



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:

Gebäudetyp:

Musterstraße XX

Wohneinheiten:

PLZ Musterstadt

Wohnfläche rd.:

Freistehendes Einfamilienhaus

1

240,00 m²

Objektbesichtigungstag:

15.09.2024

Wertermittlungsstichtag:

05.09.2024

Qualitätsstichtag:

05.09.2024

Besichtigungsumfang:

Innen- und Außenbesichtigung



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 05.09.2024 ermittelt mit:	801.000,00 €
	In Worten: Achthunderteintausend Euro



Auftraggeber

Frau Mustermann
Musterstraße XX,
PLZ Musterstadt

Auftrag vom: 14.09.2024

Auftragnehmer

HEID Immobilien GmbH
Ziegelstraße 25
69190 Walldorf

Ansprechpartner:
Frau Mustermann
Personenzertifizierter Sachverständiger
für die Wertermittlung
von unbebauten und bebauten Grundstücken
Immobilienbewertung

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012

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

Personenzertifiziert und überwacht
durch SVG Euro-Zert GmbH
Zertifizierungsnummer: ZN-2020-10-01-1008
gültig bis Januar 2025
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



Zusammenfassung

Aktenzeichen	
Objektart	2024 VWG 11 07
Baujahr	Freistehendes Einfamilienhaus
Wertrelevantes Baujahr	1950 (geschätzt)
Wohnfläche rd.	1981
Auftragsanlass	240 m ²
Adresse Wertermittlungsobjekt	Feststellung des niedrigeren gemeinen Wert gem. §198 BewG
Bundesland	Freistehendes Einfamilienhaus Musterstraße XX, PLZ Musterstadt
Grundbuch	Hamburg
Bestandsverzeichnis	Amtsgericht Musterstadt Bezirk Musterbezirk Band - Blatt --42
	Gemarkung Mustername Flurstück 4289 Fläche 1.771 m ² Musterstraße XX

05.08.2024 - entspricht dem Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag

Bodenwert (rd.)	472.000,00	€
Vergleichswert (rd.)	801.000,00	€
Sachwert (rd.)	798.000,00	€
Verkehrswert (rd.)	801.000,00 €	
Vergleichswert (ohne boG)	800.836,80	€
Sachwert (ohne boG)	798.129,64	€
Vergleichsfaktor (ohne BoG)	3.336,82 € / m ² Wohnfläche	



Inhalt:

1. Einleitung	6
1.1 Auftrag	6
1.2 Erläuterungen zum Umfang	7
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte	11
2. Lage	12
2.1 Regionale Lage.....	12
2.2 Lokale Lage	19
3. Wertermittlungsobjekt	23
3.1 Grundstück	23
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	25
4. Wertermittlung	27
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen	27
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021.....	29
4.3 Verfahrenswahl und Begründung	30
5. Bodenwert	31
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung.....	31
5.2 Ermittlung des Bodenwerts	31
6. Vergleichswertverfahren	33
6.1 Allgemeine Grundlagen.....	33
6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	34
7. Sachwertverfahren.....	38
7.1 Allgemeine Grundlagen.....	38
7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad	39
7.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile	46
7.4 Alterswertminderung	46
7.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen	50
7.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts	52
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	53
9. Verkehrswert	54
10. Haftung	56
11. Urheberrecht	56
12. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	56
13. Objektbilder	58



14. Anlagen	65
14.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	65
14.2 Bodenrichtwertauskunft	67
14.3 Zeichnungen	71
14.4 Hochwasserrisikokarte	78
14.5 Lärmkarte	79
14.6 Orthofoto	80



1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:

*Frau Mustermann
Musterstraße XX
PLZ, Musterstadt*

Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:

Erbengemeinschaft nach *Frau Mustermann B*

Anlass der Verkehrswertermittlung:

Feststellung des niedrigeren gemeinen Wert
gem. §198 BewG

Aktenzeichen:

2024 VWG 11 07

Ortstermin:

11.09.2024

Teilnehmer Ortstermin:

Der unterzeichnende Sachverständige, *Frau Mustermann (AG)*

Hinweise zum Ortstermin:

Das Bewertungsobjekt konnte innen und außen besichtigt werden. Die Besichtigung bezieht sich folglich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nach Auskunft der Teilnehmer am Ortstermin nicht vorhanden.



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.

Wertermittlungsstichtag: 05.09.2024

Qualitätsstichtag: 05.09.2024

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, 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 (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.



1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

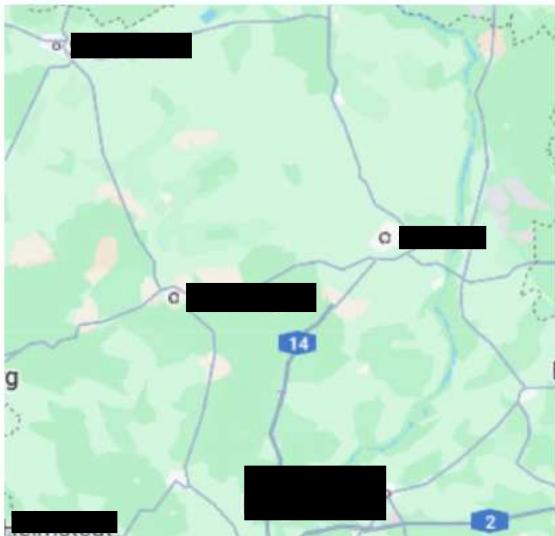
Grundbuchauszug	Amtsgericht: <i>Musterstadt</i> Grundbuchbezirk: <i>Musterstadt</i> Band: - Blatt: -42
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Hamburg Katasteramt Auszug vom: 11.11.2024
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht 2024 Gutachterausschuss für Grundstückswerte <i>Musterstadt</i> Herausgabedatum: Mai 2024
Bodenrichtwertauskünfte	Gutachterausschuss für Grundstückswerte <i>Musterstadt</i> BRW zum 01.01.2024 NormBRW2020
Wasserschutzgebiete	Karte der Wasserschutzgebiete im Kreis <i>Musterstadt</i> Datum Abruf: 11.11.2024
Lärmkarte	Datum Abruf: 11.11.2024

Hinweis: Sofern mündliche Auskünfte (insbesondere von Behörden) erteilt wurden, werden diese als zutreffend unterstellt. Bei der weiteren Recherche ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte dafür, dass die Richtigkeit der mündlichen Angaben in Frage zu stellen wäre. Ein Rechtsanspruch auf die Richtigkeit der mündlich erteilten Informationen (auch bei Behörden) besteht jedoch nicht.



2. Lage

2.1 Regionale Lage



Bundesland

Musterstadt

Stadt

Musterstadt

Einwohner ca.

X.XXX.XXX

Bezirk

Musterbezirk

Stadtteil

Musterstadtteil

Makrostandortbeschreibung

Musterstadt ist eine der bedeutendsten Städte Deutschlands und Europas, sowohl wirtschaftlich als auch kulturell. Die *Musterstadtteil A* und *Musterstadtteil B Musterstadt*, Deutschlands zweitgrößte *Mustername*, ist ein internationaler Verkehrsknotenpunkt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die in verschiedenen Bereichen weltweit führend ist.

1. Geografische Lage und Anbindung

Musterstadt liegt im *Himmelsrichtung* Deutschlands an der *Flussname*, rund XXX Kilometer von der *Mustersee* entfernt. Die Stadt ist ein wichtiger Zugangspunkt zum Meer, was ihren Hafen zu einem der größten *Musterbranche* Europas macht.

Musterstadt ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden:



- **Luftverkehr:** Der internationale Flughafen *Musterstadt (Musterstadt Airport)* verbindet die Stadt mit vielen Metropolen weltweit.
- **Straßenverkehr:** Mehrere Autobahnen, wie die AX, AX und AXX, verbinden *Musterstadtteil* mit dem nationalen und internationalen Straßennetz.
- **Schienenverkehr:** Der *Musterstadt* Hauptbahnhof ist einer der wichtigsten Bahnhofsknotenpunkte Deutschlands, der viele nationale und internationale Zugverbindungen bietet.
- **Wasserwege:** Der *Musterstadt* Hafen ist ein globaler Knotenpunkt für Container- und Güterverkehr, der große Teile des internationalen Handels abwickelt.

2. Wirtschaft und Handel

Musterstadt ist eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Der Hafen von *Musterstadt* ist das wirtschaftliche Herz der Stadt und das Tor zur Welt. Neben dem Hafen spielen folgende Branchen eine bedeutende Rolle:

- **Logistik und Transport:** *Musterstadt* ist ein wichtiges Zentrum für internationale Logistikunternehmen, die von der exzellenten Verkehrsanbindung und den Handelsrouten profitieren.
- **Flugzeugbau:** Airbus hat in *Musterstadt* eines seiner größten Produktionswerke, wodurch die Luftfahrtindustrie stark in der Region verankert ist.
- **Medien und IT:** *Musterstadt* ist ein bedeutender Medienstandort mit Unternehmen wie der *Onlinerедакция*-Gruppe und anderen Verlagen, TV- und Radiostationen sowie einem wachsenden IT-Sektor.
- **Finanzen und Versicherungen:** Zahlreiche Banken, Versicherungen und Unternehmensberatungen haben in *Musterstadt* ihren Sitz oder eine Niederlassung.



3. Bildung und Forschung

Musterstadt ist auch ein Zentrum für Bildung und Wissenschaft. Die Universität *Musterstadt* sowie andere Hochschulen und Forschungsinstitute haben in vielen Bereichen internationale Bedeutung. Wichtige Forschungseinrichtungen gibt es in den Bereichen:

- **Maritime Forschung**
- **Umweltwissenschaften**
- **Luft- und Raumfahrttechnologie**
- **Medien- und Kommunikationswissenschaften**

4. Lebensqualität

Musterstadt zählt regelmäßig zu den Städten mit der höchsten Lebensqualität weltweit. Die Stadt bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil und grünen Rückzugsorten:

- **Parks und Grünflächen:** Mit der *Musternname* und dem Stadtpark gibt es große Naherholungsgebiete mitten in der Stadt.
- **Wasserstadt:** Kanäle und Flüsse durchziehen die Stadt, was *Musterstadt* einen besonderen maritimen Charme verleiht.
- **Kultur und Freizeit:** *Musterstadt* hat eine lebendige Kulturszene mit zahlreichen Theatern, Museen, Konzerten und Musical-Aufführungen. Die *Mustername* ist eines der Wahrzeichen der Stadt und ein Anziehungspunkt für internationale Künstler.

5. Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt in *Musterstadt* spiegelt die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt wider. Vor allem die Innenstadt und Stadtteile wie HafenCity, *Musterstadt A* und *Musterstadt B* gehören zu den begehrtesten Wohnlagen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, was sich auch in den Immobilienpreisen zeigt.



