Clayton Stonehouse Immobilien GmbH
Hindenburgplatz 1, 31311 Uetze
Tel: 05173 5206018
E - Mail: jwrede@clayton-stonehouse.de
Internet: www.clayton-stonehouse.de

Verkehrswertermittlung (Langversion)

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

http://bilder.4ever.eu/bauwerke/historisch/schloss-neuschwanstein-148719

für das Einfamilienhaus
Musterstraße 1, 12345 Musterhausen

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 2
   1.1 Auftrag 2
   1.2 Erläuterungen zum Umfang 2
2. Lage 3
   2.1 Regionale Lage 3
   2.2 Lokale Lage 4
3. Wertermittlungsobjekt 5
   3.1 Grundstück 5
   3.2 Gebäude und bauliche Anlagen 5
4. Wertermittlung 9
   4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen 9
   4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021 10
   4.3 Verfahrenswahl und Begründung 12
5. Bodenwert 13
   5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung 13
   5.2 Ermittlung des Bodenwerts 13
6. Sachwertverfahren 15
   6.1 Allgemeine Grundlagen 15
   6.2 Brutto-Grundflächen, Ausstattungsgrad 16
   6.3 Herstellungskosten sonstiger Bauteile 21
   6.4 Alterswertminderung 22
   6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen 24
   6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts 26
7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 26
8. Verkehrswert 27
9. Anlagen 28

1. Einleitung

1.1 Auftrag

Auftraggeber der Wertermittlung:	Max Mustermann Musterstraße 1 12345 Musterhausen
Eigentümer des Wertermittlungsobjektes:	Max Mustermann Musterstraße 1 12345 Musterhausen

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.

Datum der Besichtigung des Wertermittlungsobjektes:	01.01.2022
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2022
Qualitätsstichtag:	01.01.2022

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 Abgaben. Es wird unterstellt, dass am Tag der Verkehrswertermittlung sämtliche Beträge entrichtet worden sind.

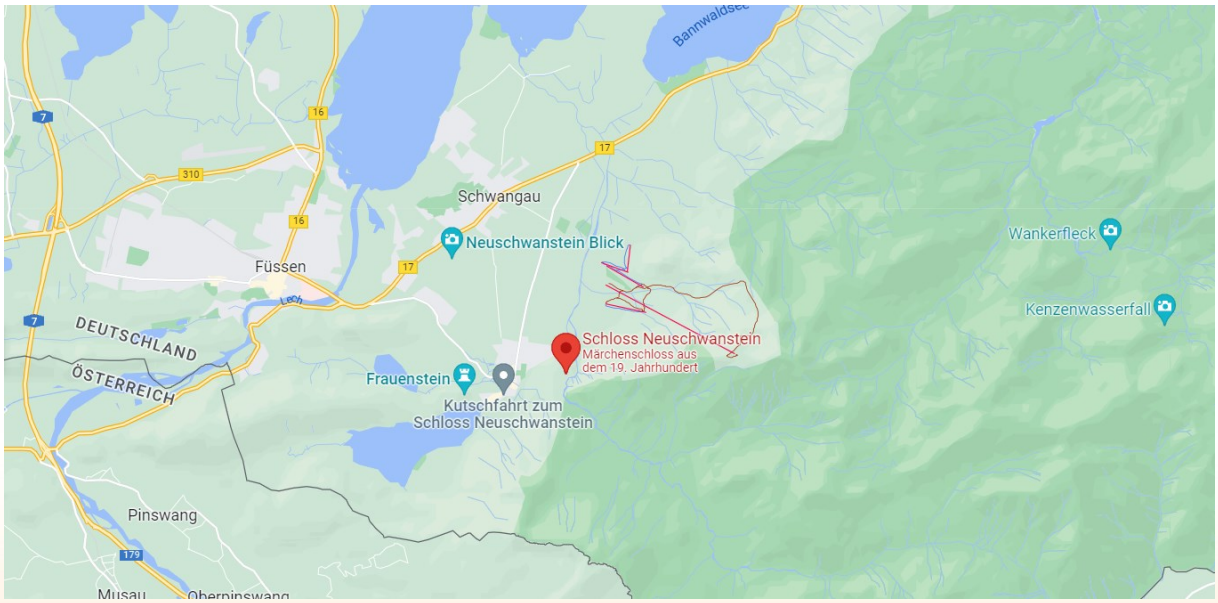
Die Angaben zu Flächen und Rauminhalten wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Es erfolgte eine stichprobenartige Überprüfung auf Übereinstimmung mit DIN 277 und der Wohnflächenverordnung WoFlV.

2. Lage

2.1 Regionale Lage

Einwohner	3.325
Landkreis	Musterstadt
Stadt / Ort	Musterhausen
Verkehrsanbindung	A7 Abfahrt Füssen, über B310 und B16, diverse Buslinien
Bundesland	Bayern

Die Gemeinde Musterstadt liegt östlich von Füssen an der österreichischen Grenze. Mit ihren 3.325 Einwohnern gehört sie zum Landkreis Musterstadt. Die Verkehrsanbindung ist über die nahegelegene A7 mit dem Auto gut gegeben. Der nächste Bahnhof ist in Füssen. Diverse Buslinien halten am Schloss Neuschwanstein.



Musterstraße 1, 12345 Musterhausen - Regionale Lage GoogleMaps

2.2 Lokale Lage

Öffentlicher Personennahverkehr	Siehe Verkehrsanbindung
Lage im Ort	Entfernung zur Ortsmitte ca. 700 Meter

Zu den wichtigsten Standortfaktoren zählen die Kindertagesstätte, eine Grundschule, ein Supermarkt sowie weitere Dienstleistungen. Außerdem gibt es viele Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. die Feuerwehr, der Schützenverein und diverse Sportvereine. Weitere Sehenswürdigkeiten in der Nähe sind das Schloss Hohenschwangau oder die Marienbrücke.

Musterstraße1, 12345 Musterhausen – Lokale Lage https://www.haus.de/geld-recht/flurkarte-32293

3. Wertermittlungsobjekt

3.1 Grundstück

Grundbuchangaben

Grundbuchbezirk	Band	Blatt	lfd. Nr.
Musterhausen	1	1	1

Katasterangaben

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterhausen	1	1	1.000,00 m²

Summe Flächen: **1.000,00 m²**

Weitere Angaben zum Grundstück

Erschließungssituation	Die Anschlüsse bezüglich Strom, Frischwasser, Abwasser, Gas und Glasfaser sind vorhanden.

Das Grundstück ist 10,00 m breit und 100,00 m lang. Das Gelände ist hügelig. Das Gebäude steht auf der nordöstlichen Seite an der Straße. Der Garten erstreckt sich über die Süd- und Westseite. Im nördlichen Teil befinden sich ein Gemüsegarten sowie die Garage. Ein Großteil des Gartens ist mit Rasen bedeckt. Außerdem gibt es zahlreiche Beete, Bäume und Pflanzen.

