bundeskabinett beschlossen und ist am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet worden. Alle Verweise auf einen § beziehen sich, sofern nicht explizit ein anderes Regelwerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

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



4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

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



Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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



4.3 Verfahrenswahl und Begründung

Die Auswahl Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen. Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, und geeignete Daten, wie insbesondere objektspezifische Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. Diese Bedingungen sind erfüllt. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als alleiniges Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt.



5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

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

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

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück: 757.00 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 120,00 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in
Steinburg

Angepasster Bodenrichtwert: 120.00/m²

Gesamtfläche 757.00 m² x 120,00 €/m² 90.840,00 €

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (757.00 m²) x Bodenrichtwert (120.00 €/m²) = 90.840,00 €



6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Brutto-Grundflächen (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden: Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für



die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

| Gebäude | Fläche |
|----------------------------|-----------------------|
| Brutto-Grundfläche (Summe) | 270.00 m ² |

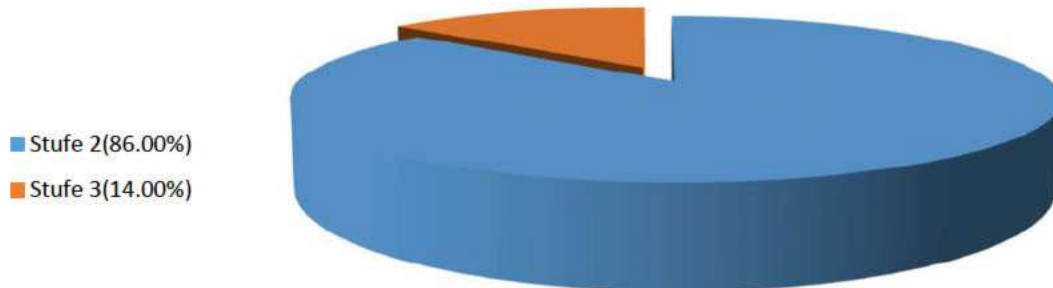
| Garage(n) | Fläche |
|--------------------------------------|----------------------|
| Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n) | 40.80 m ² |

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

| Kostengruppe | Gewichtung | Ausstattungsgrad | | | | |
|---------------------------|-------------|------------------|---------------|---------------|---------|---------|
| | | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Außenwände | 23% | | 100% | | | |
| Dach | 15% | | 100% | | | |
| Fenster/Außentüren | 11% | | 100% | | | |
| Innenwände/-türen | 11% | | 100% | | | |
| Deckenkonstruk./Treppen | 11% | | 100% | | | |
| Fußböden | 5% | | | 100% | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9% | | | 100% | | |
| Heizung | 9% | | 100% | | | |
| Sonst. techn. Ausstattung | 6% | | 100% | | | |
| Summe | 100% | | 86.00% | 14.00% | | |



Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad



Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

| Objekttyp | Typ NHK 2010 | Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe | | | | |
|--|--------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| | | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 1 Vollgeschoss(e) - unterkellert | 1.01 | 655 € | 725 € | 835 € | 1005 € | 1260 € |

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

Kostenkennwert nach NHK 2010

| | | |
|-----------------|-----------------------------------|----------|
| Standardstufe 1 | 0.00% x 655,00 €/m ² | 0,00 € |
| Standardstufe 2 | 86.00% x 725,00 €/m ² | 623,50 € |
| Standardstufe 3 | 14.00% x 835,00 €/m ² | 116,90 € |
| Standardstufe 4 | 0.00% x 1.005,00 €/m ² | 0,00 € |
| Standardstufe 5 | 0.00% x 1.260,00 €/m ² | 0,00 € |

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

740,40 €



Anpassung der Normalherstellungskosten

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

| | |
|----------------------|-------|
| Baupreisindex Faktor | 1.676 |
|----------------------|-------|

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| Kostenkennwert im Basisjahr 2010 | 740,40 €/m ² |
|----------------------------------|-------------------------|

| | | |
|--|---------|---------------------------|
| Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag | x 1.676 | 1.240,91 €/m ² |
|--|---------|---------------------------|

| | |
|---|---------------------|
| Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag | 335.045,70 € |
|---|---------------------|