6. Fazit

Musterstadt ist ein erstklassiger Makrostandort, der sowohl für Unternehmen als auch für Einwohner viele Vorteile bietet. Die Stadt ist wirtschaftlich stark und diversifiziert, verkehrstechnisch bestens angebunden und bietet gleichzeitig eine hohe Lebensqualität. Sie kombiniert maritime Tradition mit modernen Dienstleistungen und ist ein zentraler Knotenpunkt für den internationalen Handel.



Regionaler Grundstücksmarkt und sozioökonomische Situation

Musterstadt liegt in den *Mustergebiet* im südöstlichen Teil *Musterstadt* und ist eine der ländlich geprägten Regionen der Stadt. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine landwirtschaftlichen Flächen, Deiche und die Nähe zur *Flussname*. Die Region zeichnet sich durch eine Mischung aus ländlichem Charme, gehobenen Wohnlagen und ruhigen Naturlandschaften aus.

Grundstücksmarkt in *Musterstadt*

1. Preisentwicklung:

- *Musterstadtteil* gehört zu den weniger dicht besiedelten Gebieten *Musterstadt*, und die Grundstückspreise sind hier im Vergleich zu zentraleren Stadtteilen *Musterstadt* oft moderat.
- Der Stadtteil hat in den letzten Jahren eine gewisse Wertsteigerung erfahren, was teilweise auf die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und die steigende Nachfrage nach ländlicheren Wohnlagen in Stadtnähe zurückzuführen ist.
- Insbesondere größere Grundstücke für Einfamilienhäuser oder landwirtschaftliche Nutzungen sind gefragt, da *Musterstadtteil* mit großen Parzellen und viel Freifläche punkten kann.

2. Bebauung und Nutzung:

- In *Musterstadtteil* dominiert die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Landhäusern. Neubauprojekte sind seltener, und die bestehenden Wohnhäuser werden oft für eine wohlhabendere Klientel entwickelt.
- Die landwirtschaftliche Nutzung ist nach wie vor ein prägender Faktor. Viele Flächen werden für Gemüseanbau, Blumenfelder und Obstplantagen genutzt.
- Die Region ist außerdem für den Bau von Luxusimmobilien und exklusiveren Immobilienprojekten attraktiv, da das Umfeld idyllisch und ruhig ist und die Nähe zu Naturschutzgebieten und Gewässern einen hohen Freizeitwert bietet.

3. Nachfragestruktur:

- *Musterstadtteil* wird vor allem von Familien und wohlhabenden Haushalten nachgefragt, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage suchen.
- Zudem zieht der Stadtteil immer mehr Pendler an, die in der *Musterstadt* Innenstadt arbeiten, aber die Ruhe und den Platz ländlicherer Gebiete schätzen.



Sozioökonomische Situation in *Musterstadtteil*

1. Bevölkerungsstruktur:

- *Musterstadtteil* ist ein Stadtteil mit einer älteren Bevölkerung, was auf die ruhige Lage und das Angebot an großen Grundstücken zurückzuführen ist, dass insbesondere für Familien und ältere Menschen attraktiv ist.
- Die Region ist eher niedrig besiedelt und weist eine geringe Bevölkerungsdichte auf, da viele große Grundstücke und Landflächen bestehen, die für eine dichte Bebauung ungeeignet sind.

2. Einkommen und Kaufkraft:

- Die Einkommenssituation in *Musterstadtteil* ist überdurchschnittlich, da viele Haushalte gehobene Einkommen aufweisen. Die Wohnlage wird aufgrund der Nähe zur Natur, der exklusiven Immobilien und der relativ teuren Grundstücke oft als gehoben eingestuft.
- Die Kaufkraft in der Region ist daher hoch, was sich auch in den örtlichen Immobilienpreisen und der Nachfrage nach hochwertigen Immobilien widerspiegelt.

3. Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- *Musterstadtteil* ist durch Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz *Musterstadtteil* angebunden, was für Pendler eine direkte Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglicht. Allerdings sind die Verbindungen nicht so dicht wie in zentraleren Stadtteilen.
- Für den Individualverkehr sind gute Anbindungen vorhanden, vor allem über die BX und verschiedene Landstraßen, die einen schnellen Zugang zur *Musterstadt* Innenstadt und zu umliegenden Gemeinden ermöglichen.
- *Musterstadtteil* verfügt über eine solide Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einzelhandelsangeboten, auch wenn für weitergehende Bedürfnisse oft umliegende Stadtteile oder die Innenstadt genutzt werden müssen.

4. Freizeit und Natur:

- *Musterstadtteil* ist von der Natur geprägt, was es für Naherholung und Freizeitgestaltung besonders attraktiv macht. Die Nähe zur *Flussname* und die *Mustergebiet* bieten zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport.



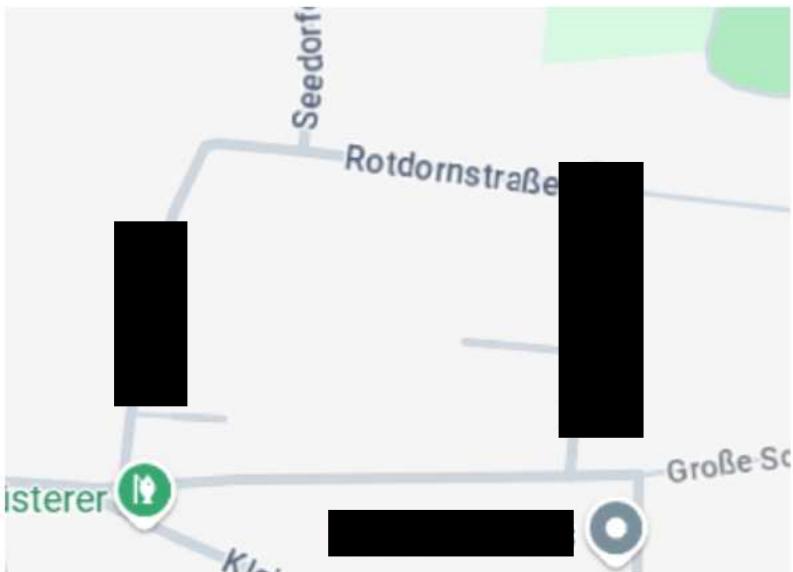
- Das Naturschutzgebiet und der charmante ländliche Charakter des Stadtteils ziehen nicht nur Bewohner, sondern auch Besucher aus anderen Stadtteilen an.

Fazit

Musterstadtteil ist ein gefragtes Wohngebiet mit einer spezifischen Zielgruppe: Familien und gut situierte Haushalte, die eine naturverbundene, ruhige Wohnumgebung mit größeren Grundstücken suchen. Der Grundstücksmarkt ist stabil bis leicht wachsend, besonders für hochwertigere Immobilien. Die sozioökonomische Struktur zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Kaufkraft und eine gut situierte Bevölkerung aus. *Musterstadtteil* bietet mit seiner ländlichen Prägung und der Nähe zur Stadt eine interessante Mischung, die den Stadtteil sowohl für Wohnimmobilien als auch für landwirtschaftliche Nutzungen attraktiv macht.



2.2 Lokale Lage



Stadtteil

Musterstadtteil

Einwohner ca.

XX.XXX

Mikrostandort

1. Lage und Umgebung

- **Geografische Lage:** *Musterstadtteil* liegt im Südosten *Musterstadt* und gehört zum Bezirk *Musterbezirk*. Es ist einer der südlichsten Stadtteile und grenzt an die *Flussname*. Der Stadtteil ist in Deichnähe gelegen und umfasst eine Fläche, die zum Teil unter Naturschutz steht.
- **Nachbarschaft:** *Musterstadtteil* ist von weiteren ländlich geprägten Stadtteilen der *Mustergebiet* umgeben, wie z.B. *Musterstadtteil A* und *Musterstadtteil B*. Diese Stadtteile zusammen bieten eine dörfliche Struktur und eine starke Gemeinschaftsbindung.

2. Immobilienstruktur und Bebauung

- **Wohngebiete:** *Musterstadtteil* ist geprägt von Einfamilienhäusern, teils auf großzügigen Grundstücken, die oft als Landhäuser konzipiert sind. Auch landwirtschaftlich genutzte Höfe und altehrwürdige Reetdachhäuser sind Teil des Stadtbilds.



- **Flächenstruktur:** Große Grundstücke und Freiflächen sind hier häufig zu finden, was den Wohnwert durch eine niedrige Bebauungsdichte erhöht. Es gibt kaum mehrstöckige Gebäude, und die Architektur ist durch einen traditionellen, ländlichen Stil geprägt.

3. Verkehrsanbindung

- **Öffentlicher Nahverkehr:** *Musterstadtteil* ist mit Buslinien an das *Musterstadt* Verkehrsnetz angebunden, jedoch ist die Anbindung weniger frequentiert als in zentralen Stadtteilen. Für Pendler gibt es Busverbindungen zum Bahnhof *Musterstadt*, von dem aus die *Musterstadt* Innenstadt erreichbar ist.
- **Straßennetz:** Über die Bundesstraße BX und das umliegende Landstraßennetz ist *Musterstadtteil* gut an die *Musterstadtteil* Innenstadt und andere Stadtteile angebunden. Die Anfahrt mit dem Auto ist jedoch aufgrund der ländlichen Lage meist notwendig und bevorzugt.

4. Einzelhandel und Nahversorgung

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Die Nahversorgung in *Musterstadtteil* ist eher auf kleinere Geschäfte und lokale Anbieter konzentriert, wie z.B. Hofläden, die frische Produkte aus der Region anbieten. Supermärkte und größere Einkaufszentren befinden sich in den benachbarten Stadtteilen wie *Musterstadtteil*.
- **Gastronomie:** Es gibt einige kleinere Restaurants und Cafés, die ländliche Spezialitäten und regionale Produkte anbieten. Besonders beliebt sind Hofcafés und saisonale Gastronomieangebote, die das naturverbundene Leben und die Landwirtschaft betonen.

5. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen

- **Schulen und Kindergärten:** *Musterstadtteil* bietet eine Grundschule sowie einige Kindergärten. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen *Musterstadtteil*, wohin viele Schüler pendeln.



- **Bildungsqualität:** Die Bildungsangebote sind auf die Bedürfnisse der ländlichen Bevölkerung ausgerichtet und stark in die lokale Gemeinschaft eingebunden. Es gibt zudem Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche im ländlichen Kontext, wie Reitvereine oder Jugendgruppen.

6. Freizeitmöglichkeiten und Naturerleben

- **Naherholungsmöglichkeiten:** Die Nähe zur Flussname und die offenen Landschaften der Mustergebiet bieten reichlich Gelegenheit zur Naherholung. Radwege, Wanderpfade, und Wasserwege prägen das Freizeitangebot und machen die Region für Natur- und Outdoor-Aktivitäten besonders attraktiv.
- **Sport und Freizeit:** Neben Radfahren und Wandern ist die Region auch für den Wassersport geeignet. Zudem gibt es Sportvereine und Reitmöglichkeiten, was Kirchwerder vor allem für Familien mit Kindern, die sich für Natur und Tiere interessieren, ideal macht.