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp

Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1980
Unterkellerung	Unterkellert
Vollgeschosse	2
Bedachung	Walmdach, nicht ausgebaut, eingeschränkt ausbaufähig
Garage	Einzelgarage außerhalb des Gebäudes
Baujahr Garage	1980

Allgemeine Angaben

Schloss Neuschwanstein besteht aus mehreren einzelnen Baukörpern, die über eine Länge von rund 150 Metern auf der Spitze eines früher Jugend genannten Felsenrückens errichtet wurden. Das langgezogene Bauwerk hat zahlreiche Türme, Ziertürmchen, Giebel, Balkone, Zinnen und Skulpturen. Die Fensteröffnungen haben in Anlehnung an den romanischen Stil meist die Form von Bi- und Triforien. Die Kombination der Einzelbauten vor dem Hintergrund des Tegelbergs und der Pöllatschlucht im Süden und der seenreichen Hügellandschaft des Voralpenlands im Norden bietet aus allen Himmelsrichtungen unterschiedliche pittoreske Ansichten des Schlosses. Es wurde als romantisches Ideal einer Ritterburg entworfen. Anders als „echte“ Burgen, deren Gebäudebestände meist das Ergebnis mehrerer Bautätigkeiten sind, wurde Neuschwanstein als gewollt asymmetrischer Bau in einem Zug geplant und in Abschnitten errichtet.[20] Für eine Burg typische Merkmale wurden zitiert; echte Verteidigungsanlagen – das wichtigste Merkmal eines mittelalterlichen Adelssitzes – wurden nicht gebaut.

Das auffälligste Gebäude der Hofebene ist der 45 Meter hohe Viereckturm. Er wurde, wie die meisten der Hofgebäude, zu dekorativen Zwecken errichtet. Von seiner umlaufenden Aussichtsplattform hat man einen weiten Blick über das Voralpenland. Die obere Ebene des Hofs wird im Norden durch das Ritterhaus begrenzt. Der dreigeschossige Bau ist über eine durchlaufende, mit Blendarkaden gestaltete Galerie mit dem Viereckturm und dem Torhaus verbunden. Im Verständnis der Burgenromantik war das Ritterhaus der Aufenthaltsort der Männergesellschaft auf einer Festung; auf Neuschwanstein waren dort Dienst- und Hauswirtschaftsräume vorgesehen. An der südlichen Seite des oberen Hofs befindet sich die ebenfalls dreigeschossige Kemenate, die als Damenhaus das Gegenstück zum Ritterbau war. Die links gelegene Kemenate (mit überdachtem Balkon für Elsa von Brabant), der mittige Palas und die geplante Kapelle folgen somit genau den Regieanweisungen Wagners für die Kulisse der Burg zu Antwerpen im zweiten Aufzug von Lohengrin. Im Pflaster der Hoffläche ist der Grundriss der ursprünglich geplanten Schlosskapelle integriert.

Die westliche Seite des Hofs wird vom Palas begrenzt. Er ist Haupt- und Wohngebäude des Schlosses; dort sind die Prunkzimmer des Königs und die Räume der Dienerschaft. Der Palas ist ein mächtiger, fünfgeschossiger Baukörper in der Form zweier großer, im flachen Winkel verbundener Quader, die von zwei aufeinander folgenden hohen Satteldächern bedeckt sind. Die Gestalt des Gebäudes folgt dem Verlauf des Felsenrückens. In seinen Winkeln sind zwei Treppentürme eingefügt, von denen der nördliche mit 65 Metern Höhe das Dach des Schlosses um mehrere Stockwerke überragt. Beide Türme erinnern mit ihren vielgestaltigen Dächern an das Vorbild des Schlosses von Pierrefonds. Die nach Westen gerichtete Fassade des Palas trägt einen zweistöckigen Söller mit Blick auf den Alpsee, nach Norden ragen ein niedriger Treppenturm und die Anlage des Wintergartens aus dem Baukörper. Der gesamte Palas ist mit einer Vielzahl dekorativer Schornsteine und Ziertürmchen geschmückt, die Hoffassaden mit farbigen Fresken versehen. Der hofseitige Giebel wird von einem kupfergetriebenen Löwen, der westwärts gerichtete Außengiebel von einer Ritterfigur bekrönt.

https://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Neuschwanstein

Gebäudetechnik

Belüftung	Fensterbelüftung
Heizung	Zentrale Gasheizung
Warmwasser	300 l Warmwasserspeicher mit Durchlauferhitzer

Die Gebäudetechnik wurde regelmäßig gewartet.

Die Ölheizung wurde 2000 entfernt und mit der aktuellen Gasheizung ersetzt. Dabei handelt es sich um eine zentrale Gasheizung des Typs ST 302 der Firma Buderus.

Innenausstattung / Einrichtung

Nach seiner Vollendung hätte das Schloss über 200 verschiedene Innenräume besessen, inklusive der Räumlichkeiten für Gäste und Bedienstete sowie für die Erschließung und Versorgung. Fertiggestellt und ausgestattet wurden nur rund 15 Zimmer und Säle. Der Palas beherbergt in seinen unteren Stockwerken Wirtschaftsräume und Dienerzimmer sowie die Räume der heutigen Schlossverwaltung. Die oberen Geschosse beherbergen die Prunkräume des Königs: Der vordere Baukörper nimmt im dritten Obergeschoss die Wohnräume auf, darüber folgt der Sängersaal. Der nach Westen gerichtete hintere Baukörper ist in den oberen Geschossen fast vollständig durch den Thronsaal ausgefüllt. Die Grundfläche der verschiedenen Stockwerke beträgt insgesamt fast 6.000 m².

Obwohl das Schloss in der Gesamtanlage nicht vollendet wurde, beherbergt es zahlreiche bedeutsame Innenräume des deutschen Historismus. Neuschwanstein wurde außerdem mit etlichen technischen Raffinessen ausgestattet, die dem neusten Stand des späten 19. Jahrhunderts entsprachen. So verfügte es unter anderem über eine batteriebetriebene Klingelanlage für die Dienerschaft und Telefonleitungen. Die Küchenausstattung enthielt einen Rumfordherd, der den Spieß durch Eigenwärme in Bewegung setzte und somit seine Umdrehungen der Hitze anpassen konnte. Die produzierte warme Luft wurde einer Calorifère-Heizung zugeführt. Auch eine eigene Warmwasseraufbereitung für das fließende Wasser war bereits eingebaut, für damalige Zeiten ebenso ein Novum wie die Toiletten mit automatischer Spülung.

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung wurden keine Schäden erkannt.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist durch viele Treppen und Stufen sowie des hügeligen Geländes nicht barrierefrei. Es gibt viele Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit.

Energieeffizienz / Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Die Dämmung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Eine Dachdämmung ist nicht vorhanden. Hier gibt es im Winter große Temperaturunterschiede zwischen Dachboden und Erdgeschoss. Die warme Luft im Erdgeschoss steigt nach oben und wird von der kalten Luft im Dachgeschoss und der Decke abgekühlt. Zudem belastet die hohe Temperaturdifferenz die Materialen. Aufgrund der ersichtlichen Wärmebrücken ist vermehrt von einer Schimmelbildung auszugehen. Die Haustüren sind aus Holz und Glas. Auch diese haben keinen guten Dämmeffekt und lassen kalte Luft durchströmen. Bei den Fenstern mit Holzrahmen, die nicht mehr an allen Stellen fachgerecht abgedichtet sind, geht ähnlich viel Wärme verloren.

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 ImmoWertV 2021 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) ImmoWertV 2021 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 ImmoWertV besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

4.2 Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren § 21ff. ImmoWertV 2021

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 (1) ImmoWertV2021 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 (2) ImmoWertV 2021 herangezogen werden.

