



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

Wertermittlungsstichtag: 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, markangepassten 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

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

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

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

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.



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



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 Raumluftschadstoffe 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, Nachspeicheröfen, 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, giftige 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 WoFlV. 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 (Standsicherheit, 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	Ifd. 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 abgeben 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 Regelungswerk genannt ist, auf die ImmoWertV 2021.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

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

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

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



4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

Anangepasster 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 Bauschadengutachten 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

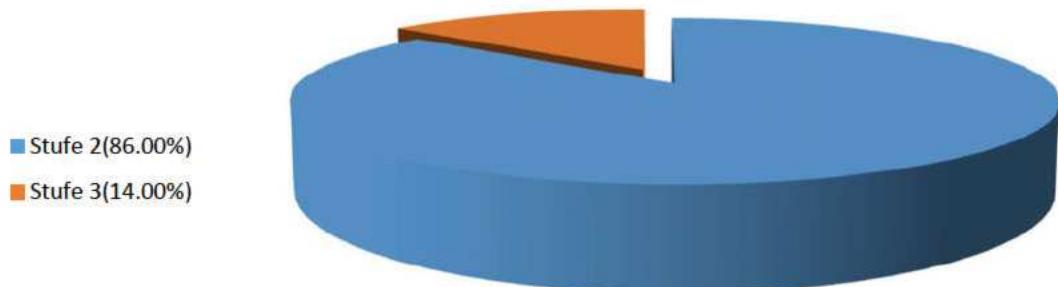
Garage(n)	Fläche
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	40.80 m ²

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

Standardstufe 1	0.00% x 655,00 €/m ²
Standardstufe 2	86.00% x 725,00 €/m ²
Standardstufe 3	14.00% x 835,00 €/m ²
Standardstufe 4	0.00% x 1.005,00 €/m ²
Standardstufe 5	0.00% x 1.260,00 €/m ²

Kostenkennwert nach NHK 2010

0,00 €
623,50 €
116,90 €
0,00 €
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 m ²	



Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

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

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	$100.00\% \times 245,00 \text{ €}/\text{m}^2$
Standardstufe 4	$0.00\% \times 485,00 \text{ €}/\text{m}^2$
Standardstufe 5	$0.00\% \times 780,00 \text{ €}/\text{m}^2$

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 m ²	



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

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

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

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 - 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

[Alterswertminderung = (GND-RND) x 100 / GND]

[Alterswertminderung = (60 Jahre - 8 Jahre) x 100 / 60 Jahre = 86.67% 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 €
Vorläufiger Sachwert	216.314,16 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,12
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 Wertefluss 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.

(Unterschrift)

(Stempel)

Musterstadt, den 01.11.2022
(Ort, Datum)

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

Freistehendes Einfamilienhaus
Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



11. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



12. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



Freistehendes Einfamilienhaus
Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



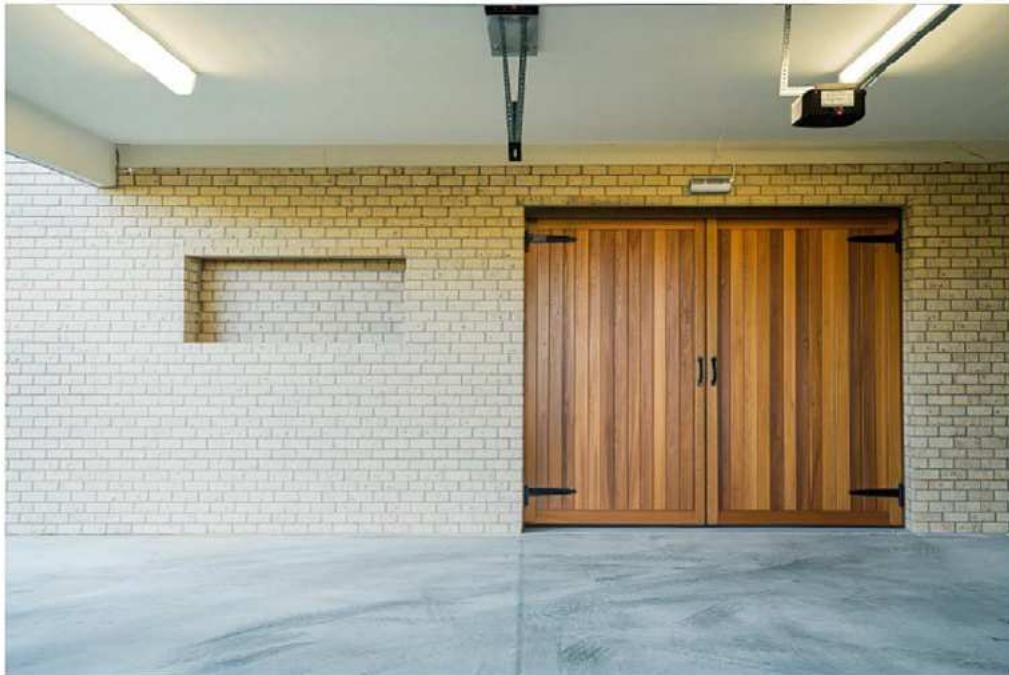
13. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



14. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



Freistehendes Einfamilienhaus
Musterstraße XX, PLZ Musterstadt

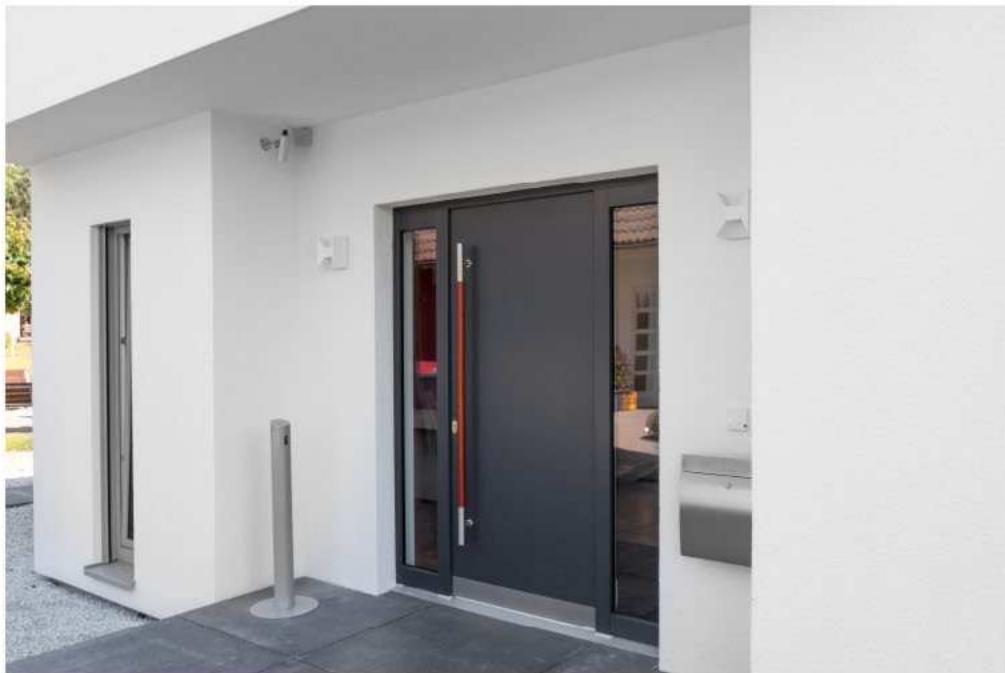


15. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten



16. Musterstraße XX, PLZ Musterstadt – Außenansichten

Freistehendes Einfamilienhaus
Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



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

[REDACTED]

Blatt [REDACTED]

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

Benzilus

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

Seite 1 von 10



Freistehendes Einfamilienhaus
Musterstraße XX, PLZ Musterstadt

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		
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bishergen- laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Wirtschaftsart und Lage	Einliegablage		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur nr.	Flurstück nr.		Größe	ha	a
1	2	a	b	c		ha	4	m²
1		012	95'16	Gebäude- und Freifläche,			7	57