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF = 1.240,91 € x 270.00 m²



Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

| Kostengruppe | Gewichtung | Ausstattungsgrad | | |
|---------------------------|-------------|------------------|---------|---------|
| | | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Außenwände | 23% | 100% | | |
| Konstruktion | 23% | 100% | | |
| Dach | 15% | 100% | | |
| Fenster/Außentüren | 11% | 100% | | |
| Fußböden | 18% | 100% | | |
| Sonst. techn. Ausstattung | 10% | 100% | | |
| Summe | 100% | 100.00% | | |

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad der Garage(n)

■ Stufe 3(100.00%)



Kostenkennwerte für die Garage(n)

| Objekttyp | Typ NHK 2010 | Kostenkennwert €/m ² pro Standardstufe | | |
|-------------------------------|--------------------|---|---------|---------|
| | | Stufe 3 | Stufe 4 | Stufe 5 |
| Einzelgaragen/Mehrfachgaragen | 14.1 | 245 € | 485 € | 780 € |

Gewichtung nach Ausstattungsgrad

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Standardstufe 3 | 100.00% x 245,00 €/m ² |
| Standardstufe 4 | 0.00% x 485,00 €/m ² |
| Standardstufe 5 | 0.00% x 780,00 €/m ² |

Kostenkennwert nach NHK 2010

| |
|----------|
| 245,00 € |
| 0,00 € |
| 0,00 € |

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche

245,00 €



Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

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

| | |
|----------------------|-------|
| Baupreisindex Faktor | 1.676 |
|----------------------|-------|

| | |
|--|-------------------------|
| Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010 | 245,00 €/m ² |
|--|-------------------------|

| | | |
|--|---------|-------------------------|
| Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag | x 1.676 | 410,62 €/m ² |
|--|---------|-------------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag | 16.753,30 € |
|---|--------------------|

Kostenkennwert(Stichtag) x BGF = 410,62 € x 40.80 m²



6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Das Gebäude verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Gebäudes unterliegen.

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 52 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].

Restnutzungsdauer = 80 Jahre - 52 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **28 Jahre**.

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Baujahr des Wertermittlungsobjekts | 1970 |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps | 80 |
| Restnutzungsdauer | 28 Jahre |

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

[Alterswertminderung = $(\text{GND} - \text{RND}) \times 100 / \text{GND}$]

[Alterswertminderung = $(80 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre}) \times 100 / 80 \text{ Jahre} = 65.00\%$ der Herstellungskosten] zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **65.00% der Herstellungskosten** festgelegt.



Gesamtnutzungsdauer Garage(n)

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage(n)

Das Wertermittlungsobjekt ist 52 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel $[RND = GND - \text{Alter}]$.

Restnutzungsdauer = 60 Jahre - 52 Jahre

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **8 Jahre**.

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Baujahr der Garage(n) | 1970 |
| Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps | 60 |
| Restnutzungsdauer | 8 Jahre |

Alterswertminderung Garage

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$[\text{Alterswertminderung} = (GND - RND) \times 100 / GND]$

$[\text{Alterswertminderung} = (60 \text{ Jahre} - 8 \text{ Jahre}) \times 100 / 60 \text{ Jahre} = 86.67\% \text{ der Herstellungskosten}]$

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **86.67% der Herstellungskosten** festgelegt.



6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| Herstellungskosten Basisgebäude | 335.045,70 € |
| Herstellungskosten sonstiger Bauteile | + 0,00 € |

335.045,70 €

Alterswertminderung 65.00% = 217.779,71 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n) 16.753,30 €

Alterswertminderung 86.67% = 14.520,09 €

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden 5.00% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

| | |
|--|----------------|
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen | 335.045,70 € |
| Alterswertminderung 65.00% | - 217.779,71 € |
| Herstellungskosten Garage(n) | + 16.753,30 € |
| Alterswertminderung 86.67% | - 14.520,09 € |

119.499,20 €

Herstellungskosten der Außenanlagen 5.00% + 5.974,96 €

Vorläufiger Sachwert 125.474,16 €



6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

| | |
|---|---------------------|
| Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen | 125.474,16 € |
| Bodenwert | +90.840,00 € |
| <hr/> | |
| Vorläufiger Sachwert | 216.314,16 € |
| Marktanpassung durch Sachwertfaktor | x 1.12 |
| <hr/> | |
| Vorläufiger, marktangepasster Sachwert | 242.271,86 € |

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **242.271,86 €**.