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

Das Ertragswertverfahren § 27ff. ImmoWertV 2021

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

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

Das Sachwertverfahren § 35ff. ImmoWertV 2021

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

4.3 Verfahrenswahl und Begründung

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

5. Bodenwert

5.1 Grundlagen der Bodenwertermittlung

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

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

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Bodenrichtwert

Gesamtfläche Grundstück:	1.000,00 m²
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert:	100,00 € / m²
Herkunft des Bodenrichtwertes:	Gutachterausschuss Musterhausen

Anpassungen durch Vergleich Richtwertgrundstück / Bewertungsgrundstück

Vergleich	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Fläche	750,00 m²	1.000,00 m²	x 0.9

Die Berechnung des Anpassungsfaktors der Fläche beruht auf den Angaben des

Gutachterausschusses Musterhausen.

Demnach hat das Richtwertgrundstück mit einer Größe von 750 m² einen Richtpreis von 100,00 € / m² Grundstücksfläche.

Der Umrechnungskoeffizient des Richtwertgrundstückes beträgt 0,965.

Der Umrechnungskoeffizient für das zu bewertende Grundstück beträgt 0,869.

Der gemeinsame Umrechnungskoeffizient liegt bei: 0,869 / 0,965 = 0,9

Somit liegt der individuelle Bodenrichtwert bei: 100,00 € / m² x 0,9 = 90,00 € / m²

GFZ	0.3	0.3	x 1.00
BTR. Zustand	frei	frei	x 1.00
Bauweise	offen	Einzelhäuser	x 1.00
Entwickl.stufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1.00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1.00
Nutzungsart	Wohnbaufläche W	Wohnbaufläche W	x 1.00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	x 1.00
Stichtag	01.01.2022	01.01.2022	x 1.00
Vollgeschosse	keine Angabe	2	x 1.00

Angepasster Bodenrichtwert: 90,00 € / m²

Gesamtfläche 1.000,00 m² x 90,00 € / m² **90.000,00 €**

Berechnung Bodenwert

Grundstücksgröße (1.000,00 m²) x Bodenrichtwert (90,00 € / m²) **= 90.000,00 €**

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

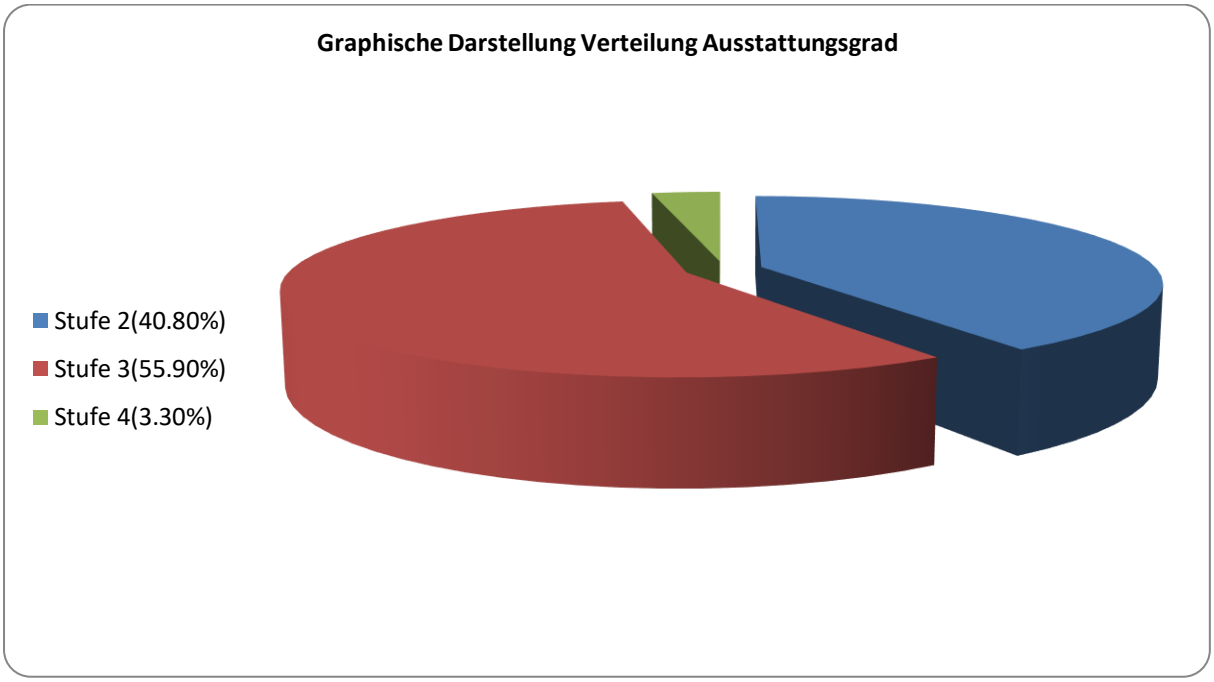
Brutto-Grundflächen (BGF)

Gebäude	Fläche
Dachgeschoss	50,00 m²
1.Obergeschoss	100,00 m²
Erdgeschoss	100,00 m²
Keller	100,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe)	350,00 m²

Garage	Fläche
Garage	30,00 m²
Brutto-Grundfläche (Summe) Garage	30,00 m²

Bewertung der Ausstattung des Wertermittlungsobjektes

Kostengruppe	Gewich -tung	Ausstattungsgrad				
		Stufe 1	**Stufe 2**	**Stufe 3**	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%		50%	50%		
Dach	15%		100%			
Fenster/Außentüren	11%		80%	20%		
Innenwände/-türen	11%			100%		
Deckenkonstrukt. / Treppen	11%			70%	30%	
Fußböden	5%		50%	50%		
Sanitäreinrichtungen	9%			100%		
Heizung	9%			100%		
Sonst. Techn. Ausstattung	6%		50%	50%		
Summe	**100%**		**40.80%**	**55.90%**	**3.30%**	



Erläuterung der einzelnen Stufen befindet sich im Anhang

Kostenkennwerte für den Gebäudetyp:

Objekttyp	Typ NHK 2010	Kostenkennwert €/m² pro Standardstufe				
		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
freistehende Einfamilienhäuser - Dachgeschoss nicht ausgebaut - 2 Vollgeschoss(e) - unterkellert	1.12	570 €	635 €	730 €	880 €	1100 €

Berechnung Normalherstellungskosten anhand des Ausstattungsgrades

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 1	0.00% x 570,00 €/m²	0,00 €
Standardstufe 2	40.80% x 635,00 €/m²	259,08 €
Standardstufe 3	55.90% x 730,00 €/m²	408,07 €
Standardstufe 4	3.30% x 880,00 €/m²	29,04 €
Standardstufe 5	0.00% x 1.100,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**696,19 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten

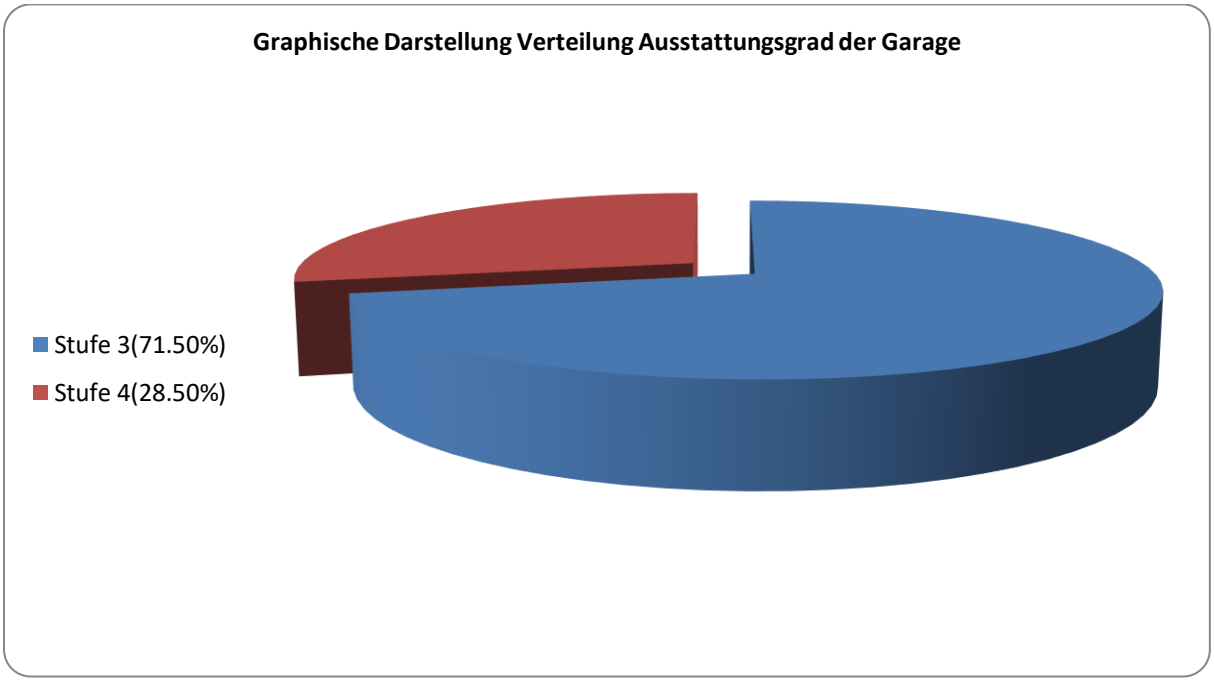
Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Es muss deshalb eine Anpassung an den Stichtag der Wertermittlung erfolgen. Dies erfolgt durch den Baupreisindex.

Baupreisindex Faktor		1.468
Kostenkennwert im Basisjahr 2010		696,19 € / m²
Kostenkennwert zum Wertermittlungsstichtag	x 1.468	1.022,01 € / m²
Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		**357.703,50 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 1.022,01 € / m² x 350.00 m²

Bewertung der Ausstattung der Garage

Kostengruppe	Gewich -tung	Ausstattungsgrad		
		Stufe 3	**Stufe 4**	**Stufe 5**
Außenwände	23%	50%	50%	
Konstruktion	23%	50%	50%	
Dach	15%	100%		
Fenster/Außentüren	11%	50%	50%	
Fußböden	18%	100%		
Sonst. techn. Ausstattung	10%	100%		
Summe	**100%**	**71.50%**	**28.50%**	



Erläuterung der einzelnen Stufen befindet sich im Anhang

Kostenkennwerte für die Garage

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

Gewichtung nach Ausstattungsgrad		**Kostenkennwert nach NHK 2010**
Standardstufe 3	71.50% x 245,00 €/m²	175,18 €
Standardstufe 4	28.50% x 485,00 €/m²	138,23 €
Standardstufe 5	0.00% x 780,00 €/m²	0,00 €
Kostenkennwert pro m² Bruttogrundfläche		**313,41 €**

Anpassung der Normalherstellungskosten der Garage

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		1.468
Kostenkennwert Garage im Basisjahr 2010		313,41 € / m²
Kostenkennwert Garage zum Wertermittlungsstichtag	x 1.468	460,09 € / m²
Normalherstellungskosten Garage zum Wertermittlungsstichtag		**13.802,70 €**

Kostenkennwert (Stichtag) x BGF = 460,09 € / m² x 30,00 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.

Gebäude	Fläche	
Balkon mit Brüstungswand (1.000 € / m²)	Fläche: 7,26 m²	7.000,00 €
Terrasse - Boden: Betonplatten / Pflaster (200 € / m²)	Fläche: 30,00 m²	6.000,00 €
Markise bis 2,5 m Breite		1.000,00 €
Teichanlage		6.000,00 €
Holzschuppen		2.000,00 €
Infrarotsauna		10.000,00 €
Summe Herstellungskosten sonstige Bauteile		**32.000,00 €**

Die Preise der Teichanlage, des Holzschuppens oder der Infrarotsauna beruhen auf ausführliche Internetrecherchen und Preisvergleichen. Dabei wurde aus dem Standard des jeweiligen Bauteils ein Mittelwert gebildet.

6.4 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen

Das Wertermittlungsobjekt ist 42 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].

Restnutzungsdauer = 80 Jahre - 42 Jahre

Die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts beträgt somit **38 Jahre**.

Baujahr des Wertermittlungsobjekts	1980
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	80 Jahre
Restnutzungsdauer	38 Jahre

Alterswertminderung

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß § 38 ImmoWertV 2021 linear nach der Formel

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

[Alterswertminderung = (80 Jahre - 38 Jahre) / 100 x 80 Jahre = 52,50 % der Herstellungskosten]

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **52,50 % der Herstellungskosten** festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer Garage

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

Restnutzungsdauer / Modernisierungen Garage

Das Wertermittlungsobjekt ist 42 Jahre alt. Modernisierungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Restnutzungsdauer berechnet sich deshalb mit der Formel [RND = GND - Alter].

Restnutzungsdauer = 60 Jahre - 42 Jahre

Die Restnutzungsdauer der Garage beträgt somit **18 Jahre**.

Baujahr der Garage	1980
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps	60
Restnutzungsdauer	18 Jahre

Alterswertminderung Garage

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

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

[Alterswertminderung = (60 Jahre - 18 Jahre) / 100 x 60 Jahre = 70,00 % der Herstellungskosten]

zu ermitteln.

Die Alterswertminderung wird somit auf **70,00 % der Herstellungskosten** festgelegt.

6.5 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten / Alterswertminderung Hauptgebäude

Herstellungskosten Basisgebäude	357.703,50 €
Herstellungskosten sonstiger Bauteile	+ 32.000,00 €
	389.703,50 €
	389.703,50 €
Alterswertminderung 52,50%	**= 204.594,34 €**

Herstellungskosten / Alterswertminderung Garage

Herstellungskosten Garage	13.802,70 €
	13.802,70 €
Alterswertminderung 70,00%	**= 9.661,89 €**

Herstellungskosten der Außenanlagen

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

Aufgrund der Ausführung der Außenanlagen werden **5,00%** des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen als Herstellungskosten festgelegt.

Berechnung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	389.703,50 €
Alterswertminderung 52,50 %	- 204.594,34 €
Herstellungskosten Garage	+ 13.802,70 €
Alterswertminderung 70,00 %	- 9.661,89 €
	189.249,97 €
Herstellungskosten der Außenanlagen 5,00%	+ 9.462,50 €
Vorläufiger Sachwert	**198.712,47 €**

6.6 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwerts

Der Marktanpassungsfaktor wird vom Gutachterausschuss veröffentlich und durch die Auswertung der Kaufpreissammlung errechnet. Hierbei sind besonders wirtschaftliche Perspektiven und die Infrastruktur von Bedeutung, sodass der Sachwert nach oben oder unten korrigiert wird.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	198.712,47 €
Bodenwert	+90.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	288.712,47 €
Marktanpassung durch Sachwertfaktor	x 1.10
Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**317.583,72 €**

Der vorläufige, marktangepasste Sachwert (vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert) des Wertermittlungsobjektes beträgt **317.583,72 €**.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

8. Verkehrswert

Sachwertverfahren

Vorläufiger Gebäudewert	198.712,47 €
Bodenwert	+90.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	**288.712,47 €**
Marktanpassung	+28.871,25 €
Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren	**317.583,72 €**
Verkehrswert gerundet	**318.000,00 €**

Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in 12345 Musterhausen, Musterstraße 1 wird deshalb auf:

318.000,00 €

geschätzt.