7. Naturschutz und Umweltqualität

- **Naturschutzgebiete:** Musterstadtteil liegt teils in geschützten Marschlandflächen, die eine hohe Umweltqualität gewährleisten und die Region als Naherholungsziel attraktiv machen. Die Musterort A und Musterort B sind reichhaltig und die Landschaft bietet eine seltene, naturbelassene Umgebung innerhalb der Stadt Musterstadt.
- **Umweltaspekte:** Durch die geringe Industrieansiedlung und den Fokus auf Landwirtschaft ist die Luftqualität in Musterstadtteil im Vergleich zu anderen Musterstadt Stadtteilen überdurchschnittlich gut.

8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

- **Gemeinschaft und Tradition:** Die Region hat eine stark verwurzelte lokale Gemeinschaft und eine landwirtschaftliche Tradition. Hier finden regelmäßig Bauernmärkte, Erntedankfeste und andere traditionelle Feste statt, die das Leben und die Gemeinschaft in Musterstadtteil bereichern.



- **Kulturelle Angebote:** Das kulturelle Leben ist eher auf lokale Veranstaltungen und Naturaktivitäten fokussiert, sodass größere kulturelle Angebote in den nahegelegenen Stadtteilen wie Bergedorf wahrgenommen werden müssen.

Zusammenfassung des Mikrostandorts *Musterstadt*-*Musterstadtteil*

Musterstadtteil bietet als Mikrostandort eine ländlich geprägte, naturnahe Umgebung, die vor allem für Familien, Naturliebhaber und wohlhabende Haushalte attraktiv ist, die Ruhe und großflächige Grundstücke suchen. Der Standort bietet grundlegende infrastrukturelle Einrichtungen und Schulen, während größere Versorgungs- und Kulturangebote in *Musterstadtteil B* oder der Innenstadt von *Musterstadt* zu finden sind. Die niedrige Bevölkerungsdichte, die Nähe zu Naturschutzgebieten und die starke Gemeinschaftsbindung machen *Musterstadtteil* zu einem einzigartigen Wohnort in *Musterstadt*.



3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht: *Musterstadt*
Bezirk: *Musterstadtteil-*
Band: *--42*
Blatt: *10.12.2012*
Letzte Änderung:

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
	<i>Musterstadtteil</i>		4289	<i>Musterstraße XX</i>	<i>1.771 m²</i>

Summe Flächen: *1.771 m²*

Grund- und Bodenbeschreibung

Erschließungssituation Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss
Straßenausbau vollständig ausgebaut, Gehwege vorhanden
Emissionen/Immissionen Keine Auswirkungen von unüblichen Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch unübliche Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Topografie eben
Miet- und Pachtverhältnisse keine



Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Abt. III - Eintragungen vorhanden (Werthaltigkeit nicht überprüft)
Grundbuchlich eingetragene Rechte / Lasten	Abt. III - keine
nicht eingetragene Rechte / Lasten	keine bekannt

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Das Objekt liegt im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans
Entwicklungszustand	Gemäß den vorstehenden Erläuterungen und der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsgrundstückes wird von geordnetem, baureifem Land ausgegangen (Vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Flächennutzungsplan	
Wasserschutzzone	
Denkmalschutz	
Bodenbelastungen / Altlasten	



3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Wertrelevantes Baujahr	1981
Baujahr	1950 (geschätzt).
	<i>Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.</i>
Wohnfläche	139 m ²
Unterkellerung	Nicht unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Nicht vorhanden
Anbau	Anbau vorhanden (Baujahr 2006)
Anbau Wohnfläche	101 m ²
Anbau Unterkellerung	Nicht unterkellert
Anbau Vollgeschosse	1
Anbau Bedachung	Satteldach, ausgebaut

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Sonstige Bauteile Carport mit Gerätehaus



Gebäudetechnik

Belüftung	Fenster
Heizung	Rotex GSU 25, Jahr der Inbetriebnahme 2006
Warmwasser	Heizung mit Brauchwasser
Brennstoff(e)	Erdgas
Solarthermie	vorhanden zur Brauchwasserunterstützung
Bemerkung(en)	keine

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel, Bauschäden oder ein Sanierungsstau festgestellt werden, die einen Ansatz über die verwendeten Parameter hinaus rechtfertigen. Auf eine detaillierte Aufzählung (siehe erforderliche Maßnahmen) wird verzichtet, da es sich bei dieser Verkehrswertermittlung um kein Bausubstanzgutachten handelt. 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 als zeitgemäß beurteilt. Es wird unterstellt, dass die bauphysikalischen und energetischen Eigenschaften im Übrigen, den zum jeweiligen Baujahr geltenden Vorschriften und Normen entsprochen hat. Vom Unterzeichner wurden in dieser Hinsicht jedoch keine Untersuchungen/ Nachforschungen durchgeführt.



4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. 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 zum 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 Bewertungstichtag 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 mindestens zwei der 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 des Wertermittlungsverfahrens oder der Wertermittlungsverfahren hängt vom Gegenstand der Wertermittlung ab, und ist nach §6 ImmoWertV zu begründen.

Es liegen in Bezug auf Aktualität und Qualität geeignete Vergleichswerte vor. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch der Sachwert der baulichen Anlagen relevant. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als zweites Verfahren zur Stützung der Plausibilität verwendet.



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: 1.771 m²

Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert 295,43 €/m²

Herkunft des Bodenrichtwertes: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Musterstadtteil

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	1.200 m ²	1.771 m ²	x 0,9023
BTR. Zustand	frei	frei	x 1
Entwickl. Stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024	x 1

Angepasster Bodenrichtwert: 266,58 €/m²

Gesamtfläche 1.771 m² x 266,58 €/m² 472.113,18 €



Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (1.771 m²) x Bodenrichtwert (266.58 €/m²) **= 472.113,18 €**



6. Vergleichswertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichspreise zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.



6.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg und der daraus gebildeten Datenbasis und Berechnungswege (Immobilienmarktbericht *Musterstadtteil* 2024, Seite 109 – 115) herangezogen:

Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne gewerblichen Anteil, wurden zum Vergleich und zur Ableitung eines Vergleichsfaktors herangezogen, gem. Immobilienmarktbericht sind dabei folgende Grundstücksmerkmale keinen signifikanten Einfluss:

- Modernisierungspunktzahl gemäß Anlage 2 der Immo- WertV 2021
- Carport
- Stellplatz
- Pfeifenstiel
- Wegerecht
- Endenergiebedarf
- Wärmepumpe



Der Gebäudefaktor ist wie folgt abzubilden:

5.355 €/m² Wohnfläche

- * Lagefaktor
- * Altersfaktor
- * Baujahresfaktor
- * Grundstücksgrößenfaktor
- * Kellerfaktor
- * Garagenfaktor
- * Wohnflächenfaktor
- * Standardstufenfaktor
- * Ecklagefaktor
- * Wohnungszahlfaktor
- * Einbauküchenfaktor
- * Geschossfaktor
- * Fußbodenheizungsfaktor
- * Solarenergiefaktor
- * Rechtsformfaktor
- * Stellungsfaktor
- * Stadtteifaktor
- * Aktualisierungsfaktor



Gebäudefaktor 5.355,00 €/m ² Wohnfläche	5.355,00 €/m ² Wohnfläche
* Lagefaktor	0,623
* Altersfaktor	1,000
* Baujahresfaktor	0,966
* Grundstücksgrößenfaktor	1,173
* Kellerfaktor	1,000
* Garagenfaktor	1,000
* Wohnflächenfaktor	0,810
* Standardstufenfaktor (3,00)	1,000
* Ecklagefaktor	1,000
* Wohnungszahlfaktor	1,000
* Einbauküchenfaktor	1,030
* Geschossfaktor	1,000
* Fußbodenheizungsfaktor	1,000
* Solarenergiefaktor	1,021
* Rechtsformfaktor	1,000
* Stellungsfaktor	1,000
* Stadtteifaktor	1,027
* Aktualisierungsfaktor	1,009
<hr/>	
Angepasster Vergleichsfaktor	3.336,82 €/m ²



Der angepasste Gebäudefaktor ist für die Ermittlung eines Vergleichswerts geeignet. Eine weitere objektspezifische Anpassung nach §26 ist nicht erforderlich. Aus dem angepassten Gebäudefaktor und der Wohnfläche des Bewertungsobjekts ergibt sich nun der vorläufige Vergleichswert.

Wohnfläche 240,00 m² x 3.336,82 €/m² = **800.836,80 €**

Der vorläufige Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **800.836,80 €**.



7. Sachwertverfahren

7.1 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 277-1:2002 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.

7.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoß	100,00 m ²
Erdgeschoß	100,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe)	200,00 m ²

Anbau	Fläche
Anbau Dachgeschoß	69 m ²
Anbau Erdgeschoß	69 m ²
Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	138 m ²

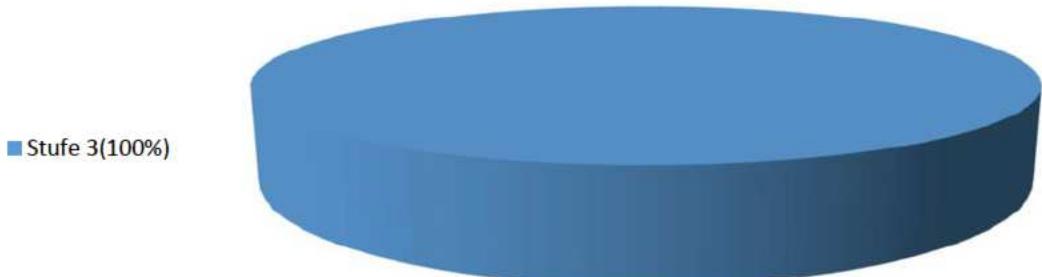
Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

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%		
Deckenkonstrukt. /Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		



Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%			100%		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad Hauptgebäude



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Hauptgebäude)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt. /Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz



Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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) - nicht unterkellert	1.21	790 €	875 €	1005 €	1215 €	1515 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 790,00 €/m ²
Standardstufe 2	0% x 875,00 €/m ²
Standardstufe 3	100% x 1.005,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 1.215,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.515,00 €/m ²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **1.005,00 €**



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.

Der maßgebliche Baupreisindex für Wohngebäude des statistischen Bundesamtes für den Wertermittlungsstichtag ist das III. Quartal 2024.