7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Erfassung Barwerte

Es existieren keine erfassten Barwerte.

Pauschale Erfassung

Es wurde keine pauschale Erfassung vorgenommen.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es existieren keine grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.



8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

| | |
|-------------------------|--------------|
| Vorläufiger Gebäudewert | 125.474,16 € |
| Bodenwert | +90.840,00 € |

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Vorläufiger Sachwert | 216.314,16 € |
|-----------------------------|---------------------|

| | |
|---|--------------|
| Marktanpassung | +25.957,70 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | +/- 0,00 € |

| | |
|--|---------------------|
| Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren | 242.271,86 € |
|--|---------------------|



Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in *Musterstadt, Musterstraße XX* wird deshalb auf:

242.000,00 €

geschätzt.

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

Musterstadt, den 01.11.2022
(Ort, Datum)

(Unterschrift)

(Stempel)

Frau Mustermann



Personenzertifizierter Sachverständiger für die
Wertermittlung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/Immobilienbewertung (Euro-Zert)
Immobilienbewertungen
Beleihungswertermittlungen

Finanzwirtschaftliche, handelsrechtliche und steuerrechtliche Bewertungen
Wertermittlungen im Zusammenhang mit Vormundschaftsangelegenheiten

Personenzertifiziert und überwacht

durch SVG Euro-Zert GmbH

Zertifizierungsnummer: ZN-2020-10-01-

XXXX gültig bis Januar 2025

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



9. Objektbilder



1. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



2. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außensicht



3. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt– Außenansichten



4. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



5. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



6. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



7. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



8. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



9. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



10. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



11. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



12. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



13. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



14. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



15. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



16. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



17. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



18. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Innenansichten



19. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Innenansichten



20. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Innenansichten



21. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Innenansichten



22. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Innenansichten



23. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Innenansichten



24. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Innenansichten



25. Kamper Weg 128, Itzehoe – Innenansichten



26. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt– Innenansichten



27. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Dachgeschoss



28. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Haustechnik



29. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Haustechnik



30. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Haustechnik



31. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Haustechnik



32. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Haustechnik

10. Anlagen

10.1 Grundbuch (in Auszügen)

Ausdruck

Amtsgericht Itzehoe Grundbuch

von



Blatt 

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind unter Umständen schwarz sichtbar. Freigegeben am 22.02.2011.

Bendzius

Datum des Abrufs: 27.10.2022 10:55:18
Letzte Eintragung vom: 22.02.2011

Seite 1 von 10



Ausdruck

Seite 2 von 10

Datum des Abrufs: 27.10.2022 10:55:18
Letzte Eintragung vom: 22.02.2011



Amtsgericht [REDACTED]

Grundbuch von [REDACTED]

Blatt [REDACTED]

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

| Laufende Nummer der Grundstücke | Bisherige laufende Nummer der Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | Größe |
|---------------------------------|---|---|------|--------------------------------|---------|
| | | Gemarkung (Vermessungsbezirk) | Flur | Flurstück | |
| 1 | 2 | a | b | e | ha a m² |
| 1 | | | 012 | 95/16 Gebäude- und Freifläche, | 7 57 |



Amtsgericht [REDACTED]

Grundbuch von [REDACTED]

Blatt [REDACTED]