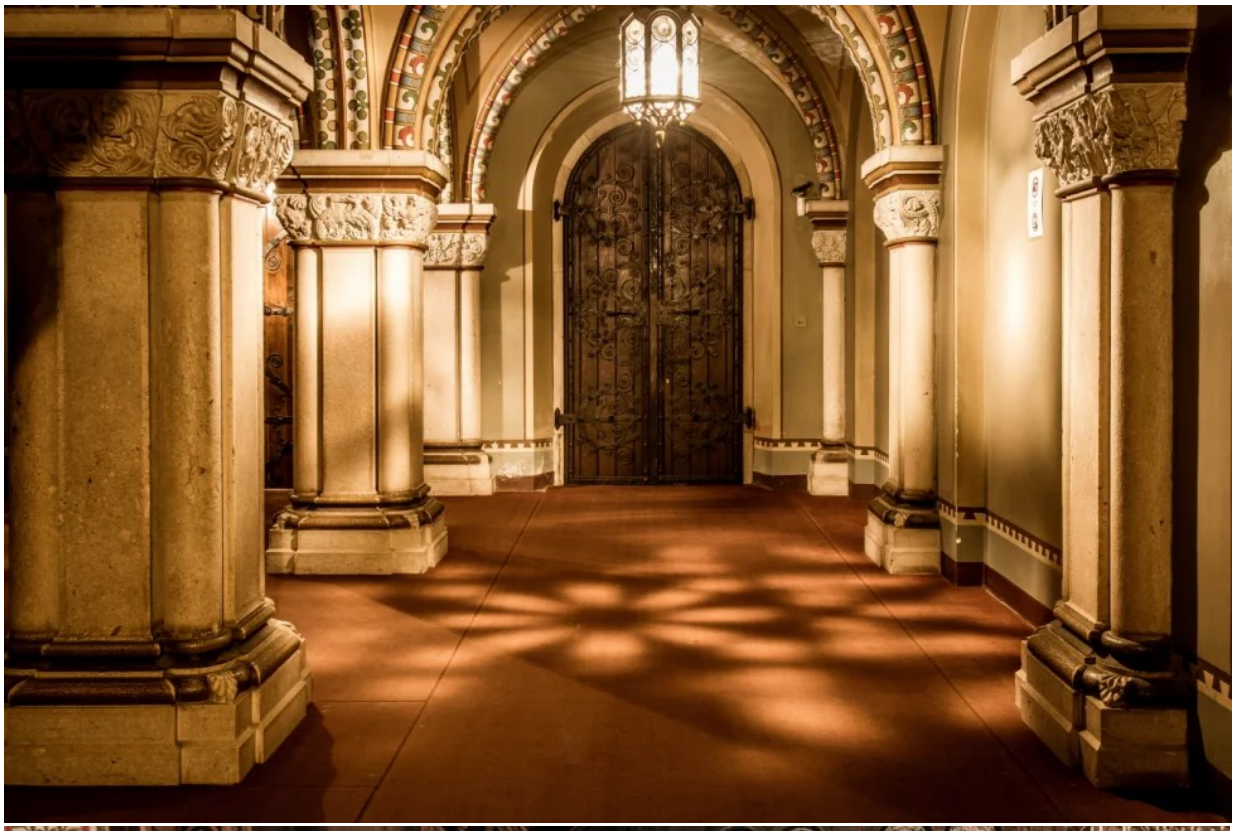
Der Ersteller versichert, dass er diese Verkehrswertermittlung aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst hat und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Wertermittlung hat. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Der tatsächliche Verkehrswert kann in gewissem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

Uetze, den 01.01.2022	
(Ort, Datum)	(Jonas Wrede)

9. Anlagen

https://burgenarchiv.de/Burg_neuschwanstein_in_Bayern#bilder

https://www.merian.de/deutschland/bayern/schloss-neuschwanstein-innen-bilder-zimmer



https://www.sueddeutsche.de/bayern/schloss-neuschwanstein-rundgang-bilder-1.3804399

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Umrechnungstabelle: 0430001

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. f750)

Der Bodenwert von Baugrundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Grundstücks beeinflusst.

Bei den Baugrundstücken der ausgewählten Bodenrichtwertzone kann die nachfolgende Tabelle mit Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, **die eine nicht teilbare Einheit bilden**, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen angewendet werden.

Fläche in m²	Umrechnungs-koeffizient
200	1,02
300	1,01
400	1,01
500	1,00
600	0,99
700	0,97
800	0,96
900	0,93
1000	0,91
1100	0,88
1200	0,85
1300	0,82
1400	0,79
1500	0,75

Beispiel:

Bodenrichtwert	120 / W EFH f750	
Fläche des Richtwertgrundstücks	750 m²	
individuelle Grundstücksfläche	1100 m²	
individueller Bodenwert (1100 m²)	(120 €/m² * 0,88) / 0,965	**= rd. 109 €/m²**

Standard-merkmale	Standardstufen					Wägungs-anteile
	1	2	3	4	5	
Außen-wände	Holzfachwerk, Ziegel-mauerwerk; Fugenglatt-strich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wär-meschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohl-blocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzver-kleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksand-steinen, Gasbetonsteinen; Edel-putz; Wärmedämmverbund-system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulen-stellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Ele-mente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faser-zementplatten / Well-platten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumen-schindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, be-schichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienab-dichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flach-dachausbildung tlw. als Dach-terrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflach-dach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufspar-rendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe-grünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachland-schaft, sichtbare Bogendachkon-struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhaus-standard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeit-gemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutz-glas, aufwendigere Rahmen, Roll-läden (elektr.); höherwertige Tür-anlage z.B. mit Seitenteil, besonde-rer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hoch-wertigen Materialien	11
Innenwände und Innen-türen	Fachwerkwände, ein-fache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innen-wände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holz-ständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständer-konstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wand-vertäfelungen(Holzpaneele); Massiv holztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustik-putz, Brandschutzverkleidung; raum-hohe aufwendige Türelemente	11
Decken-konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in ein-facher Art und Aus-führung; kein Trittschall-schutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad-läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Tritt-schallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holz-paneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, ge-gliedert, Deckenvertäfelungen (Edel-holz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein-platten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholz-böden auf gedämmter Unter-konstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edel-holzböden auf gedämmter Unter-konstruktion	5
Sanitärein-richtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Boden-beläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1–2 Bäder mit tlw. zwei Wasch-becken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in ge-hobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (ober-flächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9

Boris Niedersachsen

Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,	6

Amtsgericht Musterstadt

Grundbuch

von

Muster Bezirk 11

Blatt 11 19

Musterstadt Muster Bezirk 11 1119 · Letzte Änderung 15.02.2020 · Ausdruck vom 01.03.2020 · Seite 1 von 10

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Bestandsverzeichnis	Eingeheftet
Musterstadt	Muster Bezirk 11	1119		

