Auftraggeber/ Eigentümer
Max, Mustermann
Musterstraße 1
12345 Musterstadt

Auftragnehmer/ Sachverständiger
B. Eng. Bojan Custic
Otto-Hess-Straße 23d
67346 Speyer
Tel.: 0176 2110 34 88
E-Mail: info@bc-immowert.de

Verkehrswertermittlung

nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV2021) | § 194 Baugesetzbuch



Freistehendes Einfamilienhaus

Musterstraße 1 in 12345 Musterstadt

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 01.01.2026ermittelt mit:

1.928.000,00 €

In Worten: Eine Million Neunhundertachtundzwanzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1 von 2:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 100 Seiten. Hierin sind 54 Seiten Schriftteil und 32 Anlagen und 31 Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung 3
1.1 Auftrag 3
1.2 Erläuterungen zum Umfang 4
1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte 6
2. Lage 8
2.1 Verkehrsanbindung und Makro Lage 8
2.2 Mikro Lage 9
3. Wertermittlungsobjekt 10
3.1 Grundstück 10
3.2 Gebäude und bauliche Anlagen 13
4. Wertermittlung 17
4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen 17
4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 19
4.3 Verfahrenswahl und Begründung 20
5. Bodenwert 21
5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung 21
5.2 Ermittlung des Bodenwerts 22
6. Sachwertverfahren 23
6.1 Allgemeine Grundlagen 23
6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad 24
6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile 36
6.4 Alterswertminderung 37
6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen 40
6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts 42
7. Ertragswertverfahren 43
7.1 Definitionen 43
7.2 Flächen und Erträge 45
7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger 50
7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts 51
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 52
9. Verkehrswert 53
Anhang B: Anlagen 56

B.1 Liegenschaftskarte 56

..... 56

B.2 Grundbuchauszug 57

B.3 Grundrisse/ Ansichten 58

B.4 Flächenberechnungen 59

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max, Mustermann Musterstraße 1 12345 Musterstadt
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Max, Mustermann Musterstraße 1 12345 Musterstadt
Anlass der Verkehrswertermittlung:	Das Gutachten dient der Verkehrswertermittlung des Bebauten Grundstückes zur Vorlage bei der Bank im Zusammenhang mit der Eintragung einer Grundschuld.“
Aktenzeichen:	2025 103
Ortstermin:	01.01.2026
Teilnehmer Ortstermin:	Max, Mustermann (Eigentümer und Auftraggeber) Custic Bojan (Sachverständiger und Auftragnehmer)

Hinweise zum Ortstermin:

Am 01.01.2026fand ab ca. 09.30 Uhr auf dem zu bewertenden Grundstück eine Ortsbesichtigung statt. 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. Die Ortsbesichtigung wurde um ca. 11.00 Uhr abgeschlossen. Die Sichtverhältnisse waren, bei sonnigen, trockenen Wetterverhältnissen, außen und in den besichtigten Innenbereichen gut. Es herrschte eine geschätzte Außentemperatur von ca. 25°C. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch mit einer Kamera dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

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:	01.01.2026
Qualitätsstichtag:	01.01.2026

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 hat. Der Zustand von nicht sichtbaren Bauteilen wird deshalb durch Auskünfte des Auftraggebers, durch Unterlagen oder durch den Sachverständigen eingeschätzt.

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.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Es erfolgte keine Untersuchung hinsichtlich der Forderung von Steuern, Gebühren oder sonstigen öffentlich-rechtlichen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen) 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.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Das Gutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA (2. Entwurf)) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

1.3 Verwendete Unterlagen und eingeholte Auskünfte

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigefügt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Haus Akte des unterzeichnenden Sachverständigen.

Grundbuchauszug	Amtsgericht: Musterstadt Grundbuchbezirk: Musterstadt Band: 1 Blatt: 1234 Auszug vom: 11.07.2025
Grundstücksmarktbericht	Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Rhein-Land-Pfalz (Landau) Herausgabedatum: 11.07.2025
Bodenrichtwertauskunft	Gutachterausschuss Musterstadt Auszug vom: 11.07.2025
Baulastenauskunft	Baulastenauskunft der Stadt Musterstadt Datum Abruf: 11.07.2025
Wasserschutzgebiete	Karte der Wasserschutzgebiete im Kreis Musterstadt Stand: Datum Abruf: 11.07.2025
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Musterland Katasteramt Auszug vom: 11.07.2025

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.

Die beim Ortstermin durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (wie beispielsweise Flurkartenauszug, Grundbuchauszüge, Pläne) sind teilweise älteren Datums und sind im Rahmen einer Verkehrswertermittlung im Regelfall neu zu erstellen bzw. aktuelle Unterlagen sind neu zu beschaffen. Im vorliegenden Fall wurde jedoch auftragsgemäß auf die Neuerstellung bzw. die Beschaffung aktueller Unterlagen verzichtet. Der Auftraggeber hat dem unterzeichnenden Sachverständigen ausdrücklich versichert, dass die zur Verfügung gestellten Unterlagen auch zum Wertermittlungsstichtag Aktualität besitzen und Hinweise auf Abweichungen wurden während des Besichtigungstermins nicht festgestellt.

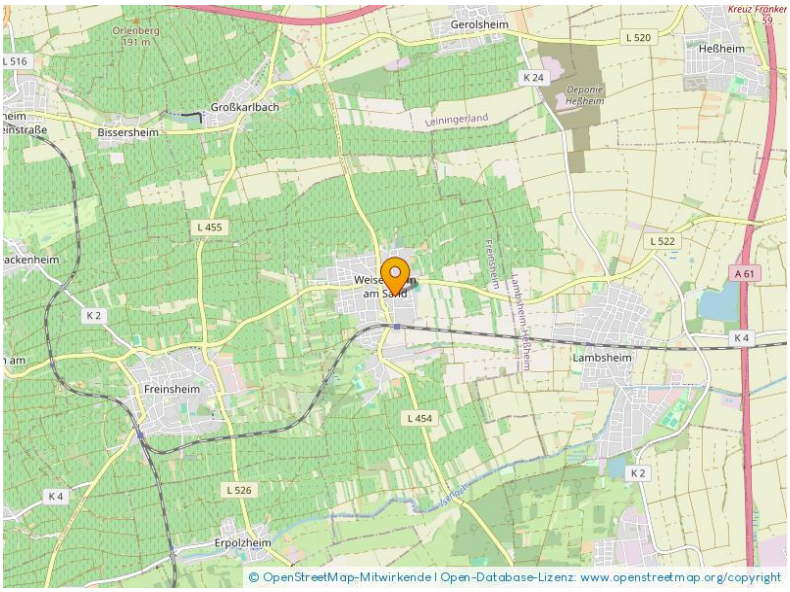
2. Lage

2.1 Verkehrsanbindung und Makro Lage

Bundesland	Musterland
Landkreis	Musterstadt
Stadt / Ort	Musterstadt
Einwohner	Ca. 4000

Musterstadt ist durch die nahegelegene Bundesstraße B271 sowie die Autobahn A6 (Anschlussstelle Grünstadt) verkehrlich gut angebunden. Der örtliche Bahnhof bietet regelmäßige Regionalverbindungen nach Grünstadt, Neustadt an der Weinstraße und Ludwigshafen/Mannheim. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien ergänzt. Die Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss beträgt ca. 6km.