Bestandsverzeichnis 1

Einlegebogen

| Bestand und Zuschreibungen | | Abschreibungen | |
|---|--|---|---|
| Zur i.H.v. Nr. der Grund- stücke | | Zur i.H.v. Nr. der Grund- stücke | |
| 5 | € | 7 | € |
| | Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 22.02.2011. | | |
| | Benczius | | |



| Amtsgericht [REDACTED] | | Grundbuch von | | Blatt [REDACTED] | Erste Abteilung | Eintragbogen 1 | |
|----------------------------------|--------------------------------------|--|---|--------------------------|-----------------|----------------|--|
| Laufende Nummer der Eintragungen | Eigentümer / Eigentümerin | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | | Grundlage der Eintragung | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | | |
| 1 | geb. Olias, geb. am 27. Februar 1945 | 1 | Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 22.02.2011. | | | Bendzius | |



Amtsgericht

Grundbuch von [REDACTED]

Blatt [REDACTED]

Erste Abteilung

Einlagebogen
1

| Laufende Nummer der Eintra- genen | Eigentümer / Eigentümerin | | Grundlage der Eintragung | |
|---|---------------------------|---|--------------------------|--|
| | 2 | 3 | | |
| | | | | |

Ausdruck 27.10.2022 10:55:18 Seite 6 von 10



Amtsgericht [REDACTED]

Grundbuch von [REDACTED]

Blatt [REDACTED]

Zweite Abteilung

Einlegebogen

1

| Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
|----------------------------------|--|---------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| | | |

Ausdruck 27.10.2022 10:55:18

Seite 7 von 10



Amtsgericht

Grundbuch von

Blatt

Zweite Abteilung

Einlagebogen

| Veränderungen | | Löschungen | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|---|
| Laufende Nummer der Seite 1 | | Laufende Nummer der Seite 1 | |
| 4 | 5 | 6 | 7 |
| | | | |

Ausdruck 27.10.2022 10:55:18

Seite 8 von 10

| Amtsgericht [REDACTED] | | Grundbuch von [REDACTED] | | Blatt [REDACTED] | Dritte Abteilung | Einschreibungsnummer [REDACTED] |
|--|---|--|---|--|------------------|---|
| Laufende Nummer der Eintragung | Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Betrag | Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | | |
| | | | | | | |



Amtsgericht [REDACTED]

Grundbuch von [REDACTED]

Blatt [REDACTED]

Dritte Abteilung

Eingeblatt 1

| Veränderungen | | | Löschungen | | |
|------------------------------|--------|---|------------------------------|--------|----|
| Laufende Nummer der Spalte 1 | Betrag | | Laufende Nummer der Spalte 1 | Betrag | |
| 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| | | | | | |