Baupreisindex: 130,3 (Basisjahr 2021)

Der angegebene Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2021(=100). Die Normalherstellungskosten basieren hingegen auf dem Basisjahr 2010. Es ist daher eine Umbasierung des Baupreisindex nötig. Hierzu wird der Baupreisindex im Basisjahr 2010(=90,1) auf das Basisjahr 2021(=127,0) angepasst. Der Faktor für die zeitliche Anpassung an den Stichtag errechnet sich somit folgendermaßen:

$$\text{Baupreisindex Faktor} = 130,3 * \frac{127}{90,1 * 100} = 1,837$$

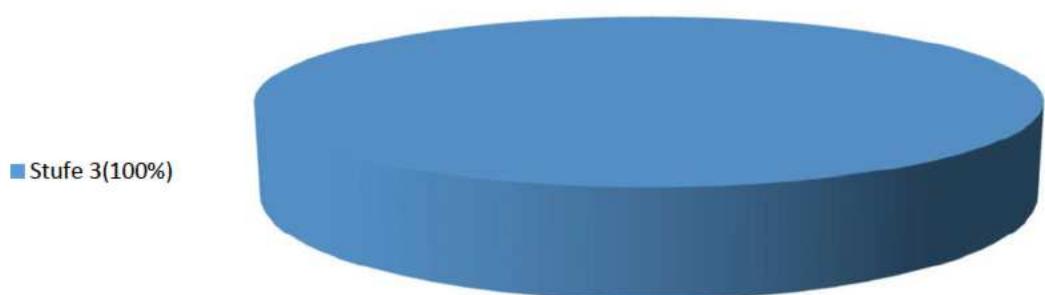
Baupreisindex Faktor		1,837
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		1.005,00 €/m ²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,837	1.846,19 €/m ²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		369.238,00 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.846,19 € x 200 m ²		



Bewertung der Ausstattung des Anbaus

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%		
Deckenkonstrukt. /Treppen	11%			100%		
Fußböden	5%			100%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. techn. Ausstattung	6%			100%		
Summe	100%			100%		

Graphische Darstellung Verteilung Ausstattungsgrad des Anbaus



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades (Anbau)

Zur Festlegung der NHK Standardstufen wurden folgende Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Ortsbesichtigung sachverständig in Augenschein genommen, und/oder vom Auftraggeber explizit mitgeteilt.

Außenwände	
Standardstufe 3 (100%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)



Dach	
Standardstufe 3 (100%)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 3 (100%)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (100%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstrukt. /Treppen	
Standardstufe 3 (100%)	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3 (100%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3 (100%)	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3 (100%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 3 (100%)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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) - nicht unterkellert	1.21	790 €	875 €	1005 €	1215 €	1515 €



Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad	Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 790,00 €/m ²
Standardstufe 2	0% x 875,00 €/m ²
Standardstufe 3	100% x 1.005,00 €/m ²
Standardstufe 4	0% x 1.215,00 €/m ²
Standardstufe 5	0% x 1.515,00 €/m ²
<hr/>	
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	1.005,00 €

Anpassung der Normalherstellungskosten des Anbaus

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	1,837
Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010	1.005,00 €/m ²
Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag	x 1,837
	1.846,19 €/m ²
<hr/>	
Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag	254.774,22 €
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.846,19 € x 138 m ²	



7.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen derselben Alterswertminderung wie das Basisgebäude.

Typ	Fläche
Carports	3.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile	3.000,00 €

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Der Anbau verfügt über keine sonstigen Bauteile, die der Alterswertminderung des Anbaus unterliegen.

7.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude

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.



Kernsanierung Hauptgebäude

Das Bewertungsobjekt wurde durch eine Kernsanierung in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand (z.B. des Kellers) werden durch einen Abschlag berücksichtigt.

Jahr der Kernsanierung	2006
Abschlag für alte Bausubstanz	40%

Bei einer vollständigen Kernsanierung beträgt die Restnutzungsdauer 90% der Gesamtnutzungsdauer zzgl. des Abschlags für die alte Bausubstanz.

Fiktives Baujahr **1966**
[= Sanierungsjahr - GND x (10% + Bausubstanzabschlag %)]

Fiktives Alter **58 Jahre**
[= Wertermittlungsstichtag - fiktives Baujahr]

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist 58 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer} = \text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Alter}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer} = 80 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre} = 22 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit 22 Jahre.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1950
Fiktives Baujahr durch Kernsanierung	1966
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	22 Jahre



Alterswertminderung Hauptgebäude

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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}) * 100}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 22 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 72,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **72,5% der Herstellungskosten** festgelegt.



Gesamtnutzungsdauer Anbau

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 18 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = \text{Gesamtnutzungsdauer Anbau} - \text{Alter Anbau}$$

Daraus ergibt sich

$$\text{Restnutzungsdauer Anbau} = 80 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre} = 62 \text{ Jahre}$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **62 Jahre**.

Baujahr des Anbaus	2006
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	62 Jahre

Alterswertminderung Anbau

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

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(GND \text{ Anbau} - RND \text{ Anbau}) * 100}{GND \text{ Anbau}}$$

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$\text{Alterswertminderung} = \frac{(80 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre}) * 100}{80 \text{ Jahre}} = 22,5\% \text{ der Herstellungskosten}$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **22,5% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.



7.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	369.238,00 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 3.000,00 €

Anpassung mittels Regionalfaktor	372.238,00 €
gem. Immobilienmarktbericht Hamburg Nr. 7.2.3	x 1,75

	651.416,50 €
Alterswertminderung 72,5%	= 472.276,96 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	254.774,22 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 0,00 €

	254.774,22 €
Alterswertminderung 22,5%	= 57.324,20 €

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% des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.



Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	651.416,50 €
Alterswertminderung 72,5%	- 472.276,96 €
Herstellungskosten Anbau	+ 254.774,22 €
Alterswertminderung 22,5%	- 57.324,20 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	376.589,56 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5%	+ 18.829,48 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	395.419,04 €



7.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	395.419,04 €
Bodenwert	+472.113,18 €
Vorläufiger Sachwert	867.532,22 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor nach den Vorgaben des GMB 2024	x 0,92
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	798.129,64 €

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **798.129,64 €**.



8. 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.



9. Verkehrswert

Vergleichswertverfahren

Vergleichswert der baulichen Anlagen	800.836,80 €
--------------------------------------	--------------

Vorläufiger Vergleichswert	800.836,80 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren	800.836,80 €
--	---------------------

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	395.419,04 €
Bodenwert	+472.113,18 €

Vorläufiger Sachwert	867.532,22 €
-----------------------------	---------------------

Marktanpassung	-69.402,58 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €

Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	798.129,64 €
--	---------------------



Verkehrswert

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

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

801.000,00 €

(In Worten: Achthunderteintausend Euro)

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 11.09.2024
(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-----
gültig bis Januar 2025
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



10. Haftung

Der Auftragnehmer haftet nur gegenüber dem Auftraggeber und nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Er haftet nicht im Falle leichter Fahrlässigkeit. Sofern rechtliche Themen in diesem Dokument berührt werden, wird die Haftung nach zugelassenem Maß ausgeschlossen. Die Klärung von Rechtsfragen ist nicht Bestandteil des Auftrages und daher ausgeschlossen.

11. Urheberrecht

Für diese Verkehrswertermittlung gilt der Urheberrechtsschutz. Alle Rechte werden vorbehalten. Die Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber bestimmt, und gilt nur für den im Auftrag festgelegten Zweck. Weiter erhält diese Karten, Luftbilder, Grafiken oder sonstige Bestandteile, die, wie auch das Gesamtwerk, urheberrechtlich geschützt sind. Eine anderweitige Nutzung ist untersagt. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf einer schriftlichen Zustimmung durch den Auftragnehmer.

12. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch - Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S. 2414)

BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 2017 S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BetrKV: Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

BewG: Bewertungsgesetz - Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.12.2023 I Nr. 354

Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.Juli.2021 (BGBl. I S. 2805)



WertR: Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1. März 2006 (BArz Nr. 108a) einschließlich Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BArz Nr. 121 S. 4798)

WoFlV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)



13. Objektbilder



Bild 1 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 2 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt

Freistehendes Einfamilienhaus
Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 3 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 4 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 5 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 6 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 7 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 8 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 9 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 10 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 11 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



Bild 12 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt

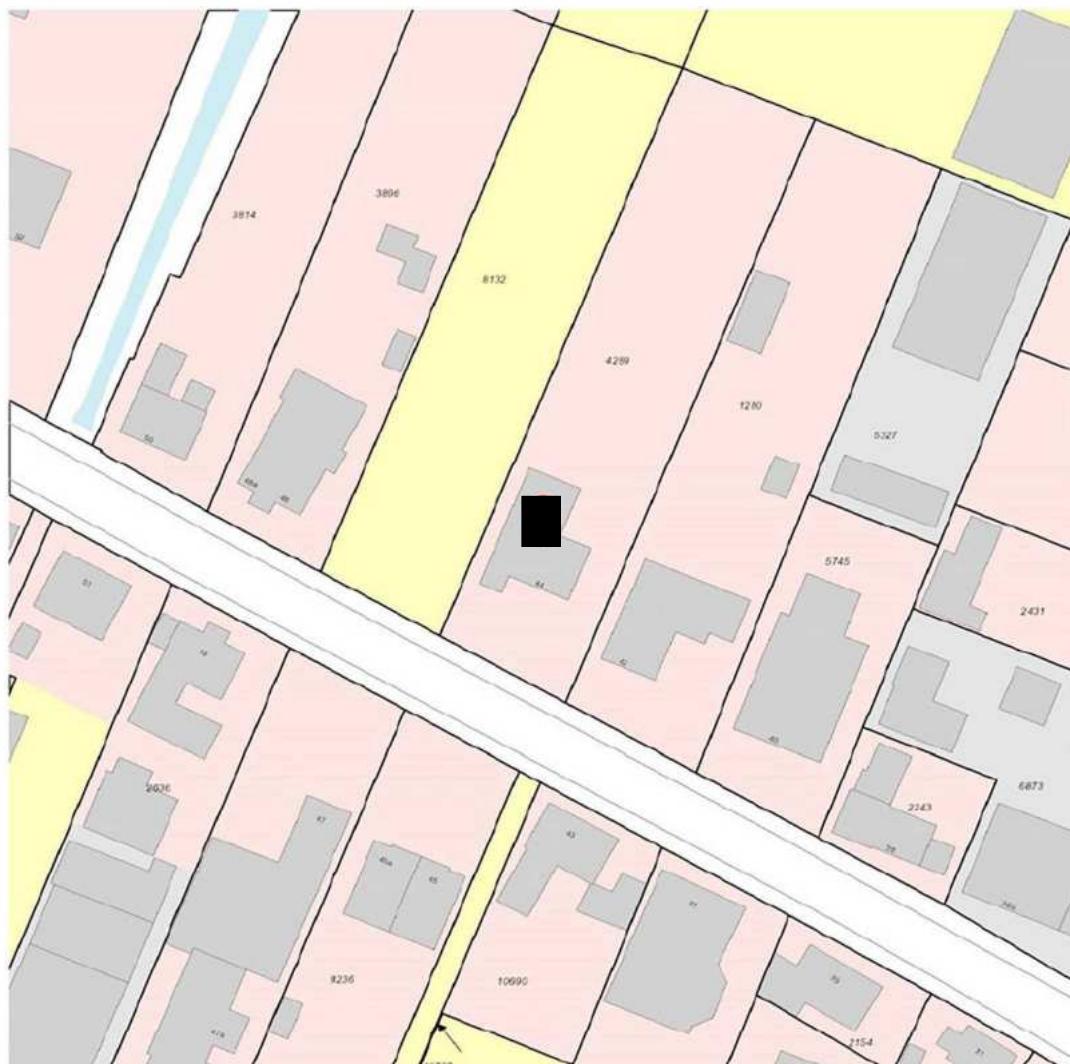


Bild 13 - Musterstraße XX, PLZ Musterstadt



14. Anlagen

14.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Quelle [REDACTED] Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) OpenData dl-de/by-2.0