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte: Flur	Karte: Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	Größe: a	Größe: m 2
		a	b		c/d	e			
1	2	3					4		
1	-	Muster Bezirk 11	401	2/31		Gebäude- und Freifläche Daimlerstraße 42, 46		1	19
2	-	Muster Bezirk 11	401	7/16		Gebäude- und Freifläche Daimlerstraße 48, 52		2	12
3	-	Muster Bezirk 11	401	7/18		Gebäude- und Freifläche Felix-Strampel Straße 12		3	21

Musterstadt Muster Bezirk 11 1119 · Letzte Änderung 15.02.2020 · Ausdruck vom 01.03.2020 · Seite 2 von 10

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Abteilung I	Einlegebogen
Musterstadt	Muster Bezirk 11	1119		

laufende Nummer der Eintra-gungen	Eigentümer	laufende Nummer der Grundstücke im Bestands-verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	MusterReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH Hamburg	1,2,3	Auflassung vom 24-10.1999; eingetragen am 06.02.2000. Rainer
2	**DocEstate GmbH Aschaffenburg**	**1,2,3**	**Auflassung vom 02.02.2018; Eingetragen am 03.02.2018** **Doc**

Musterstadt Muster Bezirk 11 1119 · Letzte Änderung 15.02.2020 · Ausdruck vom 01.03.2020 · Seite 5 von 10

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Einlegebogen
Musterstadt	Muster Bezirk 11	1119		

laufende Nummer der Eintra - gungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Kosten und Beschränkungen
	2	3
1	1, 2, 3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit - Recht zur Unterhaltung von Versorgungsleitungen sämtlicher Art - für die Stadtwerke Musterstadt GmbH. Eingetragen auf Ersuchen des Bauchrechtsamtes der Stadt Musterstadt vom 13.01.2020 unter Bezugnahme auf den Beschluss 16.11.2019. Mustermann

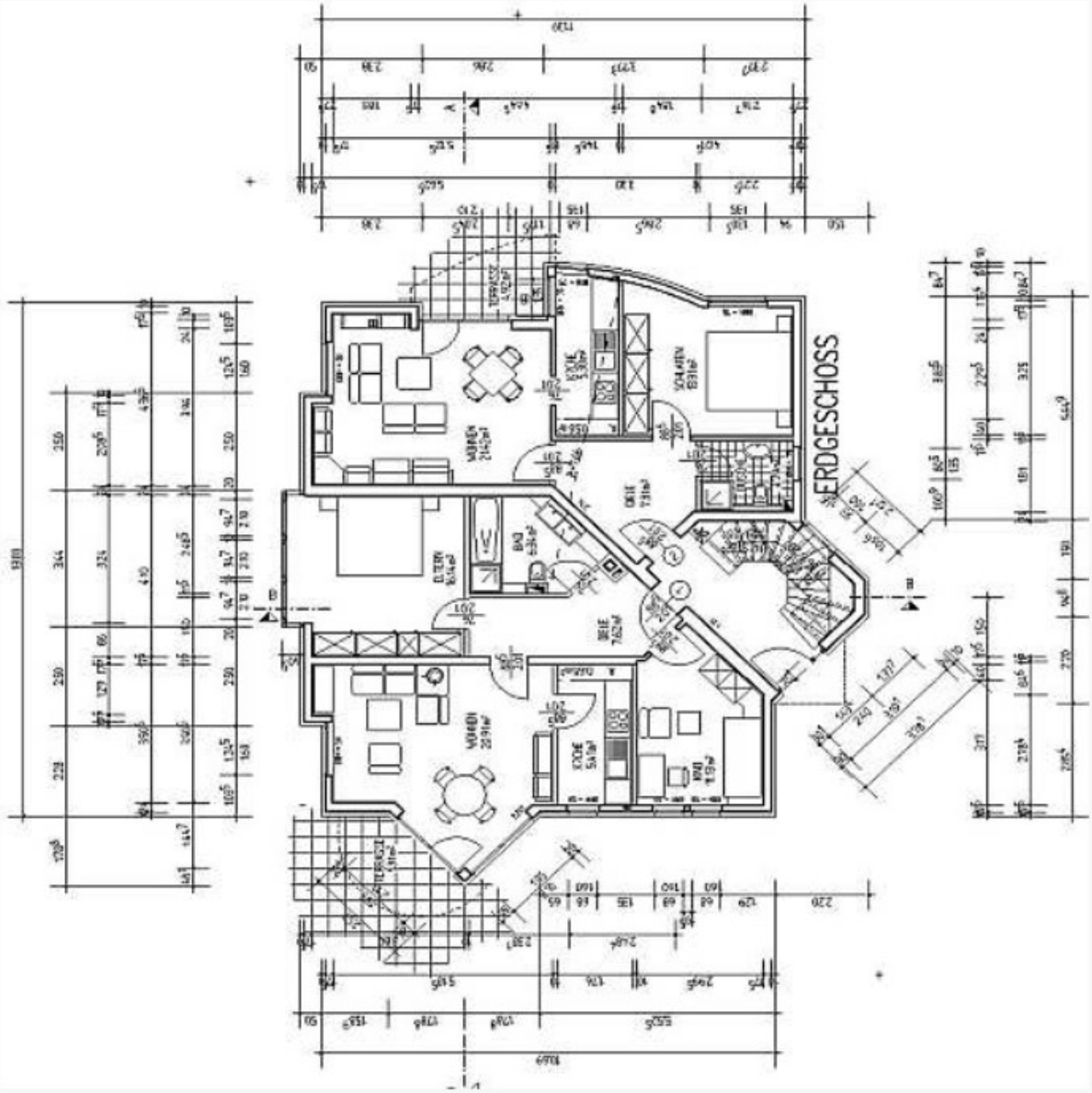
Musterstadt Muster Bezirk 11 1119 · Letzte Änderung 15.02.2020 · Ausdruck vom 01.03.2020 · Seite 6 von 10