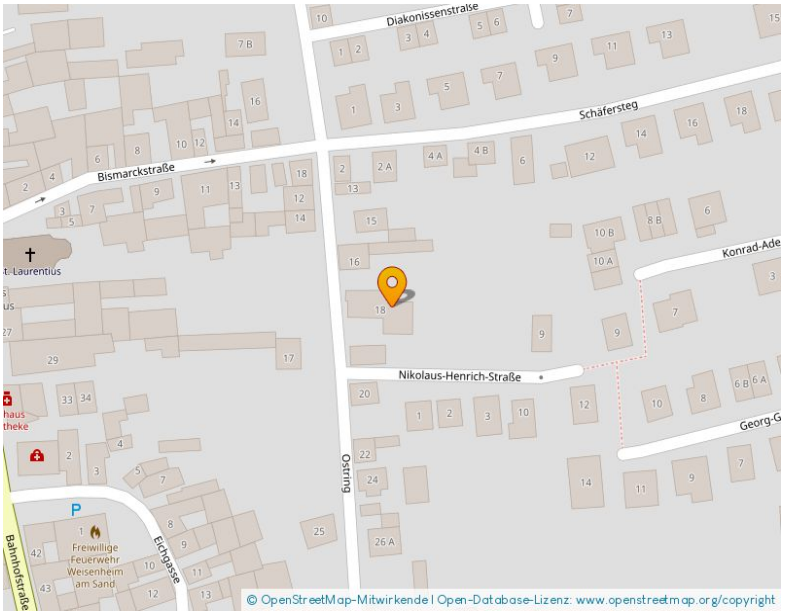
Die Gemeinde Musterstadt liegt im rheinland-pfälzischen Landkreis Musterstadt und ist Teil der Verbandsgemeinde Freinsheim. Der Ort befindet sich am Rande des Ballungsraums Rhein-Neckar zwischen Grünstadt und Ludwigshafen/Mannheim und profitiert von der Nähe zu wirtschaftsstarken Städten wie Mannheim, Ludwigshafen und Worms. Die Region ist durch Weinbau, Landwirtschaft und mittelständische Betriebe geprägt und verfügt über eine stabile demografische und wirtschaftliche Struktur.



Musterstraße 1, Musterstadt - Makro Lage

2.2 Mikro Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südöstlichen Teil der Ortslage von Musterstadt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit gepflegten Gärten.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung sind im Ort vorhanden und fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Wohnlage kann als gut und familienfreundlich eingestuft werden.



Musterstraße 1, Musterstadt - Mikro Lage

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Musterstadt
Bezirk:	Musterstadt
Band:	1
Blatt:	1234
Letze Änderung:	10.04.2024
Datum Auszug:	11.07.2025

Grundbuch Bestandsverzeichnis

Lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart/Lage	Fläche
4	Musterstadt		123/1 123/2		2.342 m²

Summe Flächen: **2.342 m²**

Anmerkung zu Abteilung II:

Die eingetragenen Rechte und Belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs können ggf. den Verkehrswert beeinflussen. Eine wertmäßige Berücksichtigung erfolgt an entsprechender Stelle in diesem Gutachten. Im vorliegenden Fall sind jedoch keine Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Anmerkung zu Abteilung III:

Schuldverhältnisse, soweit sie in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Grund- und Bodenbeschreibung

Grundstücksform/ Größe	Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein nahezu rechteckig geschnittenes Grundstück mit einer Grundstücksgröße von 2.342m² gemäß Liegenschaftskataster. Die Flächenangabe aus dem Kataster wird sachverständig als maßgeblich zugrunde gelegt, da Grundbuchangaben keinen öffentlichen Glauben genießen. Aufgrund der Grundstücksgröße und Form ist eine wohnbauliche Nutzung in üblichem Umfang möglich.
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentliche Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.
Topografie des Grundstücks	Das Grundstück weist eine ebene Topografie auf und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Besondere Geländeeigenschaften sind nicht feststellbar.
Straßenbau	Das Grundstück ist über die öffentliche Straße „Musterstraße“ erschlossen. Die Straße ist vollständig ausgebaut und weist eine befestigte, asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen auf. Der Straßenausbau befindet sich in einem funktional ordnungsgemäßen Zustand. Es handelt sich um eine ruhige Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
Emissionen/Immissionen	Keine Auswirkungen von Emissionen / keine wesentlichen Einschränkungen durch Immissionen auf das Bewertungsobjekt
Baugrund, Grundwasser	Normal tragfähiger Baugrund. Es wurden keine schädlichen Bodenverhältnisse während des Ortstermins festgestellt.

Ausrichtung des Grundstücks	Die straßenseitige Erschließung erfolgt im nördlichen Bereich des Grundstücks, während die rückwärtige Gartenfläche überwiegend in südlicher bis südwestlicher Richtung orientiert ist. Dadurch ergibt sich eine vorteilhafte Besonnung der Außenanlagen sowie der Hauptnutzflächen der Wohnräume.

Öffentlich-rechtliche Situation

Bebauungsplan	Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung.
Wasserschutzzone	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets gemäß § 51 WHG.
Denkmalschutz	Das Grundstück/Objekt steht nicht unter Denkmalschutz. Eine Eintragung in der Denkmalliste liegt nicht vor.

Hinweis:

Diese Verkehrswertermittlung wird auftragsgemäß auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustandes der Bebauung beim Ortstermin durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und einer freistehender Doppelgarage inkl. Einliegerwohnung
Freistehendes EFH mit Anbau	Hauptgebäude 1974
Wohnfläche	344,93 m²
Nutzfläche	70,63 m²
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Walmdach, ausgebaut
Garage(n)/ Einliegerwohnung	Garage(n) außerhalb des Gebäudes (Doppelgarage) inkl. Einliegerwohnung (2018)
Wohnfläche	43,32 m²
Nutzfläche	31,96 m²
Unterkellerung	nicht unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Walmdach, nicht ausbaufähig
Anbau	Anbau Hauptgebäude (Baujahr 2018)
Wohnfläche	53,75 m²
Unterkellerung	nicht unterkellert
Vollgeschosse	1
Bedachung	Walmdach, nicht ausgebaut, nicht ausbaufähig
Wohnfläche GES	442,00 m²
Nutzfläche GES	102,59 m²

Allgemeine Gebäudebeschreibung

Baukörper und Gebäudenutzung	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, voll erschlossenes Einfamilienhaus mit Anbau, das über eine integrierte Doppelgarage sowie ein angrenzendes Nebengebäude mit Einliegerwohnung verfügt. Das Gebäudeensemble befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 2.342 m² in einer ruhigen Wohnlage am südöstlichen Ortsrand von Musterstadt. Das Hauptgebäude wurde in massiver Bauweise (Ziegelmauerwerk und Stahlbeton) errichtet und ist teilunterkellert. Es erstreckt sich über ein Erdgeschoss (EG), ein Obergeschoss (OG) sowie ein ausgebautes Dachgeschoss (DG) mit Walmdach und Gauben. Die angrenzende Garage mit der Einliegerwohnung ist eingeschossig und ebenfalls mit einem Walmdach versehen.
Baujahr, Konstruktion und technische Ausstattung	Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1974 und der Anbau inkl. Doppelgarage und Einliegerwohnung im Jahr 2018 errichtet. Die Fassade ist wärmegedämmt und mit einem hellen Außenputz versehen. Das Dach ist mit Tondachziegeln gedeckt. Die Fenster bestehen aus Kunststoffprofilen mit 3-fach-Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme in Kombination mit einer Fußbodenheizung, welche für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Das Dachgeschoss ist klimatisiert. Die Elektro- und Sanitärinstallationen entsprechen dem zeitgemäßen Standard.
Flächenangabe	Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 442 m², wovon 398,68 m² auf das Haupthaus und 43,32 m² auf die Einliegerwohnung im Nebengebäude entfallen. Die Nutzfläche (inkl. Keller, Nebenräume und Garage) beläuft sich auf insgesamt ca. 102,59 m².

Ausstattung und Nutzung	Die Immobilie verfügt über eine gehobene bis luxuriöse Innenausstattung. Die Badezimmer sind hochwertig ausgeführt, teilweise mit großformatigen Fliesen und modernen Armaturen. Im Erdgeschoss ist ein großzügiger, beheizter Wintergarten vorhanden, der durch große Glaselemente viel Tageslicht einlässt. Die Küche ist mit einer Einbauküche im gehobenen Standard ausgestattet. Die Bodenbeläge bestehen größtenteils aus großformatigen Fliesen und sind ebenfalls hochwertig.
Außenanlage	Die Außenanlagen sind aufwendig gestaltet und vermitteln ein repräsentatives Erscheinungsbild. Im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich ein großer Poolbereich mit großzügig gefliester Terrasse, überdachter Grillplatz mit gemauertem Grill sowie ein Aufenthaltsraum. Die Arkade im Eingangsbereich wird durch Betonsäulen gestützt und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie. Mehrere Terrassen mit Geländer bieten zusätzliche Aufenthaltsflächen. Die Begrünung ist gepflegt und architektonisch abgestimmt.
Allgemeiner baulicher Zustand	Zum Bewertungszeitpunkt befindet sich das Objekt in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Es bestehen keine erkennbaren Instandhaltungsrückstände. Die Ausstattung, der Zustand sowie die Flächenverhältnisse übersteigen deutlich den ortsüblichen Standard.