nicht amtlich. Druckmaßstab A1 ca. 1:1000

Flurstücksnummer: 42

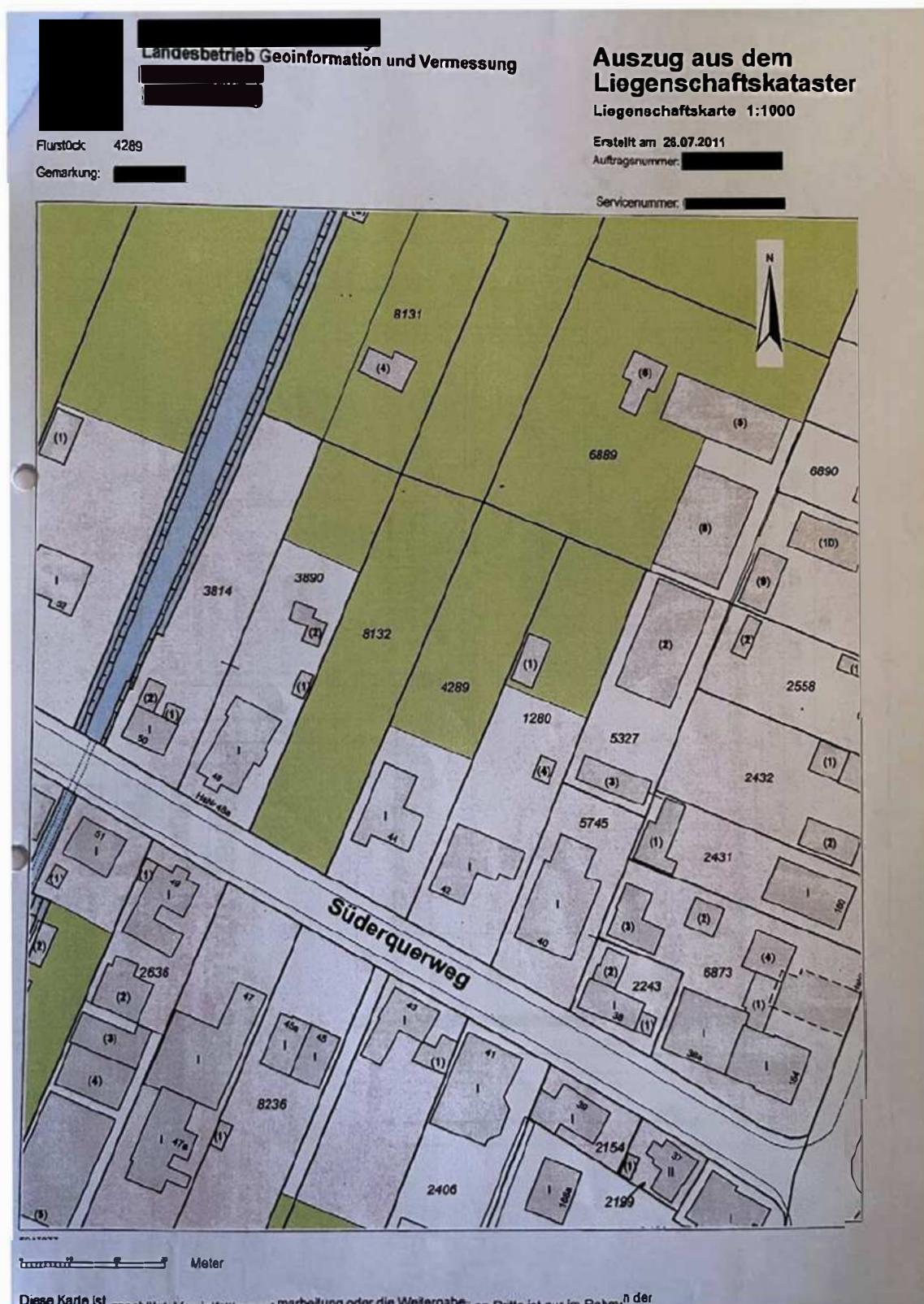
Abrufdatum:

11.11.2024 16:48:04 Uhr

Amtliche Fläche: 1 771,00 qm

Bereitstellung durch: Immolnvent GmbH - Immodata24.de

Flurstück Aktualität: 06.05.2019



14.2 Bodenrichtwertauskunft





Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01140667

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1200
Gewählter Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	295,43 €/m ²

Umrechnung auf das individuelle Grundstück:

Gebäudestellung	eh Einzelhaus (freistehend)
Lage zur Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1771
Gewählter Stichtag	01.01.2024
	266,58 €/m ²

Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

Adresse	
PLZ, Gemeinde	
Beirk	
Stadtteil	
SGE (Stat. Gebietseinheit)	80003
Baublock	607065

Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

Herausgeber: [REDACTED] - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 2 / 2

Erstellt am: 11.11.2024



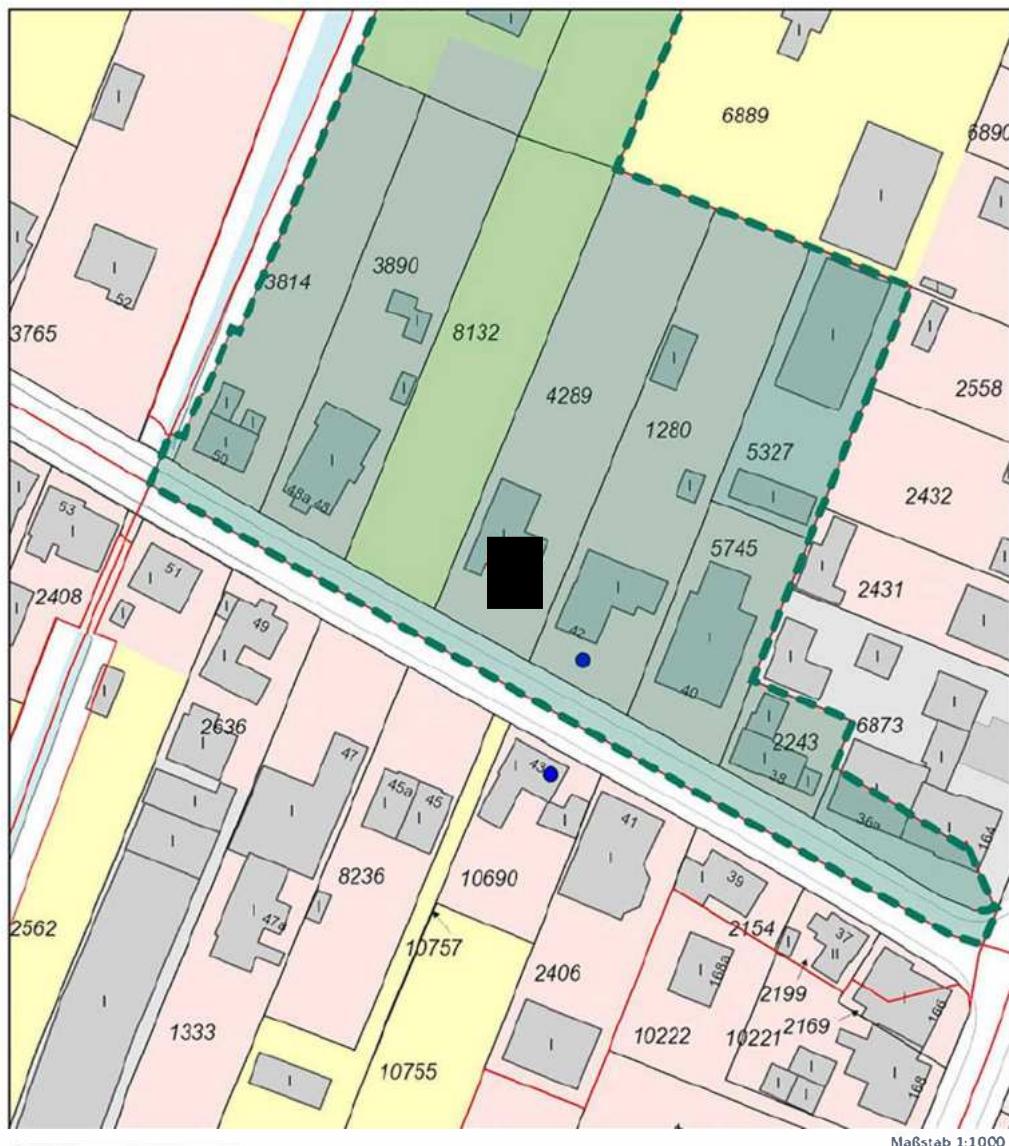


Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Auszug aus BORIS.HH

der interaktiven Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwertnummer: 01140667



Herausgeber: [REDACTED] - Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Seite 1 / 2

Erstellt am: 11.11.2024





Bodenrichtwertnummer: 01140667

Entwicklungszustand	B Baureifes Land
---------------------	------------------

Beitrags- u. abgaberechtl. Zustand	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenfrei nach Kommunalabgabengesetz
Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	eh Einzelhäuser
Lage zu Straße	F Frontlage
Grundstücksfläche	1200
Gewählter Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert	314,49 €/m²