Ausdruck 27.10.2022 10:55:18 Seite 3 von 10



Amtsgericht [REDACTED]		Grundbuch von [REDACTED]		Blatt [REDACTED]	Bestandsverzeichnis 1	Erliegobogen
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen		
Zur folg. Nr. der Grund- stücke				zur folg. Nr. der Grund- stücke		
5		€		7	€	
		Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 22.02.2011.				
		Benczius				

Ausdruck 27.10.2022 10:55:18 Seite 4 von 10



Amtsgericht [REDACTED]		Grundbuch von		Blatt [REDACTED]	Erste Abteilung	Einlegerbogen 1
Laufende Nummer der Eintra- gungen		Eigentümer / Eigentümerin		L	Grundlage der Eintragung	
1		2	geb. Olias, geb. am 27. Februar 1945		3	4
					1	Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 22.02.2011.
						Bendzius

Ausdruck 27.10.2022 10:55:18 Seite 5 von 10



Amtsgericht	Grundbuch von [REDACTED]	Blatt [REDACTED]	Erste Abteilung	Einschreiben 1
Laufende Nummer der Entra- gungen	Eigentümer / Eigentümerin	Laufende Nummer der Grundstücke im Besands- verzeichnis	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

Erliegebogen
1

Laufende Nummer der Eintra- gungen	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 [REDACTED]	Grundbuch von [REDACTED]	Blatt [REDACTED]	Zweite Abteilung	Einschläge
Veränderungen			Löschen	
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	Erlagsschein
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der darbelasteten Grundstücke im Gesamtverzeichnis	Betrag		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4			

Ausdruck 27.10.2022 10:55:18 Seite 9 von 10



Amtsgericht [REDACTED]

Grundbuch von [REDACTED]

Blatt [REDACTED]

Dritte Abteilung

Einlagebogen
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: 96/16
Flur: 12
Genauung:

Gemeinde: [REDACTED]
Kreis: Steinburg



Erstellende Stelle: LVRMGeo SH

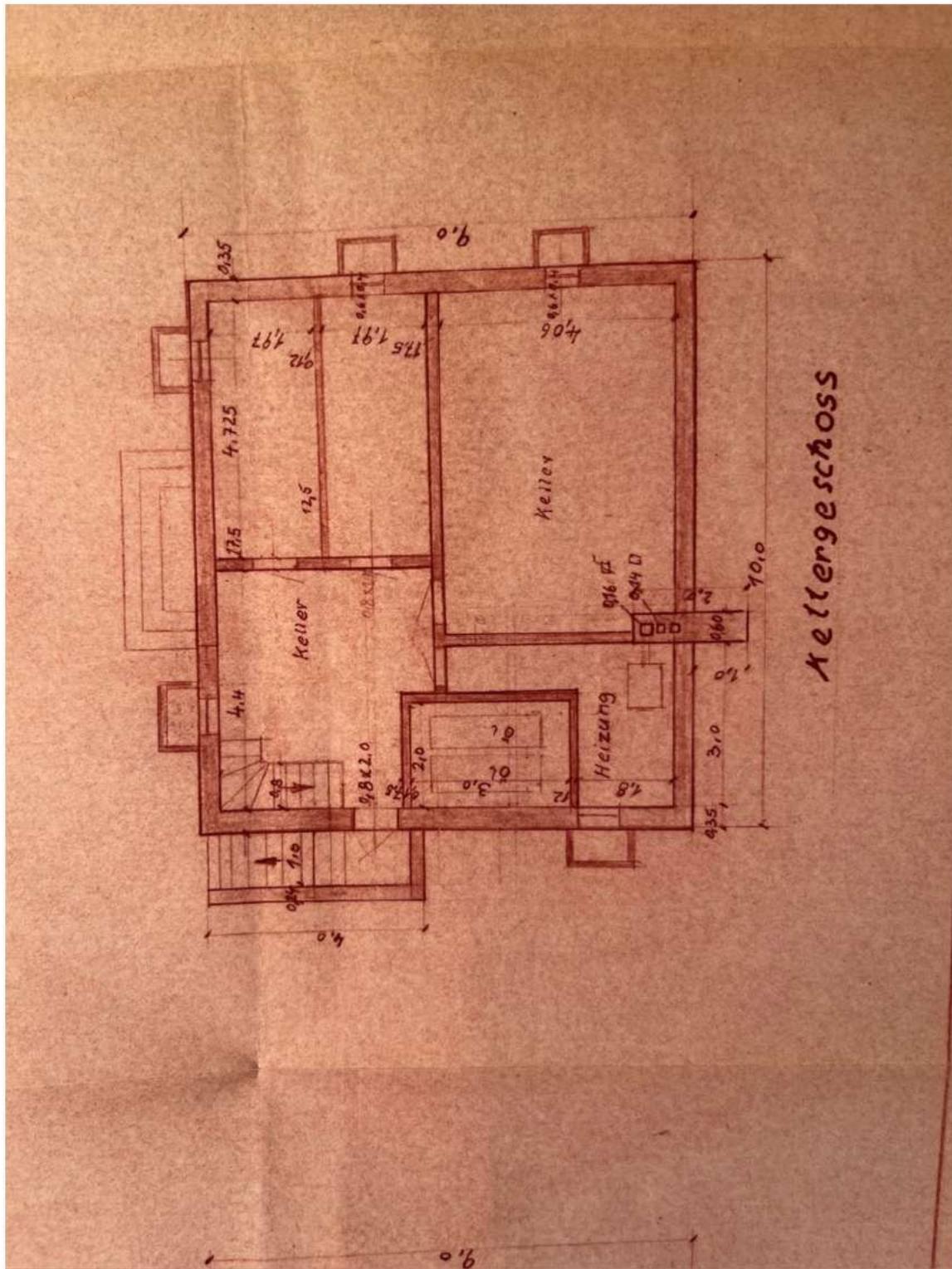
E-Mail: [REDACTED] Telefon: [REDACTED]