Ausdruck 27.10.2022 10:55:18

Seite 10 von 10



10.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:250

Erstellt am 21.10.2022

Flurstück: 96/18

Flur: 12

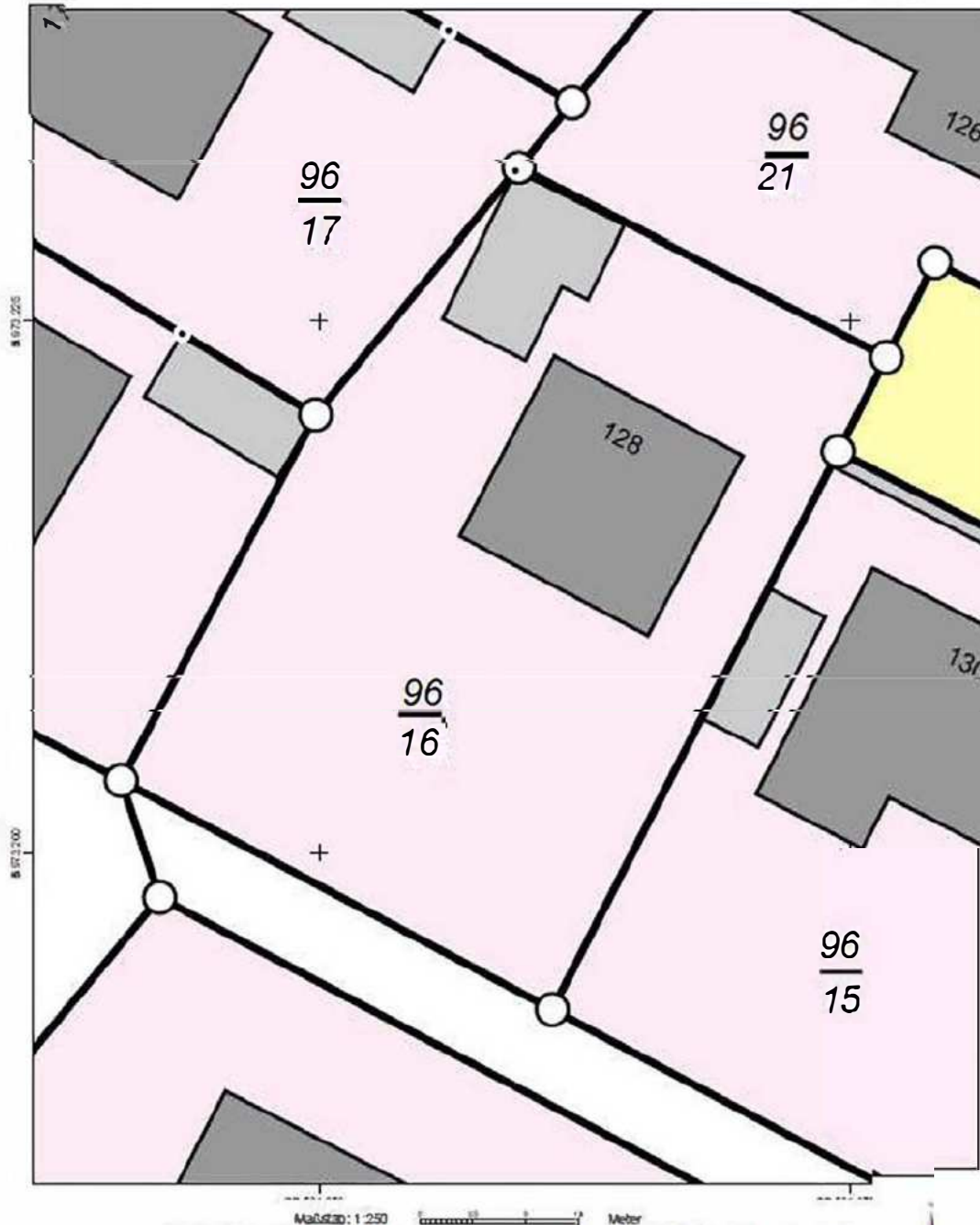
Gemarkung: [REDACTED]

Gemeinde: [REDACTED]
Kreis: Stenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
[REDACTED]