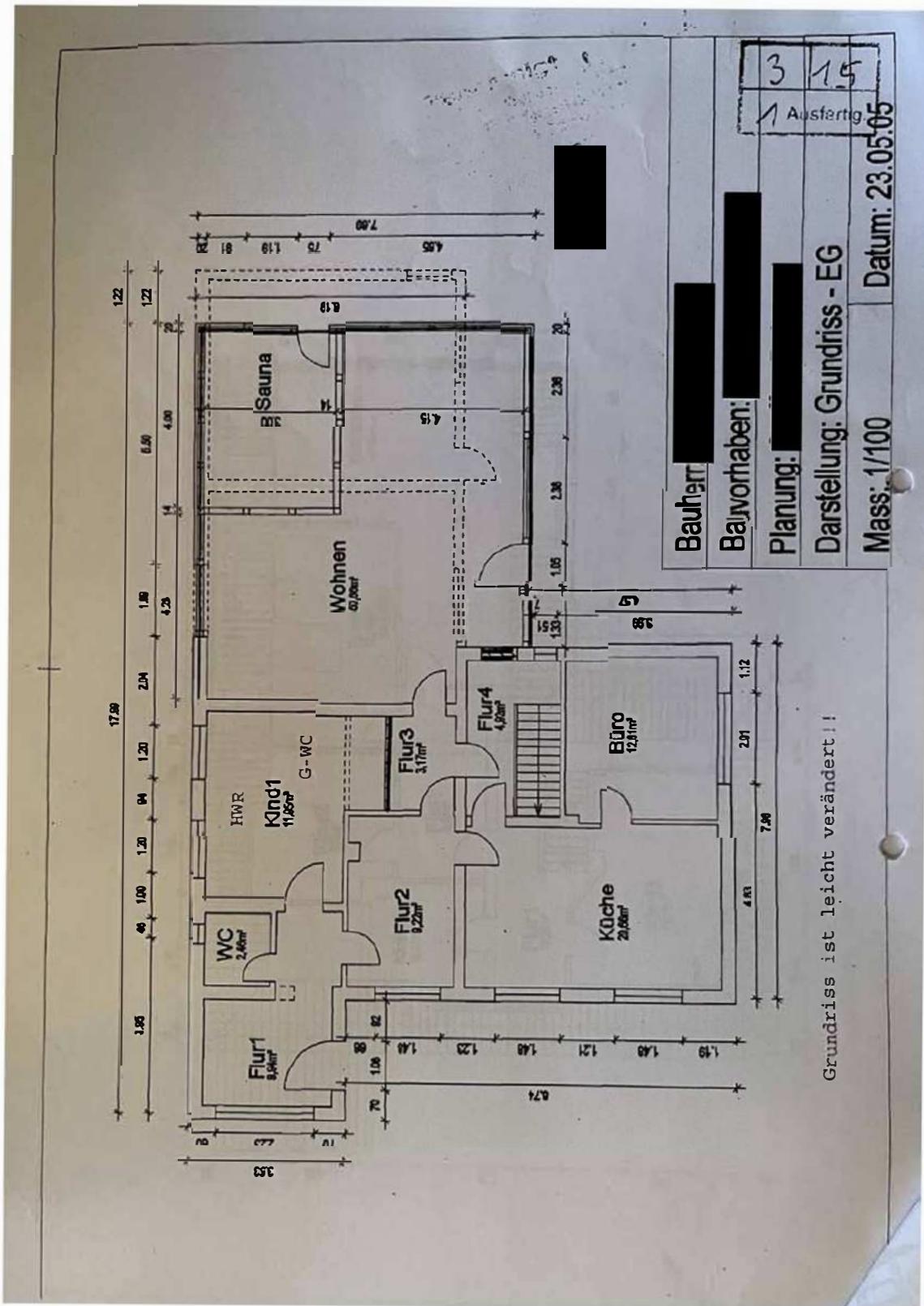
Lage des Bodenrichtwertgrundstücks:

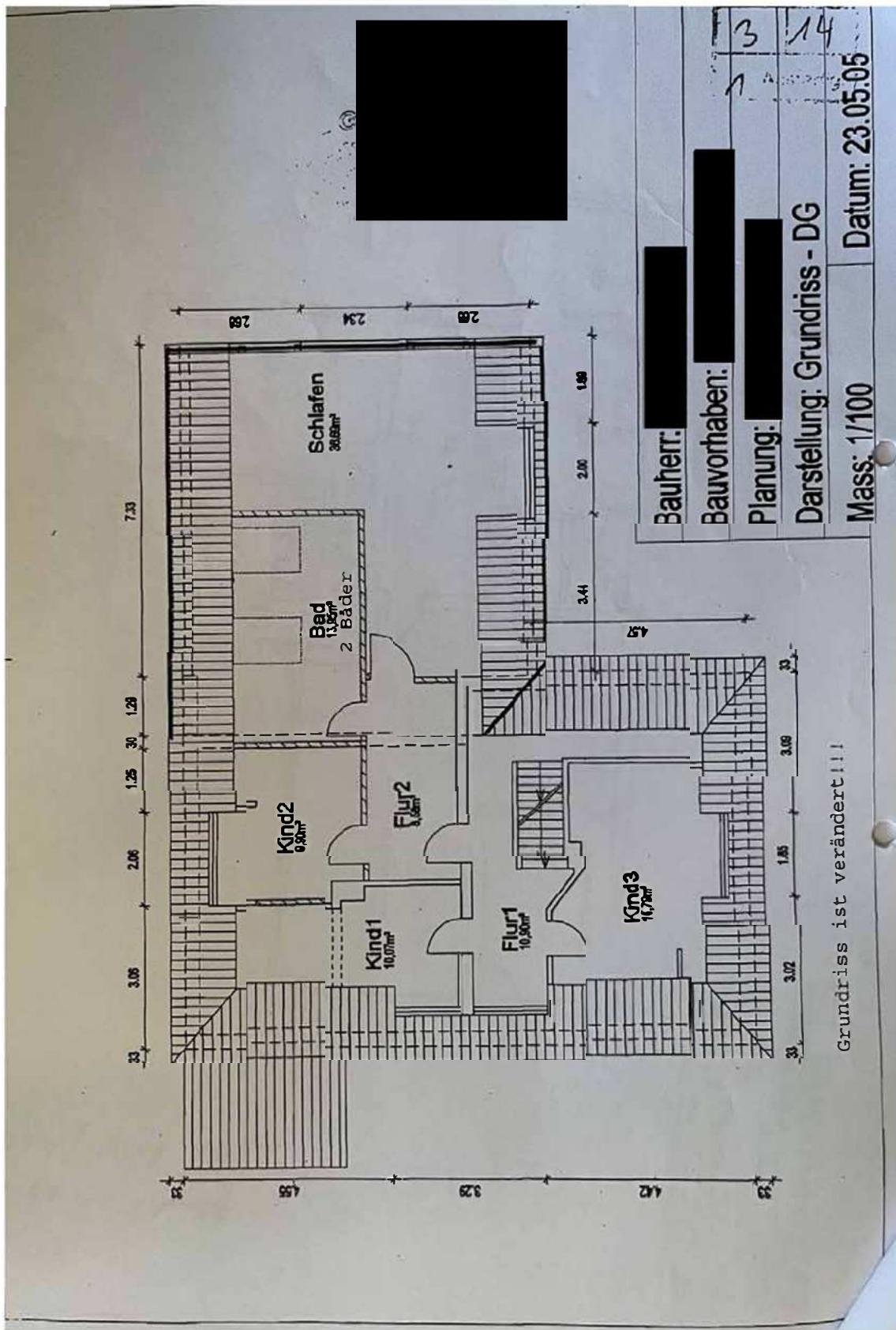
Adresse	[REDACTED]
PLZ, Gemeinde	[REDACTED]
Bezirk	[REDACTED]
Stadtteil	[REDACTED]
SGE (Stat. Gebietseinheit)	80003
Baublock	607065

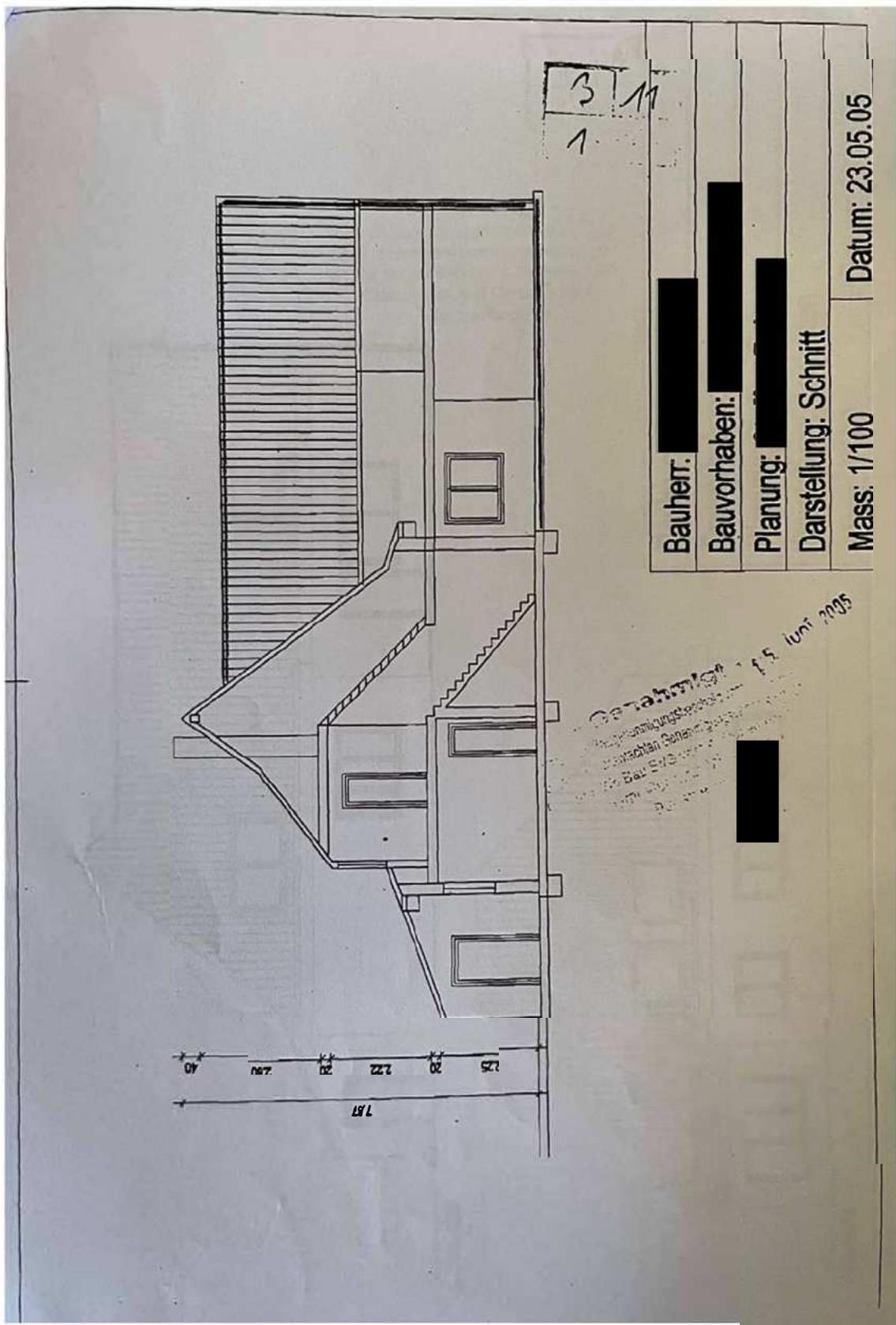
Bitte beachten Sie die Erläuterung zu den Bodenrichtwerten zum gewählten Stichtag. Die Erläuterung steht auf BORIS.HH zum Download bereit. Weitere Informationen finden Sie auch unter www.gutachterausschuss.hamburg.de