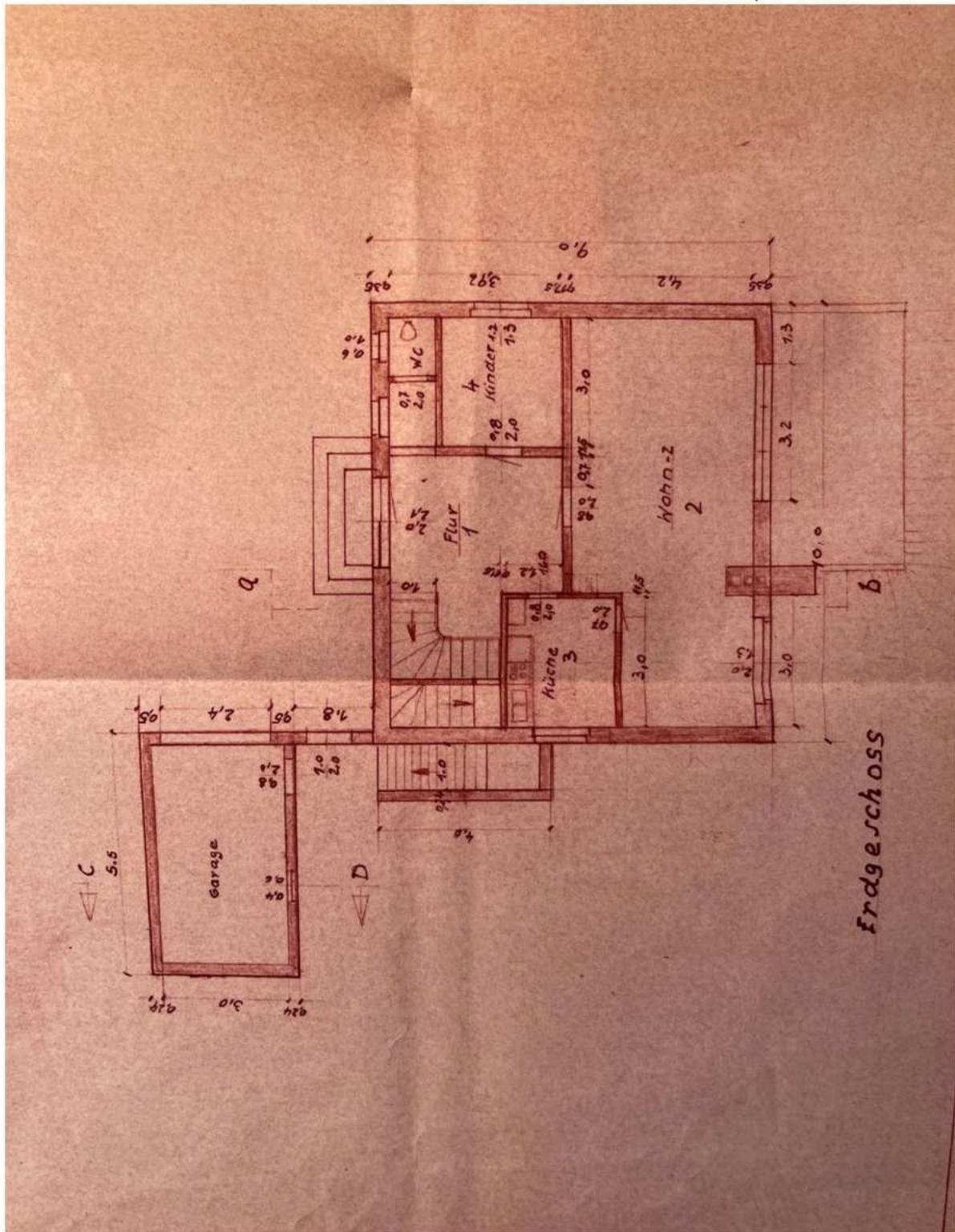
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsskalenmaßstab zu verwenden.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Veröffentlichung, Vervielfältigung, Übersetzung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch.
(§9 Vermessungs- und Katarenheitsgesetz in der jeweils zutreffenden Fassung)