Erstellende Stelle: LVermGeo SH

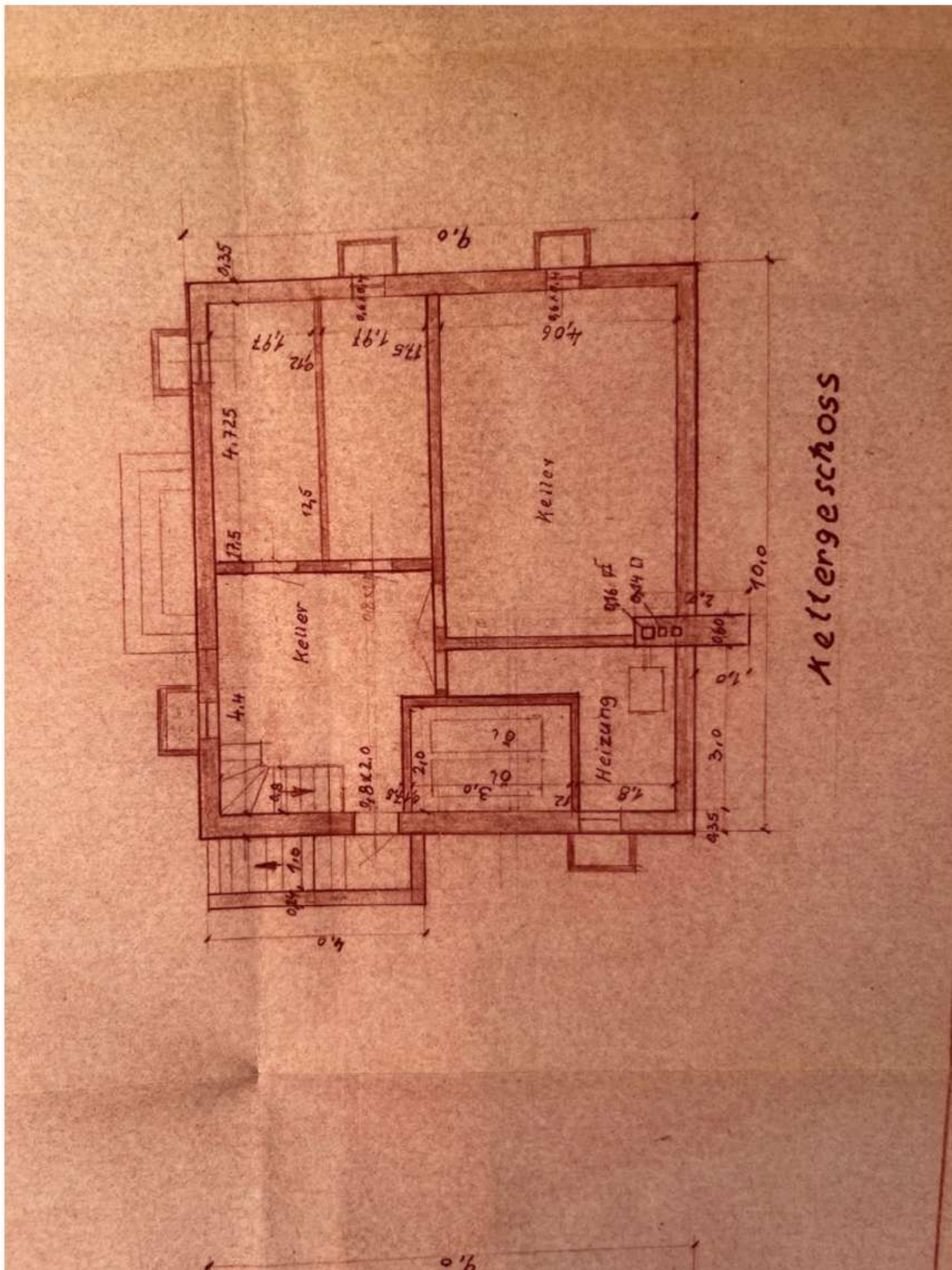
Telefon: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