Durchgeführte Modernisierungen

Im Jahr 2018 wurde das Bestandsgebäude im Zuge der Errichtung der Doppelgarage mit Einliegerwohnung sowie des Anbaus einer umfassenden Modernisierung unterzogen. Dabei wurden sowohl die Innen- als auch Außenbereiche vollständig erneuert. Die Maßnahmen umfassten u.a. die Erneuerung von Fenstern, Dach, Fassade, der technischen Ausstattung sowie die hochwertige Neugestaltung der Innenräume, Bodenbeläge und Bäder. Auch die Außenanlagen wurden im Rahmen dieser Baumaßnahmen aufwändig neugestaltet. Insgesamt entspricht die Immobilie baulich und ausstattungstechnisch einem neuwertigen Zustand ab dem Jahr 2018.

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturanstau festgestellt werden.

Energieeffizienz / Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

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 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 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.

Ausgehend vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist beim Wertermittlungsobjekt der Sachwert der baulichen Anlagen maßgeblich. Es wird deshalb das Sachwertverfahren als primäres Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts angewandt. Daneben ist beim Wertermittlungsobjekt auch die Rendite oder das entsprechende Einsparpotential relevant. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren 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

Wertrelevante Grundstücksfläche:	2.342 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert	300,00 €/m²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Musterstadt
Bodenrichtwertnummer	0393
Gemarkungsname	Musterstadt
Gemeinde	Musterstadt
Gemarkungsnummer	074367
Quelle	GeoBasis-DE/LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
BTR. Zustand	e/k-frei;kanalanschl.-frei	e/k-frei;kanalanschl.-frei	x 1
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	x 1
Nutzung	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	x 1
Stichtag	01.01.2024	14.07.2025	x 1

Angepasster Bodenrichtwert:	300,00 €/m²

Berechnung Bodenwert

Wertrelevante Grundstücksfläche (2.342 m²) x Bodenrichtwert (300,00 €/m²)	**= 702.600,00 €**

6. Sachwertverfahren

6.1 Allgemeine Grundlagen

Alterswertminderung (AWM)

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

Restnutzungsdauer (RND)

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

Baumängel und Bauschäden

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

Brutto-Grundflächen (BGF)

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

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

6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad

Brutto-Grundflächen (BGF)

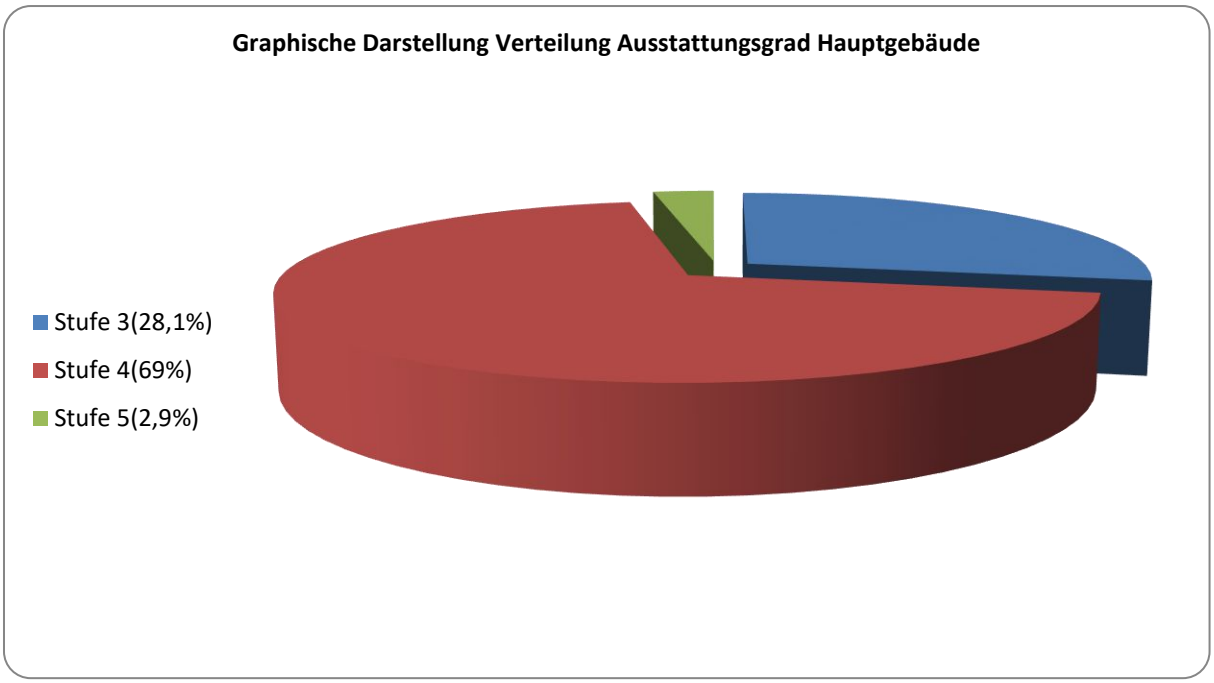
Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	99,41 m²
1.Obergeschoss	99,41 m²
Erdgeschoss	267,00 m²
Teilunterkellerung	99,41 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	565,23 m²

Garage(n)	Fläche
Garage(n)	37,25 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage(n)	37,25 m²

Anbau	Fläche
Anbau Erdgeschoss	116,08 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Anbau	116,08 m²

Bewertung der Ausstattung des Hauptgebäudes

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 3**	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%			70%	30%	
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%				90%	10%
Innenwände/-türen	11%			50%	50%	
Deckenkonstrukt./Treppen	11%				100%	
Fußböden	5%			40%	60%	
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%			50%	50%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%				70%	30%
Summe	**100%**			**28,1%**	**69%**	**2,9%**



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 (70%)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4 (30%)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4 (100%)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 4 (90%)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5 (10%)	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (50%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4 (50%)	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 4 (100%)	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3 (40%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4 (60%)	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4 (100%)	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	

Standardstufe 3 (50%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4 (50%)	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 4 (70%)	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5 (30%)	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Da das zu bewertende Gebäude teilweise unterkellert ist, wird eine Mischkalkulation zwischen den entsprechenden Gebäudetypen (mit- bzw. ohne Unterkellerung) angewendet. Die nachfolgenden Tabellen zeigen die in die Berechnung einfließenden Gebäudetypen.

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.31	720 €	800 €	920 €	1105 €	1385 €

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss voll ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.11	Stufe 1 655 €	Stufe 2 725 €	Stufe 3 835 €	Stufe 4 1005 €	Stufe 5 1260 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Teilberechnung Gebäude ohne Unterkellerung:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 720,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 800,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 3	28,1% x 920,00 €/m²	258,52 €
Standardstufe 4	69% x 1.105,00 €/m²	762,45 €
Standardstufe 5	2,9% x 1.385,00 €/m²	40,17 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **1.061,14 €**

Teilberechnung Gebäude mit Unterkellerung:

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		Kostenkennwert nach NHK 2010
Standardstufe 1	0% x 655,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 725,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 3	28,1% x 835,00 €/m²	234,64 €
Standardstufe 4	69% x 1.005,00 €/m²	693,45 €
Standardstufe 5	2,9% x 1.260,00 €/m²	36,54 €

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **964,63 €**

Mischkalkulation:

Nicht unterkellert: 1.061,14 €/m²	x 167,59 m² (62.77%) = 359,13 €/m²
Unterkellert: 964,63 €/m²	x 99,41 m² (37.23%) = 666,08 €/m²

Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche **1.025,21 €**

Anpassung des Kostenkennwertes

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 1

Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	**1.025,21 €/m²**

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 II. Quartal 2025.