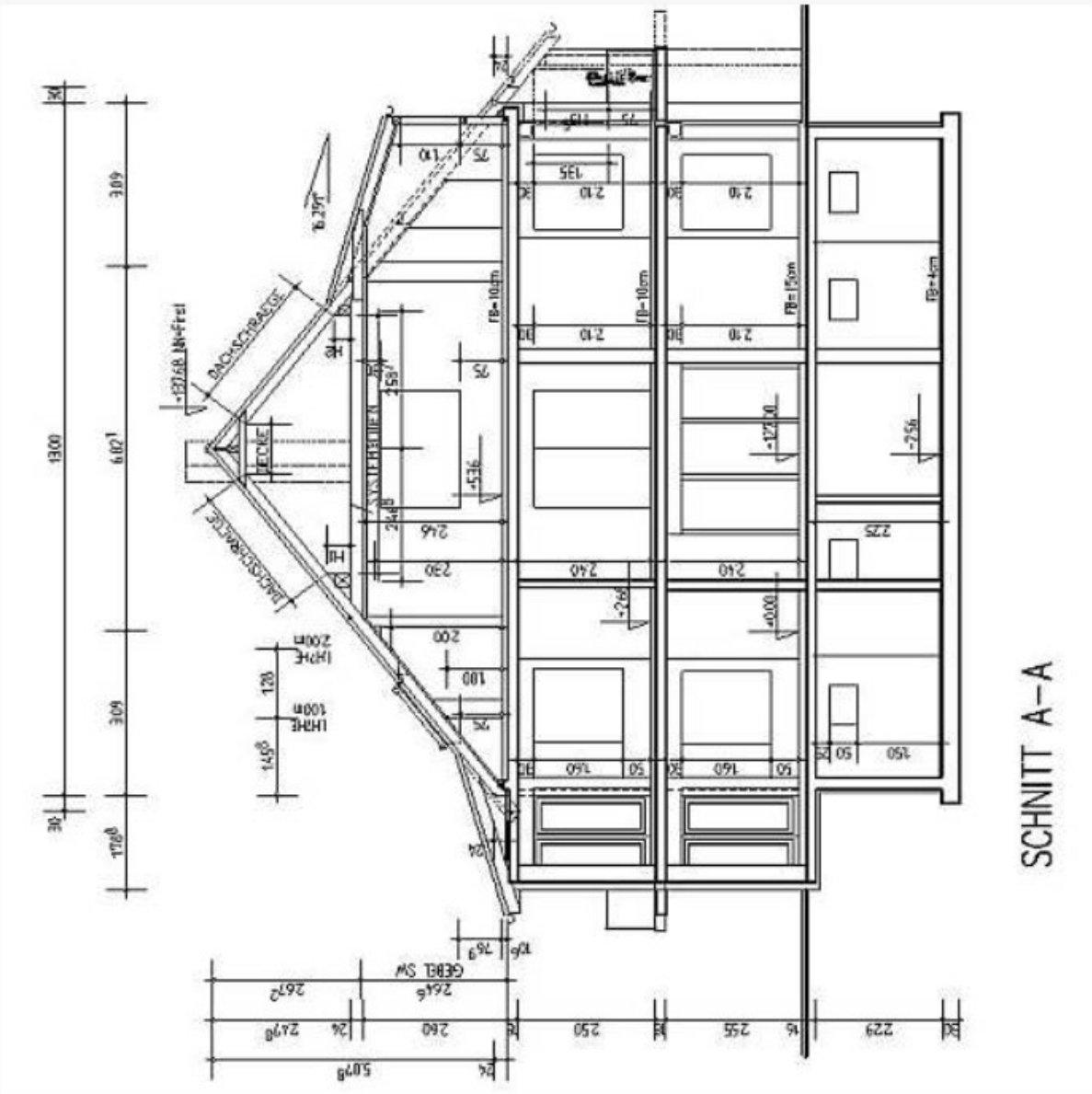
Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Abteilung III Einlegebogen
Musterstadt	Muster Bezirk 11	1119	

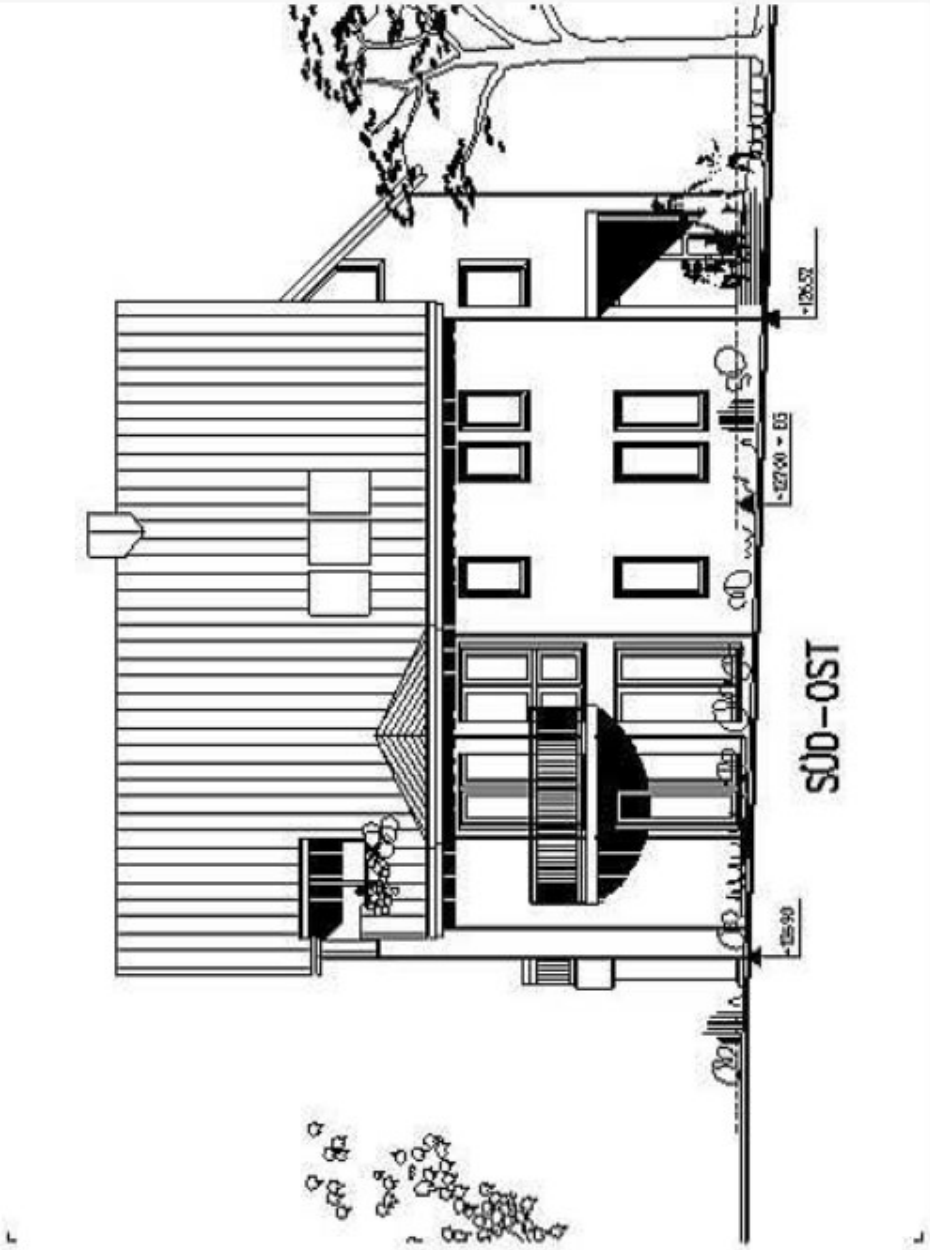
laufende Nummer der Eintra-gungen	laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
2		3	4
1	1,2,3	670.000,00 EUR	Sechshundertsiebzigtausend Euro Grundschuld - ohne Brief - mit 3,3 % Jahreszinsen ab dem Bewilligungsdatum für die Musterbankengesellschaft mbH, Musterstadt (Musterstadt HRA 00000). Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 02.01.2020 (UR-Nr. 99/2020 S, Notar Dr. Wilhelm Mustermann, Musterstadt). Eingetragen am 15.02.2020. Mustermann