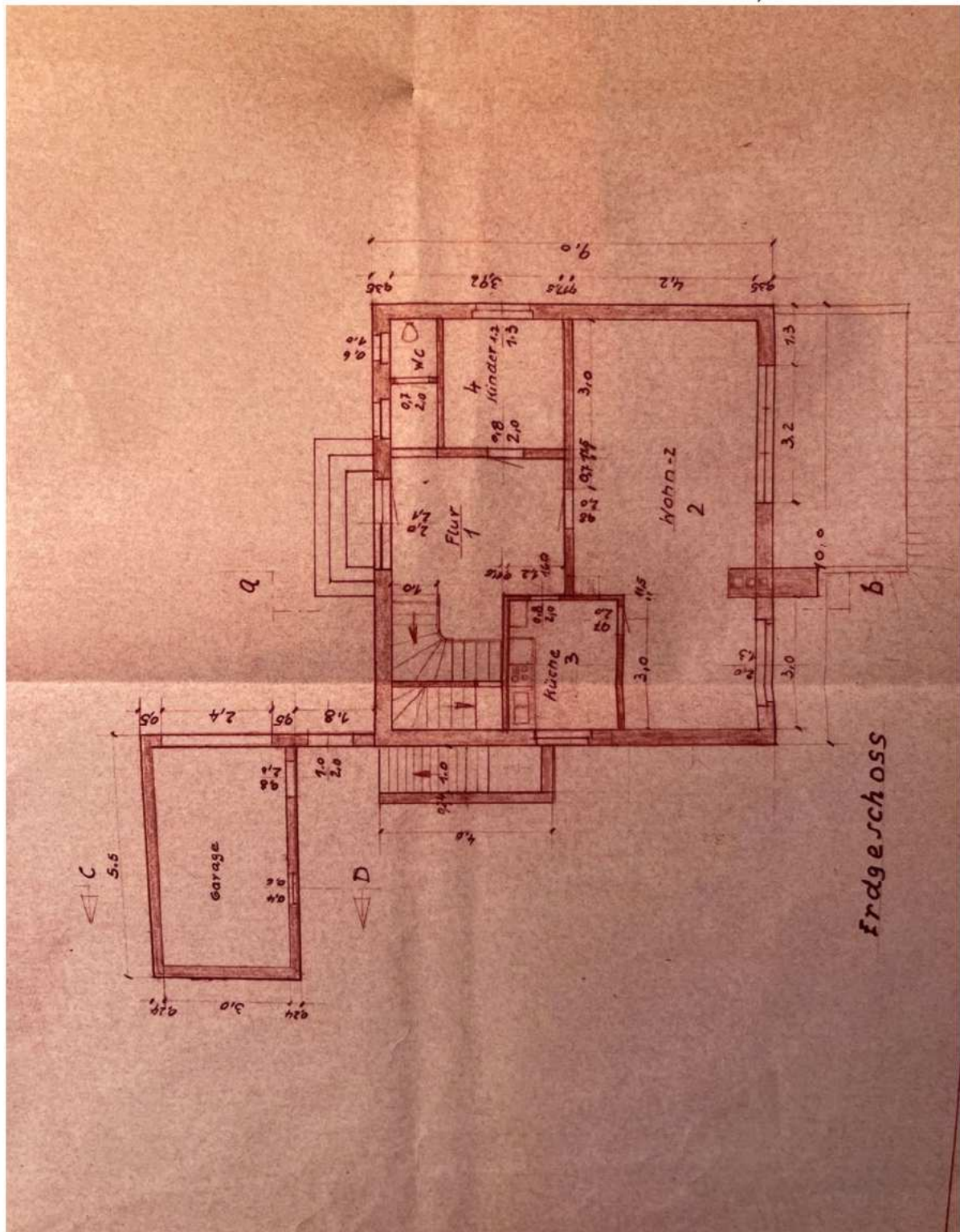


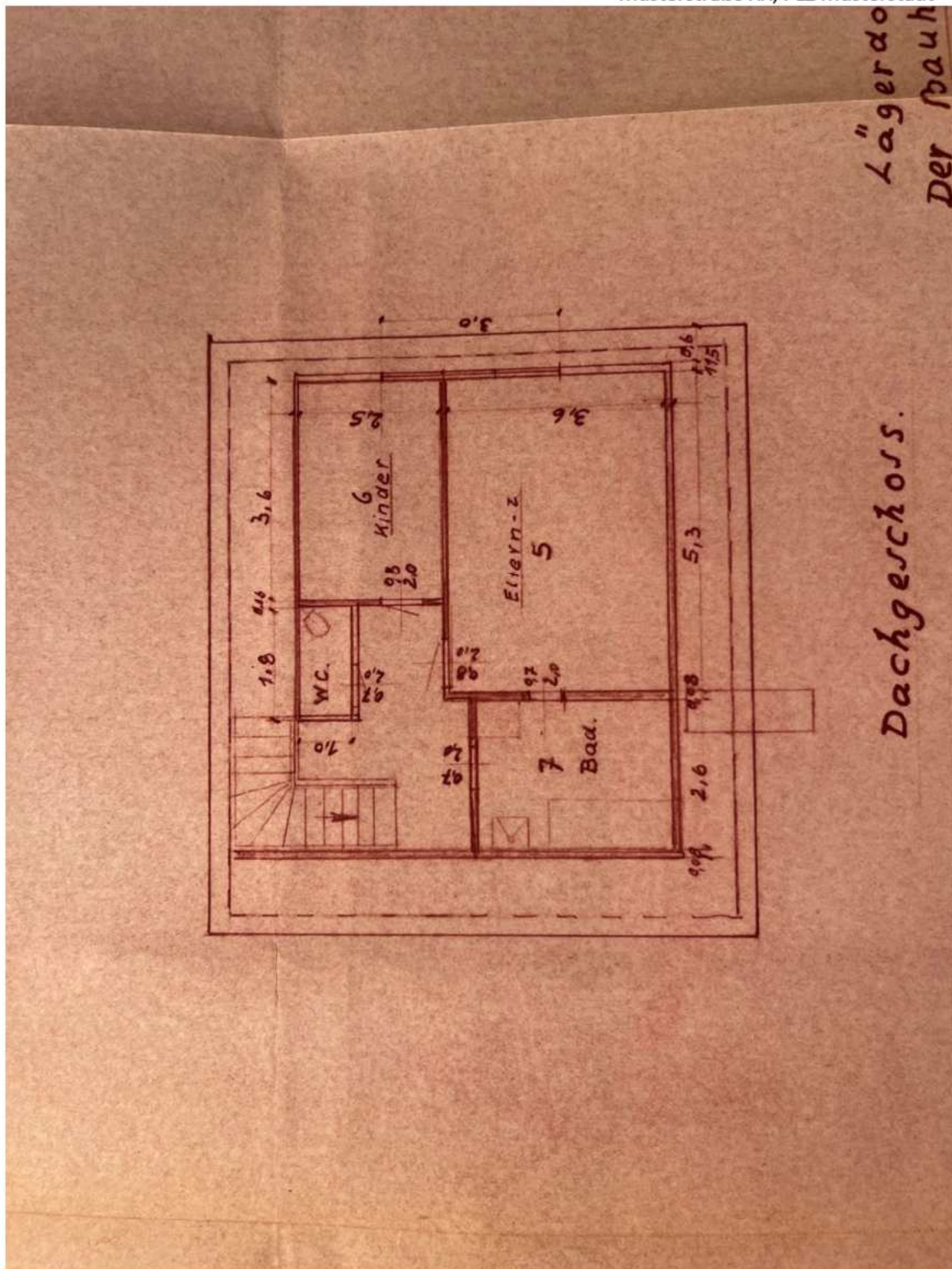
Maßstab: 1:250
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsskalen maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Verweigerung, Ummantelung, Veröffentlichung und Weitergabe an
Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch
(§ 59 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung)



10.3 Zeichnungen







10.4 Betreuerausweis

Amtsgericht [REDACTED]
Betreuungsabteilung

Az: [REDACTED]



Betreuerausweis

Frau [REDACTED] [REDACTED] ist zur

vorläufigen Betreuerin

für Frau [REDACTED] geboren am 23.02.1945 bestellt.

Die vorläufige Betreuung endet am 22.12.2022.

Der Aufgabenkreis umfasst:

- Abschluss, Änderung und Kontrolle der Einhaltung eines Heim-Pflegevertrages
- Aufenthaltsbestimmung
- Entgegennahme, Öffnen und Anhalten der Post im Rahmen der übertragenen Aufgabenkreise
- Gesundheitsfürsorge
- Haus- und Grundstücksangelegenheiten
- Organisation der ambulanten Versorgung
- Vermögenssorge
- Vertretung gegenüber Behörden, Versicherungen, Renten- und Sozialleistungsträgern

Die Betreuerin vertritt die Betroffene im Rahmen ihres Aufgabenkreises gerichtlich und außergerichtlich.

Die vorläufige Betreuerin ist von den in den §§ 1809, 1810, 1812, 1814 bis 1816 BGB bestimmten Beschränkungen bzw. Genehmigungen befreit. Verfügungen über Konten aller Art sowie die sonstigen in den Vorschriften genannten Geschäfte bedürfen daher keiner betreuungsgerichtlichen Genehmigung.

Der Betreuerausweis dient als Nachweis der Bestellung. Er ist ceshalb sorgfältig aufzubewahren und in allen Fällen, in denen es eines Ausweises bedarf (z. 3. im Verkehr mit Behörden), vorzulegen.

Nach Beendigung des Amtes ist der Betreuerausweis an das Betreuungsgericht zurückzugeben.

[REDACTED] 08.07.2022

Rechtspflegerin