Baupreisindex: **133,6** (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:

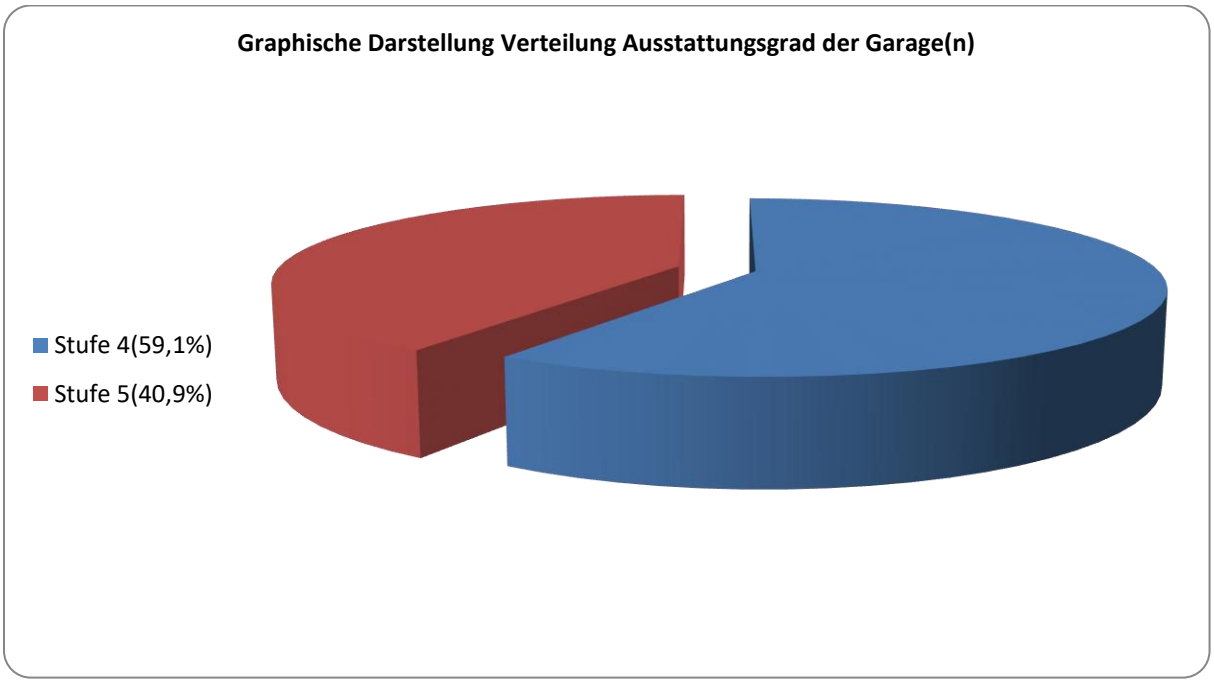
$$Baupreisindex\ Faktor\ = 133{,}6 * \frac{127}{90{,}1 * 100} = 1{,}883$$

Baupreisindex Faktor		1,883
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		1.025,21 €/m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1,883	1.930,47 €/m²

Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	**1.091.159,56 €**
Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.930,47 € x 565,23 m²	

Bewertung der Ausstattung der Garage(n)

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%			100%
Konstruktion	23%		70%	30%
Dach	15%		100%	
Fenster/Außentüren	11%			100%
Fußböden	18%		100%	
Sonst. techn. Ausstattung	10%		100%	
Summe	**100%**		**59,1%**	**40,9%**



Beschreibung der gewählten Standardstufen des Ausstattungsgrades der Garage(n)

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

Außenwände	
Standardstufe 5 (100%)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	
Standardstufe 4 (70%)	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten
Standardstufe 5 (30%)	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	
Standardstufe 4 (100%)	Flachdachausbildung; Wärmedämmung
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 5 (100%)	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	
Standardstufe 4 (100%)	Estrich, Gussasphalt
Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 4 (100%)	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen

Kostenkennwerte für die Garage(n)

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe		
Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	14.1	Stufe 3 245 €	Stufe 4 485 €	Stufe 5 780 €

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	0% x 245,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 4	59,1% x 485,00 €/m²	286,64 €
Standardstufe 5	40,9% x 780,00 €/m²	319,02 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**605,66 €**

Anpassung des Kostenkennwertes der Garage(n)

Objektspezifischer Anpassungsfaktor	x 1
Angepasster Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche	**605,66 €/m²**

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage(n)

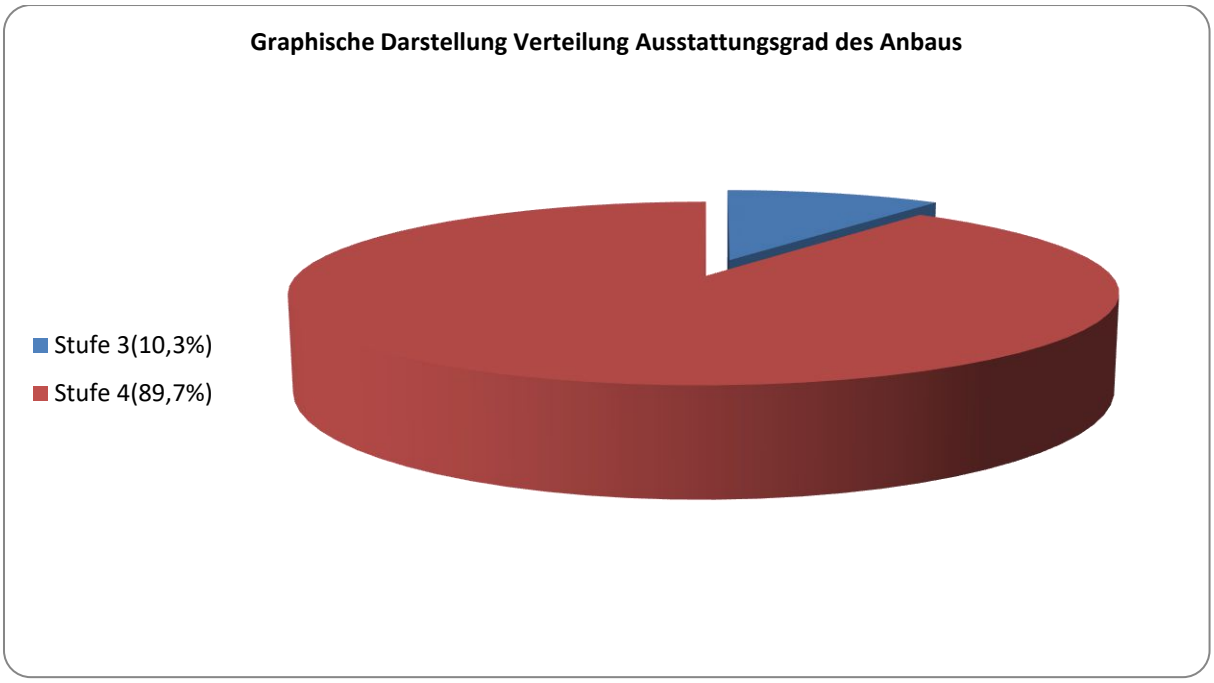
Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor		1,883
Kostenkennwert Garage(n) im Basisjahr 2010		605,66 €/m²
Kostenkennwert Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag	x 1,883	1.140,46 €/m²
Normalherstellungskosten Garage(n) zum Wertermittlungsstichtag		**42.482,14 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.140,46 € x 37,25 m²

Bewertung der Ausstattung des Anbaus

Kostengruppe	Gewich-tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 3**	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%				100%	
Dach	15%				100%	
Fenster/Außentüren	11%				100%	
Innenwände/-türen	11%			60%	40%	
Deckenkonstrukt./Treppen	11%				100%	
Fußböden	5%			20%	80%	
Sanitäreinrichtungen	9%				100%	
Heizung	9%			30%	70%	
Sonst. techn. Ausstattung	6%				100%	
Summe	**100%**			**10,3%**	**89,7%**	



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 4 (100%)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4 (100%)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster/Außentüren	
Standardstufe 4 (100%)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände/-türen	
Standardstufe 3 (60%)	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4 (40%)	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstrukt./Treppen	
Standardstufe 4 (100%)	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3 (20%)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4 (80%)	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4 (100%)	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3 (30%)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4 (70%)	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss