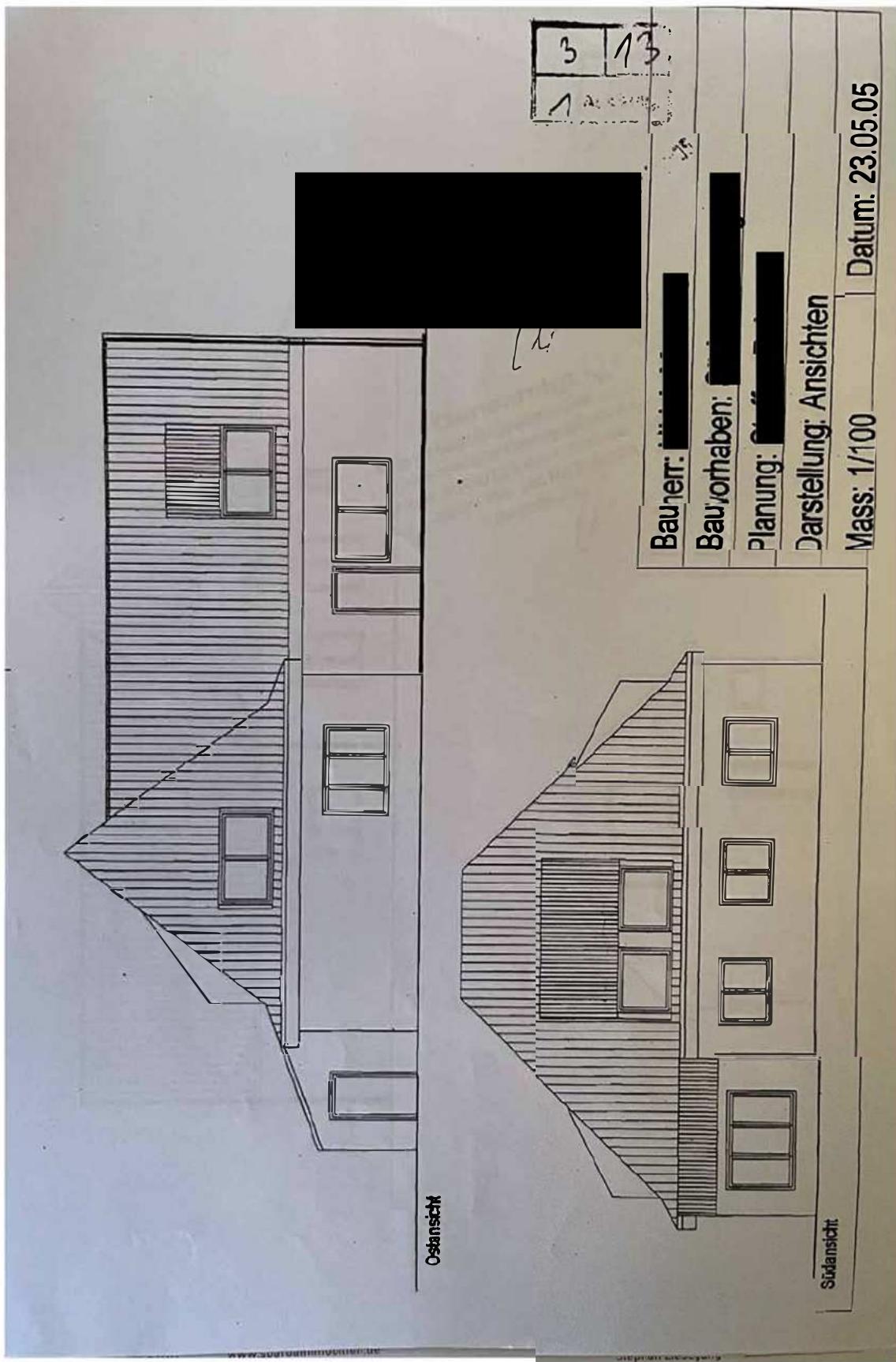


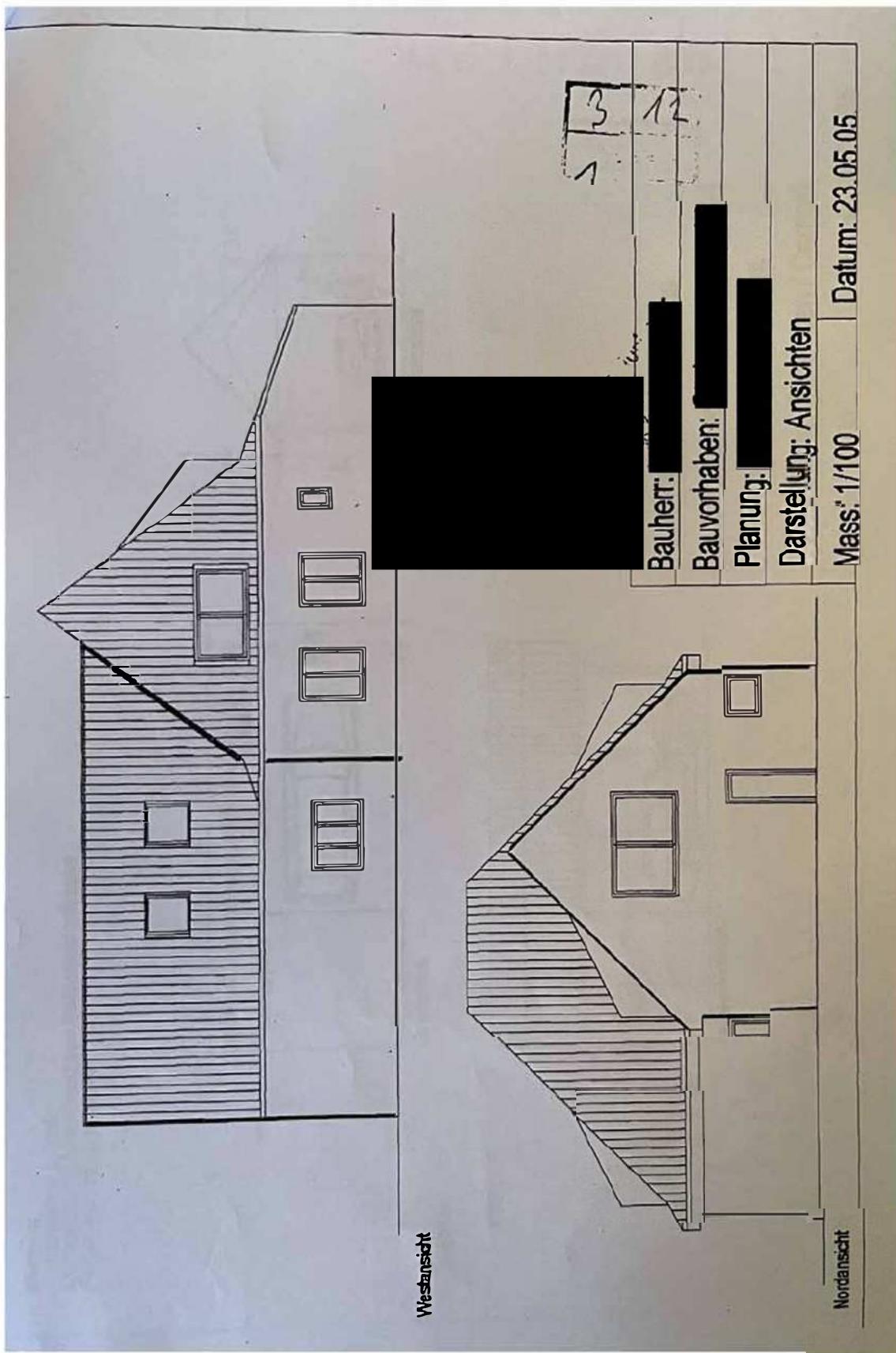
14.3 Zeichnungen

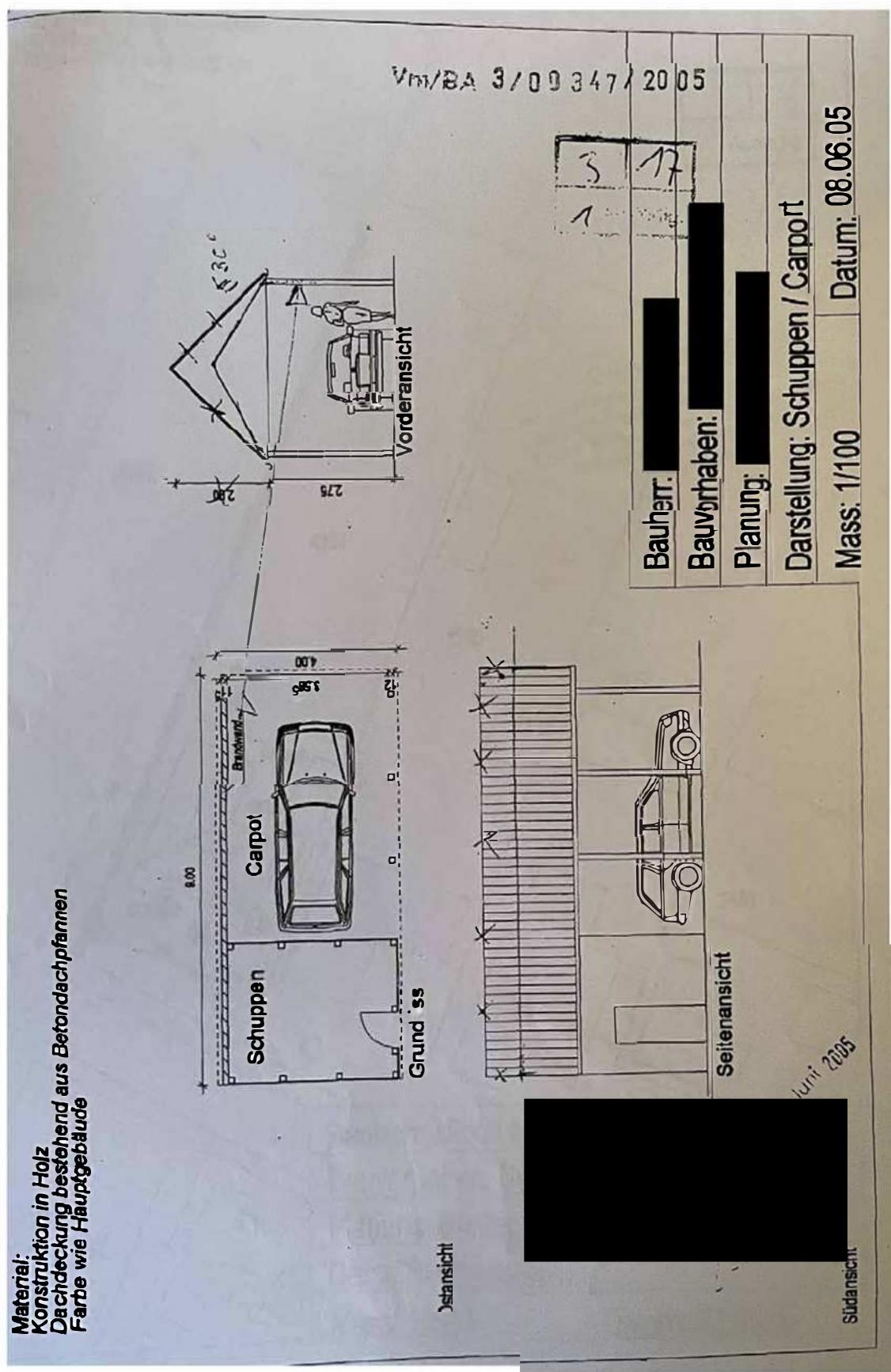


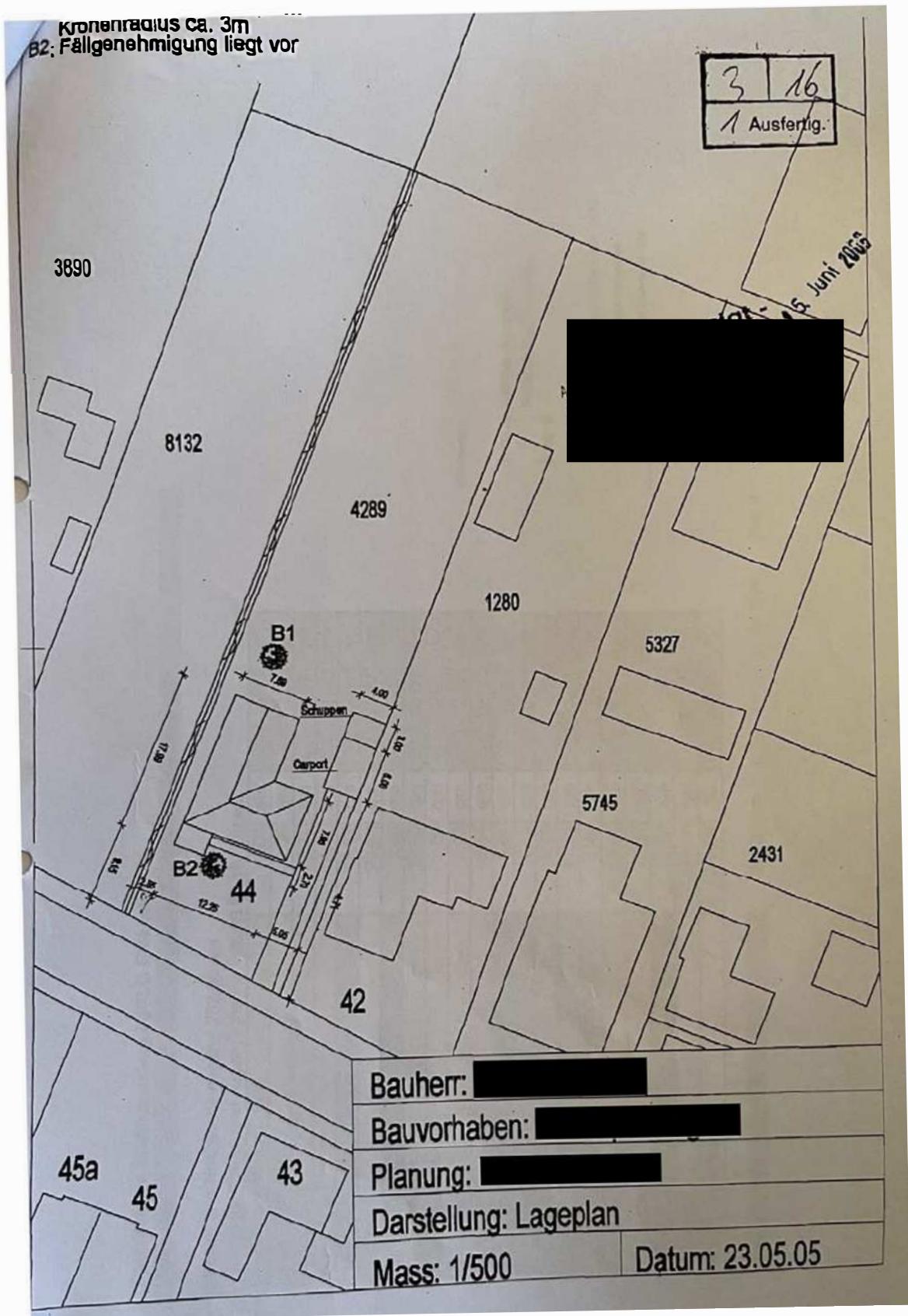




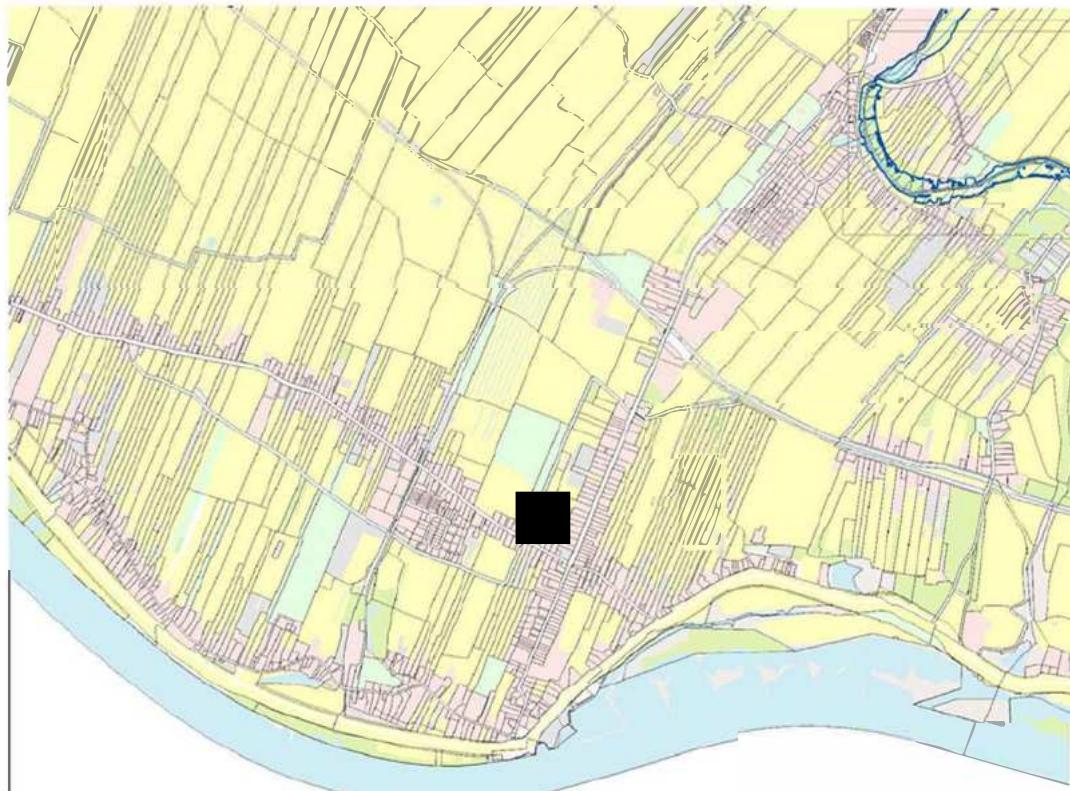








14.4 Hochwasserrisikokarte



Quelle: [REDACTED] Behörde für Umwelt und Energie OpenData dl-de/by-2-0 nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:25000