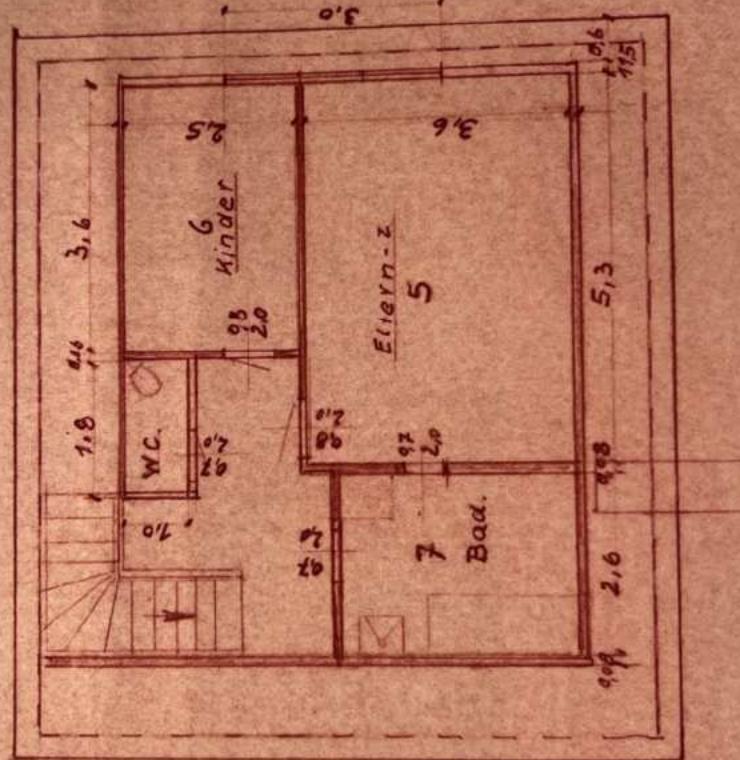
10.3 Zeichnungen



Freistehendes Einfamilienhaus
Musterstraße XX, PLZ Musterstadt

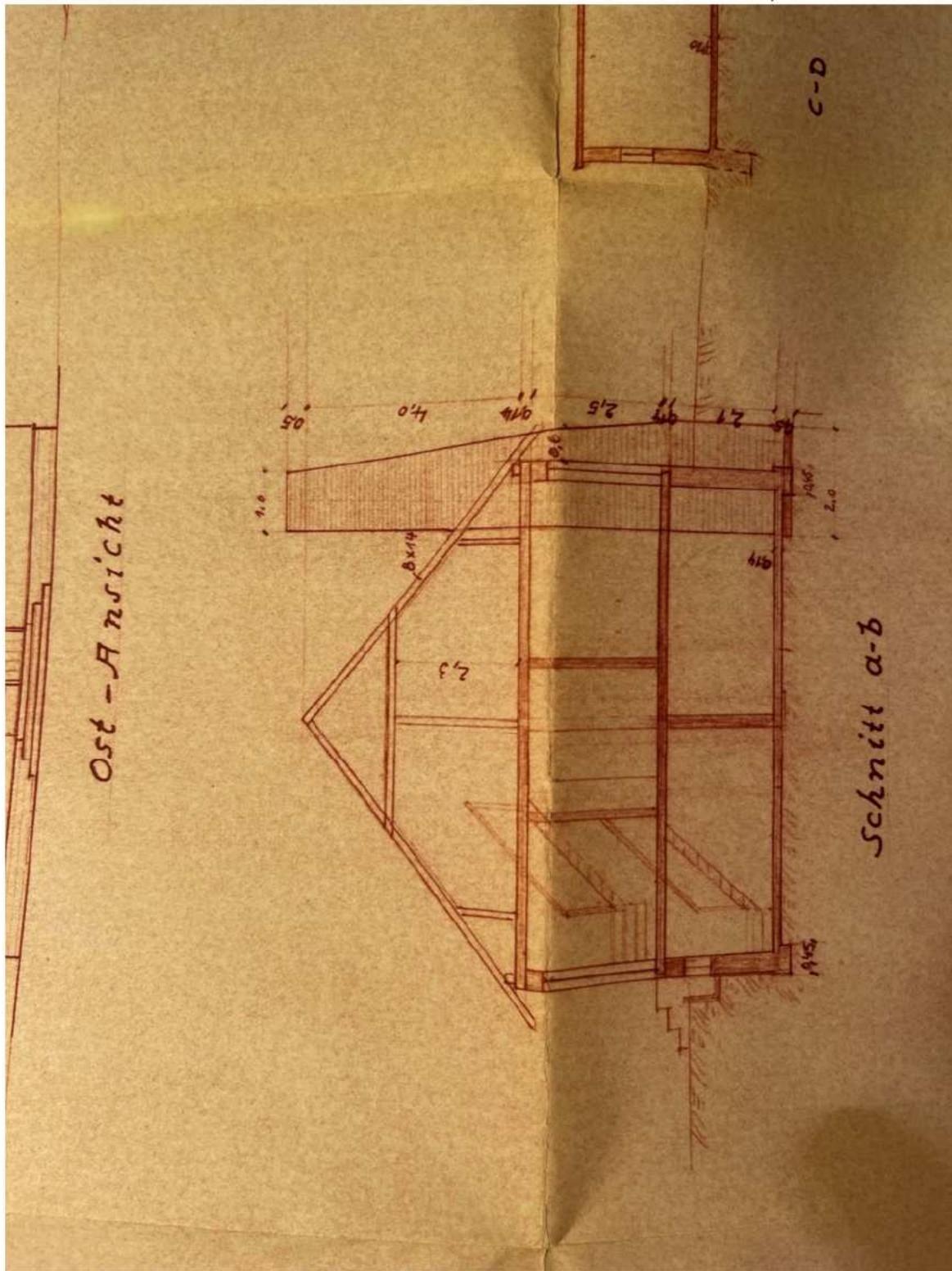


"Lägerdö
Der Bauh



Dachgeschoss.





10.4 Betreuerausweis

Amtsgericht [REDACTED]
Betreuungsabteilung

Az. [REDACTED]



Betreuerausweis

Frau [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 cesthalb sorgfältig aufzubewahren und in allen Fällen, in denen es eines Ausweises bedarf (z. B. im Verkehr mit Behörden), vorzulegen.

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

[REDACTED] 08.07.2022