Sonst. techn. Ausstattung	
Standardstufe 4 (100%)	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
freistehende Einfamilienhäuser - Flachdach oder flach geneigtes Dach - 1 Vollgeschoss(e) - nicht unterkellert	1.23	Stufe 1 920 €	Stufe 2 1025 €	Stufe 3 1180 €	Stufe 4 1420 €	Stufe 5 1775 €

Berechnung Normalherstellungskosten des Anbaus anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 1	0% x 920,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	0% x 1.025,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 3	10,3% x 1.180,00 €/m²	121,54 €
Standardstufe 4	89,7% x 1.420,00 €/m²	1.273,74 €
Standardstufe 5	0% x 1.775,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**1.395,28 €**

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		1,883
Kostenkennwert Anbau im Basisjahr 2010		1.395,28 €/m²
Kostenkennwert Anbau zum Wertermittlungsstichtag	x 1,883	2.627,31 €/m²
Normalherstellungskosten Anbau zum Wertermittlungsstichtag		**304.978,14 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 2.627,31 € x 116,08 m²

6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile

Herstellungskosten sonstige Bauteile Basisgebäude

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

Typ	Menge	
Satteldachgaube(n)	2 Stück	30.000,00 €
Balkon mit Stahlgeländer	1 Stück	6.000,00 €
Dachterrasse - Boden: Naturstein	1 Stück	42.500,00 €
Terrasse - Boden: Betonplatten	1 Stück	65.000,00 €
Wintergarten (Leichtmetallkonstruktion)	Fläche: 14,92 m²	30.000,00 €
Einbauküche - gehobene Ausführung	1 Stück	22.500,00 €
Außentreppe	Stufen: 6 Stück	8.000,00 €
Poolanlage	1 Stück	65.000,00 €
Grillplatz inkl. Überdachung und Aufenthaltsraum	1 Stück	55.000,00 €
Arcade	1 Stück	20.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		**344.000,00 €**

Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau

Nachfolgend sind die Herstellungskosten sonstiger Bauteile des Anbaus nach ihren durchschnittlichen Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag erfasst. Diese unterliegen der selben Alterswertminderung wie der Anbau.

Typ	Fläche	
Einbauküche - mittlere Ausführung		8.300,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile Anbau		**8.300,00 €**

6.4 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.

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Hauptgebäude

Das Wertermittlungsobjekt ist 51 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer - Alter$$

Daraus ergibt sich

$$Restnutzungsdauer = 80\,Jahre - 51\,Jahre = 29\,Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **29 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1974
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	29 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 folgender Formel:

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

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(80\,Jahre - 29\,Jahre) * 100}{80\,Jahre} = 63{,}75\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **63,75% 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 7 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = Gesamtnutzungsdauer\ Garage(n) - Alter\ Garage(n)$$

Daraus ergibt sich

$$Restnutzungsdauer\ Garage(n) = 60\ Jahre - 7\ Jahre = 53\ Jahre$$

Die Restnutzungsdauer der Garage(n) beträgt somit **53 Jahre**.

Baujahr der Garage(n)	2018
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60 Jahre
Restnutzungsdauer	53 Jahre

Alterswertminderung Garage

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 folgender Formel:

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

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung = \frac{(60\ Jahre - 53\ Jahre) * 100}{60\ Jahre} = 11{,}67\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **11,67% der Herstellungskosten** der Garage(n) festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Anbau

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Anbau

Das Wertermittlungsobjekt ist 7 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb nach der Formel

$$Restnutzungsdauer\ Anbau\ =\ Gesamtnutzungsdauer\ Anbau\ -\ Alter\ Anbau$$

Daraus ergibt sich

$$Restnutzungsdauer\ Anbau\ =\ 80\ Jahre\ -\ 7\ Jahre\ =\ 73\ Jahre$$

Die Restnutzungsdauer des Anbaus beträgt somit **73 Jahre**.

Baujahr des Anbaus	2018
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	73 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 folgender Formel:

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

GND = Gesamtnutzungsdauer, RND = Restnutzungsdauer

Daraus ergibt sich

$$Alterswertminderung\ =\frac{(80\ Jahre\ -\ 73\ Jahre)\ *\ 100}{80\ Jahre}\ =\ 8{,}75\%\ der\ Herstellungskosten$$

Die Alterswertminderung wird somit auf **8,75% der Herstellungskosten** des Anbaus festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	1.091.159,56 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 344.000,00 €
	1.435.159,56 €
Alterswertminderung 63,75%	= 914.914,22 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage(n)

Herstellungskosten Garage(n)	42.482,14 €
Alterswertminderung 11,67%	= 4.957,67 €

Herstellungskosten / Alterswertminderung Anbau

Herstellungskosten Anbau	304.978,14 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 8.300,00 €
	313.278,14 €
Alterswertminderung 8,75%	= 27.411,84 €

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 **12%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.435.159,56 €
Alterswertminderung 63,75%	- 914.914,22 €
Herstellungskosten Garage(n)	+ 42.482,14 €

Alterswertminderung 11,67%	- 4.957,67 €
Herstellungskosten Anbau	+ 313.278,14 €
Alterswertminderung 8,75%	- 27.411,84 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	843.636,11 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 12%	+ 101.236,33 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	**944.872,44 €**

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen	944.872,44 €
Bodenwert	+702.600,00 €
Vorläufiger Sachwert	1.647.472,44 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1,17
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**1.927.542,75 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjekts beträgt **1.927.542,75 €**.

7. Ertragswertverfahren

7.1 Definitionen

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilen eines Grundstücks keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Der Rohertrag ist also die Summe aller bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zulässigerweise marktüblich erzielbarer Einnahmen. Dazu zählen insbesondere ortsübliche Mieten und Pachten und sonstige Nutzungsentgelte so wie auch besondere Zahlungen. Die Beträge müssen allerdings nachhaltig sein. Dies ist in der Praxis häufig problematisch, denn unter dem Begriff der Nachhaltigkeit versteht man grundsätzlich, dass die Erlöse und Kosten über einen längeren Zeitraum zu erwarten sein müssen. Und das lässt sich oft nicht ganz einfach feststellen. Das kann insbesondere dann zu Schwierigkeiten führen, wenn die Immobilie zum Zeitpunkt der Wertermittlung ungenutzt ist, wenn die vorliegenden Mieteinnahmen zu hoch (oder zu gering) ist, oder die Vermietung nur noch von relativ kurzer Dauer ist. Hier darf man dann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgehen.

In diesen Fällen sollen vom Sachverständigen die Tendenzen und Erwartungen der nächsten Jahre einbezogen werden. Es empfiehlt sich auf entsprechende Hilfsmittel, z.B. einen Mietspiegel, zurückzugreifen. Der Mietspiegel ist in § 558c (1) BGB definiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften durchschnittlich verzinst wird. Die Auswahl des richtigen Liegenschaftszinssatzes ist ein wichtiger Faktor, da er einen hohen Einfluss auf den Ertragswert hat. Der Gesetzgeber kann den Liegenschaftszins nicht zahlenmäßig bestimmen. Er unterliegt den Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der Lage am Kapitalmarkt sowie der Grundstücksmarktlage vor Ort, und ist auch von zeitlichen Faktoren abhängig. Es ist eine der Aufgaben der Gutachterausschüsse, den Liegenschaftszins zu bestimmen.