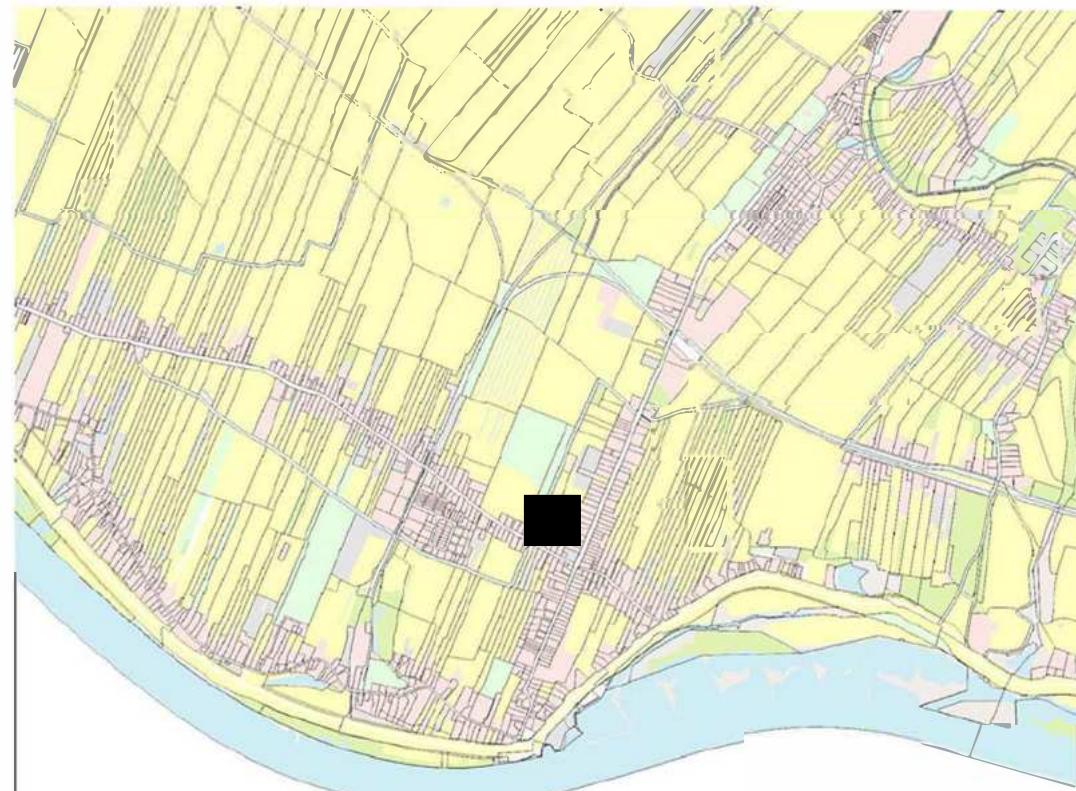
nicht als Überschwemmungsgebiet klassifiziert

Abrufdatum:

11.11.2024 16:48:12 Uhr

Bereitstellung durch: Immolnvent GmbH - ImmoData24.de

14.5 Lärmkarte



Quelle: [REDACTED] Behörde für Umwelt und Energie nicht amtlich, Druckmaßstab A4 ca. 1:25000

Abrufdatum: 11.11.2024 16:48:14 Uhr Bereitstellung durch: Immolnvent GmbH - ImmoData24.de