Kleinste Änderungen am Liegenschaftszins haben eine große Auswirkung auf den Ertragswert, weshalb der Grundsatz der Modellkonformität hier besonders relevant ist. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Restnutzungsdauer

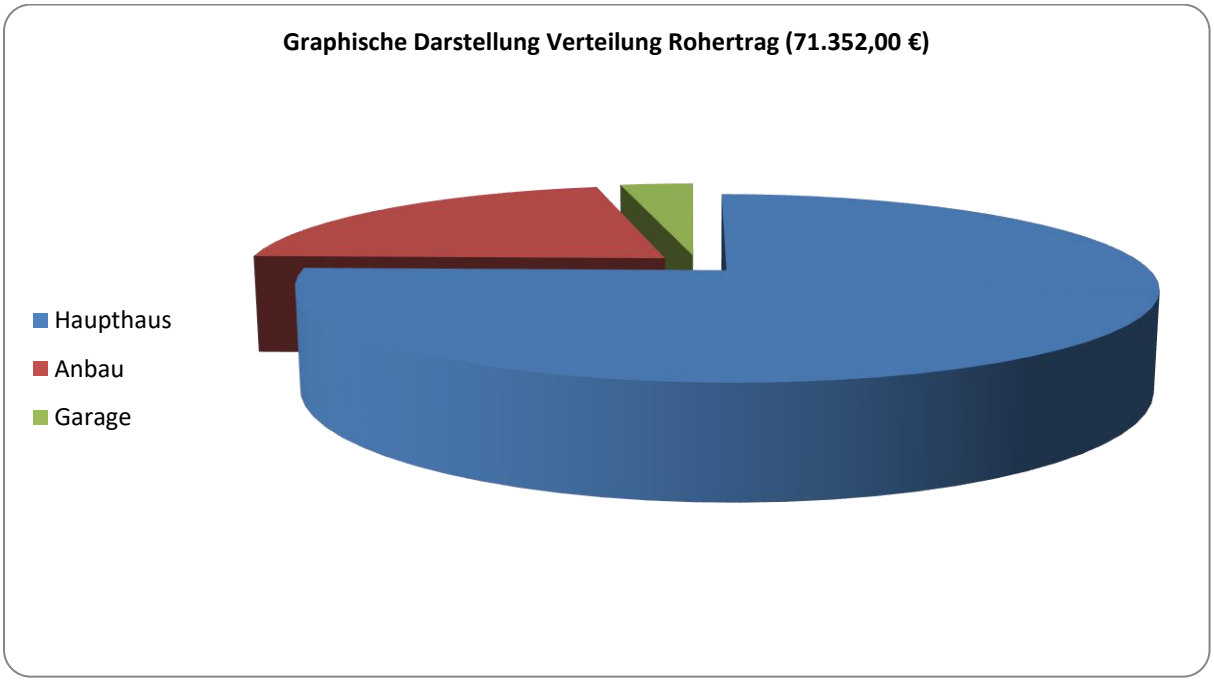
Die Restnutzungsdauer einer baulichen Anlage ist definiert als der Zeitraum vom Wertermittlungsstichtag bis zu dem erwartenden Ende der wirtschaftlichen oder der technischen Nutzung. § 6 Absatz 6 ImmoWertV 2021 spricht lediglich von "Restnutzungsdauer" und bezeichnet damit die Zeitspanne, die bei der Wertermittlung auch tatsächlich anzusetzen ist. Diese kann sich dabei rechnerisch aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter ergeben, aber infolge individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts auch davon abweichen.

7.2 Flächen und Erträge

Bezeichnung	Nutzung	Zeit-raum	Fläche	Tatsäch. Mietertrag	Marktübl. Mietertrag	Ertrag/Jahr
Haupthaus	Wohn-einheit	Monat	344,93 m²	13,00 €	4.484,09 €	53.809,08 €
Anbau	Wohn-einheit	Monat	97,07 m²	13,00 €	1.261,91 €	15.142,92 €
Garage	sonst. Vermiet.	Monat	-	200,00 €	200,00 €	2.400,00 €

Jahresrohertrag **71.352,00 €**

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung des Rohertrages auf die einzelnen Mieteinnahmen:



Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Zur Erfassung der Wohneinheiten wird der Kostensatz für "Wohnungen, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen oder Kleinsiedlungen je Wohngebäude" laut ImmoWertV verwendet.

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

230,00 €	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
30,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Um die Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag anzupassen, wird der (den Basiswerten zugrundeliegende) Verbraucherpreisindex für Oktober 2001 mit dem Verbraucherpreisindex verglichen, der für den Oktober des Vorjahres des Wertermittlungsstichtages Gültigkeit hatte.

Verbraucherpreisindex Oktober 2001	77,1
Wertermittlungsstichtag	14.07.2025
Relevanter Verbraucherpreisindex	Oktober 2024
Verbraucherpreisindex Oktober 2024	120,2
Anpassungsfaktor (120,2 / 77,1)	**= 1,5590**

Die prozentuale Abweichung zum Verbraucherpreisindex Oktober 2001 wird anschließend mittels des ermittelten Anpassungsfaktors auf die Basiswerte angewandt, und kaufmännisch auf volle Euro gerundet.

230 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern * 1,5590	= 359,00 €
30 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 47,00 €

Daraus ergeben sich folgende Verwaltungskosten:

3 Wohneinheit(en)	zu je 359,00 €	1.077,00 € / Jahr
1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 47,00 €	47,00 € / Jahr
Verwaltungskosten / Jahr		**1.124,00 €**

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (vgl. §19(2) ImmoWertV).

Dabei existieren laut Anlage 3 (zu §12 Abs. 5) folgende Basiswerte, die sich auf den vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 beziehen:

9,00 €	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68,00 €	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die Anpassung der Basiswerte an den Wertermittlungsstichtag wird analog zu den Verwaltungskosten anhand des Verbraucherpreisindex vorgenommen.

Dabei wird der bereits ermittelte Anpassungsfaktor **1,5590** verwendet.

9,00 € jährlich je Quadratmeter Wohnfläche * 1,5590	= 14,00 €
68,00 € jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz * 1,5590	= 106,00 €

Daraus ergeben sich folgende Instandhaltungskosten:

1 Garageneinheit(en)/Stellplätze	zu je 106,00 €	106,00 € / Jahr
442 m² Wohnfläche mit Kostenansatz für Wohngebäude	zu je 14,00 €/m²	6.188,00 € / Jahr
Instandhaltungskosten / Jahr		**6.294,00 €**

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis werden **2% des Jahresrohertrages** veranschlagt:

71.352,00 € Jahresrohertrag x 2%	1.427,04 € / Jahr
Mietausfallwagnis / Jahr	**1.427,04 €**

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, und nicht auf den Mieter umlegbar sind.

Als Betriebskosten werden veranschlagt:

Betriebskosten pauschal	0,00 € / Jahr
Betriebskosten / Jahr	**0,00 €**

Summe Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten sowie aus dem Mietausfallwagnis zusammen:

Verwaltungskosten / Jahr	1.124,00 €
Instandhaltungskosten / Jahr	6.294,00 €
Mietausfallwagnis / Jahr	1.427,04 €
Betriebskosten / Jahr	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten / Jahr	**8.845,04 €**

Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss auf **3,25% des Bodenwerts** festgelegt.

Bodenwert 702.600,00 € x 3,25%	22.834,50 €
Bodenwertverzinsung	**22.834,50 €**

7.3 Gesamt-/Restnutzungsdauer, Vervielfältiger

Die Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **80 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **29 Jahre** festgelegt.

Die Restnutzungsdauer des Anbaus wurde in der Berechnung des Sachwertverfahrens auf **73 Jahre** festgelegt.

Vervielfältiger

Der Vervielfältiger berechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer nach folgender Formel:

$$Vervielfältiger = \frac{(1 + LSZ)^{RND} - 1}{(1 + LSZ)^{RND} * LSZ}$$

LSZ = Liegenschaftszinssatz, RND = Restnutzungsdauer in Jahren

Da das Bewertungsobjekt aus einem Hauptgebäude und einem Anbau mit unterschiedlichen Restnutzungsdauern verfügt, wird ein Mittelwert aus den beiden Restnutzungsdauern gebildet. Dieses fiktive Baujahr bildet die Grundlage für die Berechnung des Vervielfältigers.

Als Mittelwert der Restnutzungsdauern von 29, sowie 73 Jahren errechnet sich somit eine **fiktive Restnutzungsdauer von 51 Jahren**.

Aufgrund der **Restnutzungsdauer von 51 Jahren** und einem Liegenschaftszinssatz von **3,25 %** ergibt sich somit folgende Berechnung des Vervielfältigers:

$$Vervielfältiger = \frac{(1 + 0{,}0325)^{51} - 1}{(1 + 0{,}0325)^{51} * 0{,}0325}$$

Daraus ergibt sich ein **Vervielfältiger von 24,75**.

7.4 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Jahresrohertrag	71.352,00 €
Bewirtschaftungskosten	-8.845,04 €
Jahresreinertrag	62.506,96 €
Bodenwertverzinsung (702.600,00 € x 3,25%)	-22.834,50 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	39.672,46 €
Vervielfältiger	x 24,75
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen	981.893,39 €
Anpassung des Ertragswerts der baul. Anlagen	+/- 0,00 €
Ertragswert der baul. Anlagen	981.893,39 €
Bodenwert	+702.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert	**1.684.493,39 €**

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 Werteinfluss 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.

9. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	944.872,44 €
Bodenwert	+702.600,00 €
Vorläufiger Sachwert	**1.647.472,44 €**
Marktanpassung	+280.070,31 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**1.927.542,75 €**

Ertragswertverfahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	981.893,39 €
Bodenwert	+702.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert	**1.684.493,39 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0,00 €
Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren	**1.684.493,39 €**

Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes nur am Ergebnis des Sachwertverfahrens. Die Ergebnisse der weiteren angewendeten Wertermittlungsverfahren stützen dabei dieses Ergebnis. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026(=Qualitätsstichtag) mit

1.928.000,00 €

(In Worten: Eine Million Neunhundertachtundzwanzigtausend 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 Verkehrswert kann in gewissem Rahmen hiervon abweichen.

Ausgestellt:

Speyer, den 17.07.2025



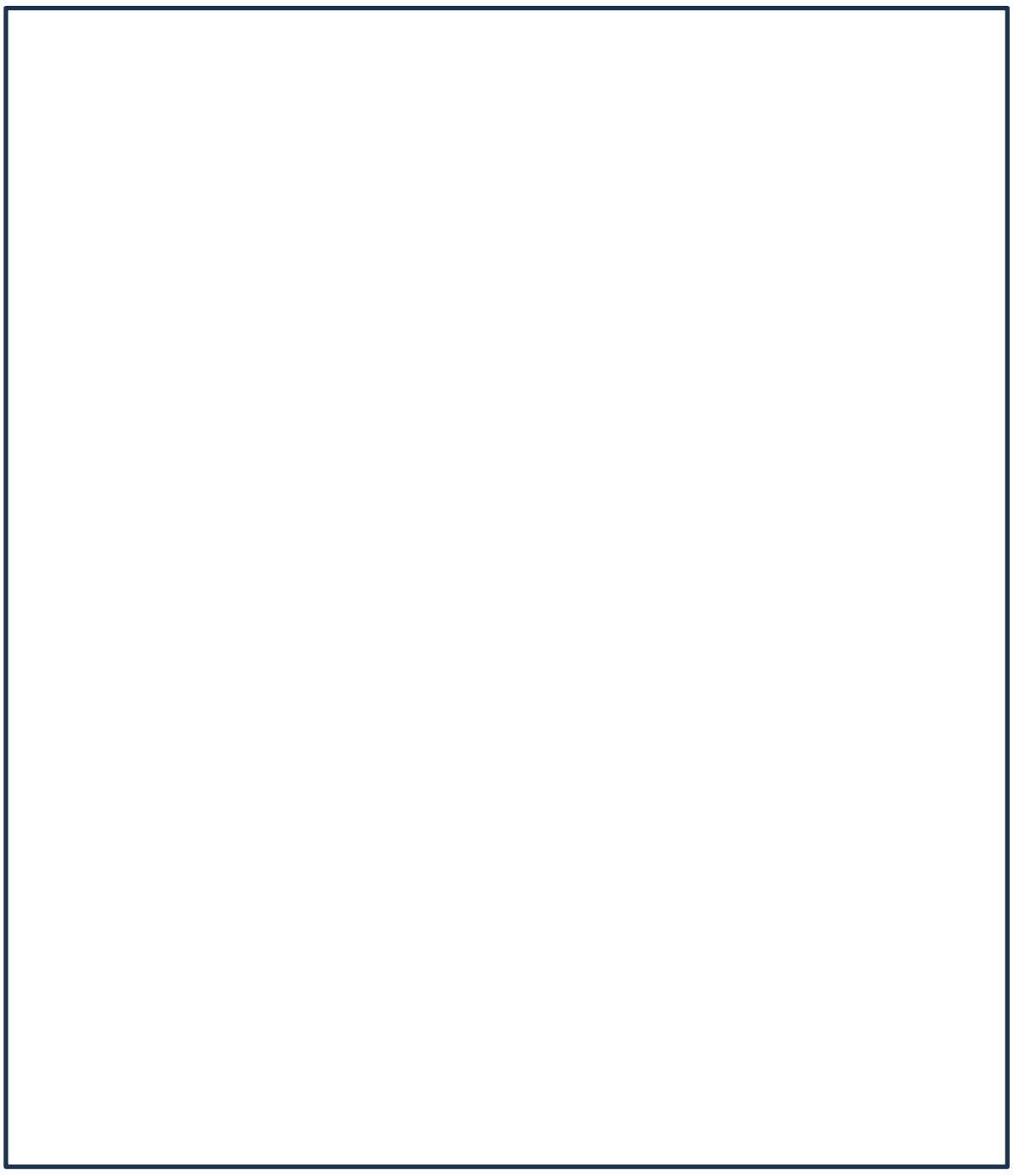
Freier Sachverständiger für Immobilienbewertungen – D1

Anhang A: Objektbilder

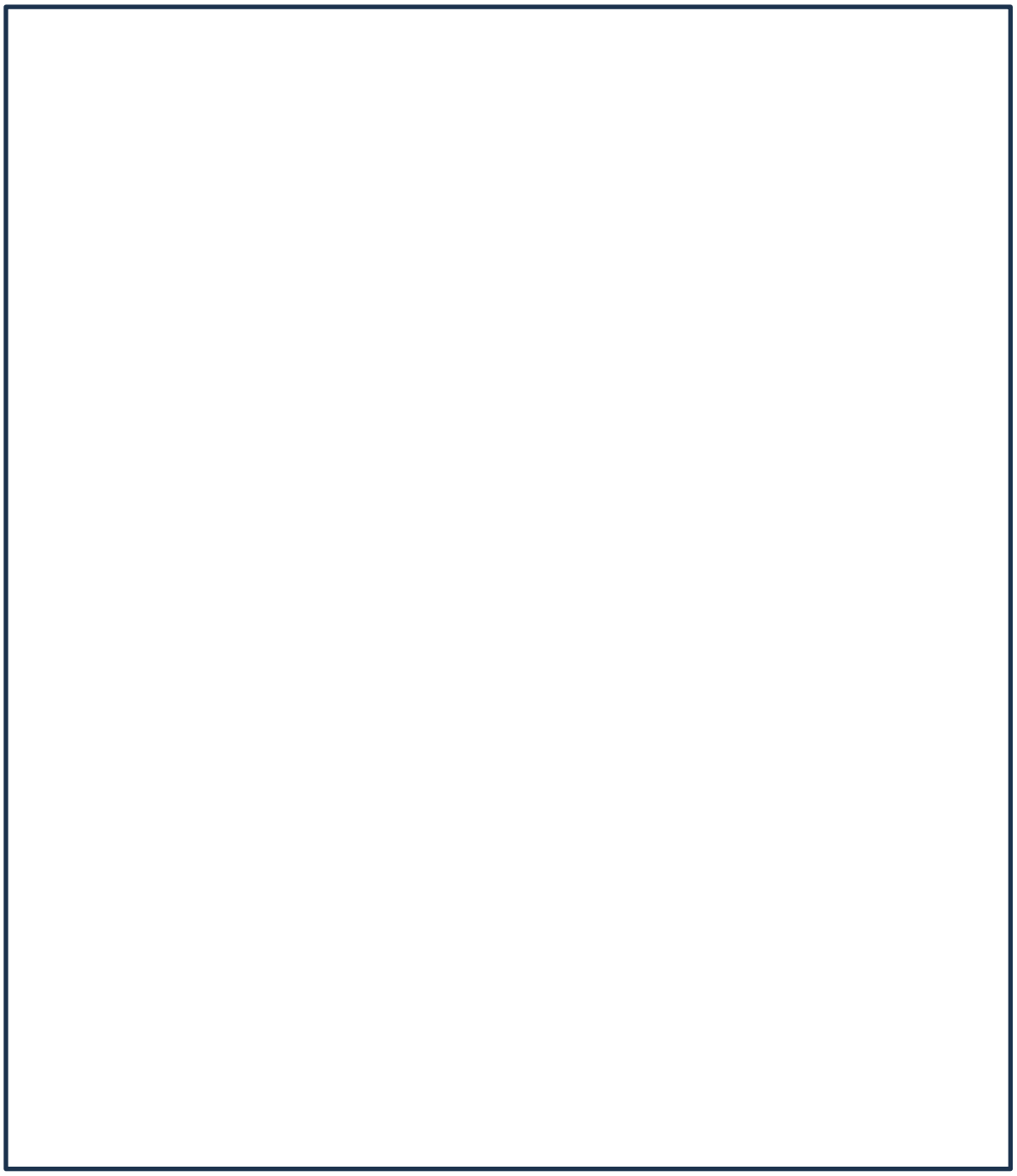


Anhang B: Anlagen

B.1 Liegenschaftskarte

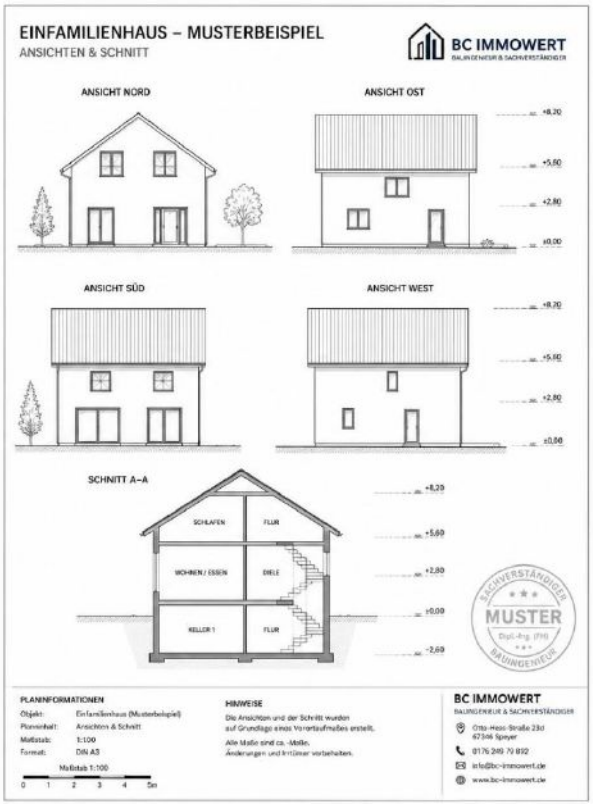


B.2 Grundbuchauszug



B.3 Grundrisse/ Ansichten





B.4 Flächenberechnungen

BC IMMOWERT
BAUINGENIEUR & SACHVERSTÄNDIGER

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Otto-Hess-Straße 23d | 67346 Speyer

FLÄCHENBERECHNUNG NACH
Wohnflächenverordnung (WoFlV)
& DIN 277

Berechnung: Nr. BC-2026-001
Grundlage: Vor-Ort-Aufmaß
Einfamilienhaus (EFH)
Musterbeispiel
Speyer, den 01.05.2026

Ermittelte Wohnfläche nach WoFlV:	Ermittelte Netto-Raumfläche (NRF) nach DIN 277:
197,43 m²	**263,45 m²**

SACHVERSTÄNDIGER ★★★ BC IMMOWERT Bojan Custic ★★★ BAUINGENIEUR

VERMESSERDATEN**	HINWEISE	Echtheitszertifikat***:
Ingenieur- und Sachverständigenbüro Bojan Custic Otto-Hess-Straße 23d | 67346 Speyer	Die Flächen wurden auf Grundlage eines Vor-Ort-Aufmaßes erstellt. Alle Maße sind ca.-Maße. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.	**BC-2026-001|D**

Legende: (w) = Wohnfläche 100% (w|50%) = Wohnfläche 50% (w|25%) = Wohnfläche 25% (v) = Verkehrsfläche 100% (l) = Nutzfläche (NRF) 100%

1. ERDGESCHOSS

Nr.	Raum	Berechnung	Anrechnung	Fläche (m²)			
				Wohn	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
1.1	Flur	18,06 m² * 1 = 18,06 m²	100 %	18,06	—	—	18,06
1.2	WC	3,58 m² * 1 = 3,58 m²	100 %	3,58	—	—	—
1.3	Küche	11,60 m² * 1 = 11,60 m²	100 %	11,60	—	—	—
1.4	Badzzimmer	21,39 m² * 1 = 21,39 m²	100 %	21,39	—	—	—
1.5	Zimmer 1	95,33 m² * 1 = 95,33 m²	100 %	95,33	—	—	—
1.6	Terrasse (überdacht)	14,21 m² * 0,25 = 3,55 m²	25 %	3,55	—	—	—
Summe Erdgeschoss				**153,51**	**—**	**—**	**18,06**

2. OBERGESCHOSS

Nr.	Raum	Berechnung	Anrechnung	Fläche (m²)			
				Wohn	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
2.1	Treppenhaus	1,85 m² * 1 = 1,85 m²	100 %	—	—	—	1,85
2.2	Galerie	24,49 m² * 1 = 24,49 m²	100 %	24,49	—	—	—
2.3	Badzzimmer 1	7,02 m² * 1 = 7,02 m²	100 %	7,02	—	—	—
2.4	Badzzimmer 2	13,06 m² * 1 = 13,06 m²	100 %	13,06	—	—	—
2.5	WC	1,86 m² * 1 = 1,86 m²	100 %	1,86	—	—	—
2.6	Zimmer 2	20,72 m² * 1 = 20,72 m²	100 %	20,72	—	—	—
2.7	Zimmer 3	15,37 m² * 1 = 15,37 m²	100 %	15,37	—	—	—
2.8	Zimmer 4	16,97 m² * 1 = 16,97 m²	100 %	16,97	—	—	—
2.9	Zimmer 5	8,42 m² * 1 = 8,42 m²	100 %	8,42	—	—	—
2.10	Balkon	0,49 m² * 0,25 = 0,12 m²	25 %	0,12	—	—	—
Summe Obergeschoss				**110,25**	**—**	**—**	**1,85**

3. DACHGESCHOSS

Nr.	Raum	Berechnung	Anrechnung	Fläche (m²)			
				Wohn	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
3.1	Studio 1	32,35 m² * 0,50 = 16,18 m²	50 %	16,18	—	—	—
3.2	Studio 2	22,24 m² * 0,50 = 11,12 m²	50 %	11,12	—	—	—
3.3	WC	4,44 m² * 0,50 = 2,22 m²	50 %	2,22	—	—	—
3.4	Dachterrasse	13,67 m² * 0,25 = 3,42 m²	25 %	3,42	—	—	—
Summe Dachgeschoss				**32,94**	**—**	**—**	**—**

4. KELLERGESCHOSS (nicht zur Wohnfläche nach WoFlV)

Nr.	Raum	Berechnung	Anrechnung	Fläche (m²)			
				Wohn	Nutz-	Technik-	Verkehrs-
4.1	Treppenhaus	19,07 m² * 1 = 19,07 m²	100 %	—	19,07	—	—
4.2	Flur	9,88 m² * 1 = 9,88 m²	100 %	—	9,88	—	—
4.3	Abstellraum	7,36 m² * 1 = 7,36 m²	100 %	—	7,36	—	—
4.4	Badzzimmer	9,34 m² * 1 = 9,34 m²	100 %	—	9,34	—	—
4.5	Keller 1	29,25 m² * 1 = 29,25 m²	100 %	—	29,25	—	—
4.6	Keller 2	57,60 m² * 1 = 57,60 m²	100 %	—	57,60	—	—
4.7	Keller 3	17,46 m² * 1 = 17,46 m²	100 %	—	17,46	—	—
Summe Kellergeschoss (NRF)				**—**	**149,96**	**—**	**—**

GESAMTSUMMEN	Wohnfläche (WoFlV)	Nutzfläche (NRF)	Technikfläche (TF)	Verkehrsfläche (VF)
	197,43 m²	**149,96 m²**	**— m²**	**19,91 m²**

* Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV). ** Vor-Ort-Aufmaß durch Sachverständigenbüro. *** Das Echtheitszertifikat berechnet sich aus Daten des Dokuments und dient der Identifizierung und Integrität dieser Flächenberechnung.