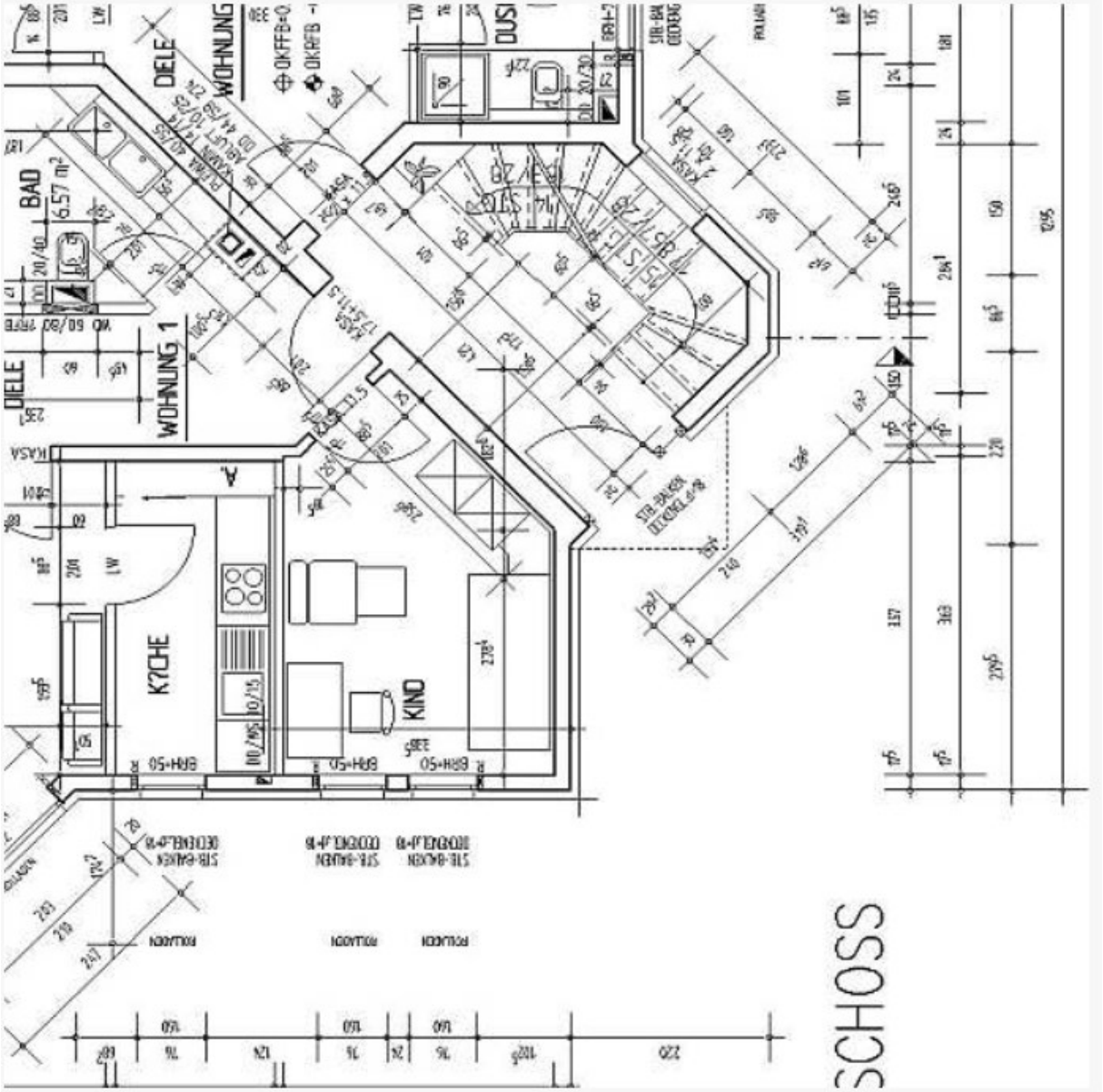
Musterstadt Muster Bezirk 11 1119 · Letzte Änderung 15.02.2020 · Ausdruck vom 01.03.2020 · Seite 9 von 10

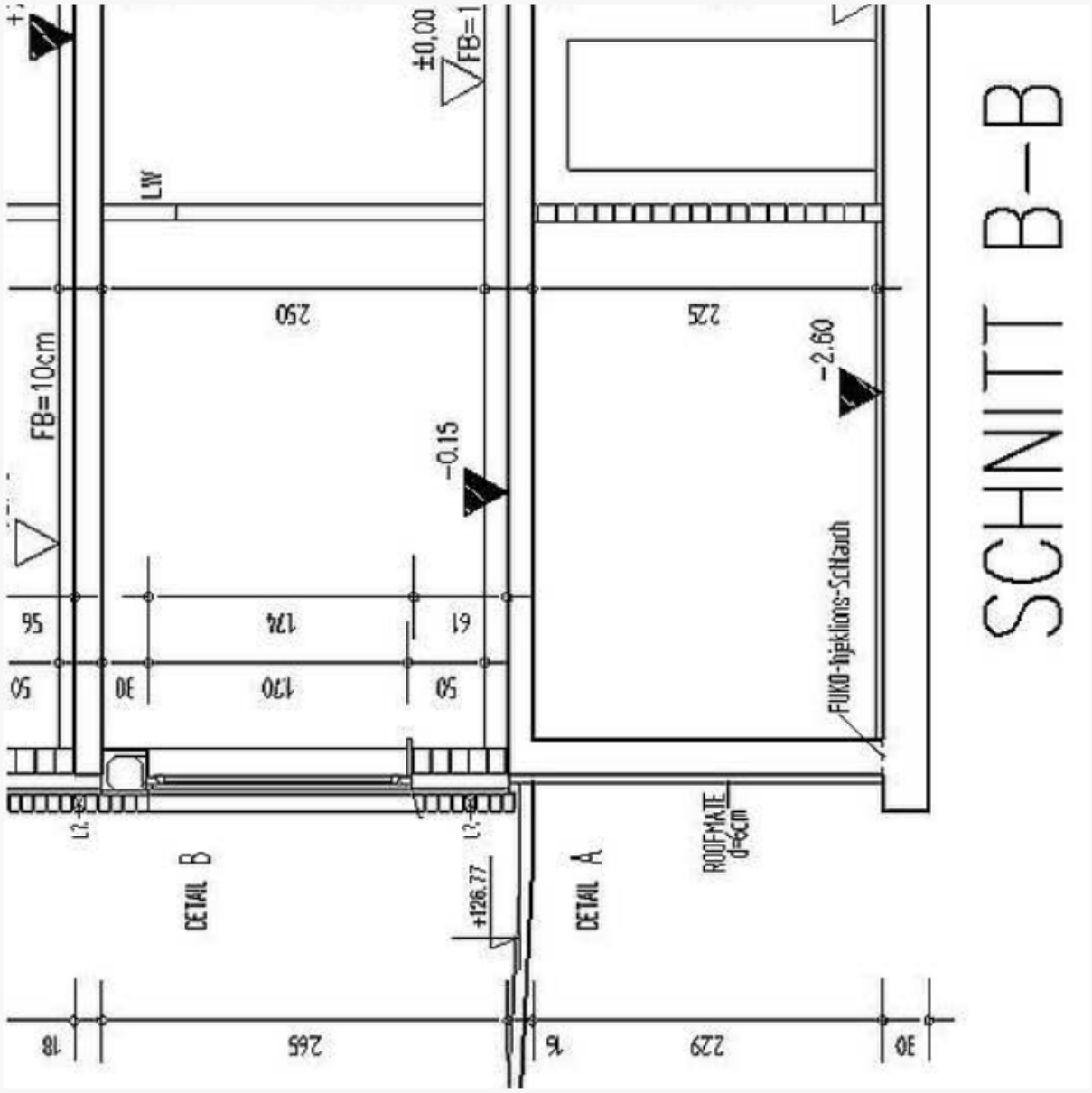
https://www.docestate.com/grundbuchauszug-muster/

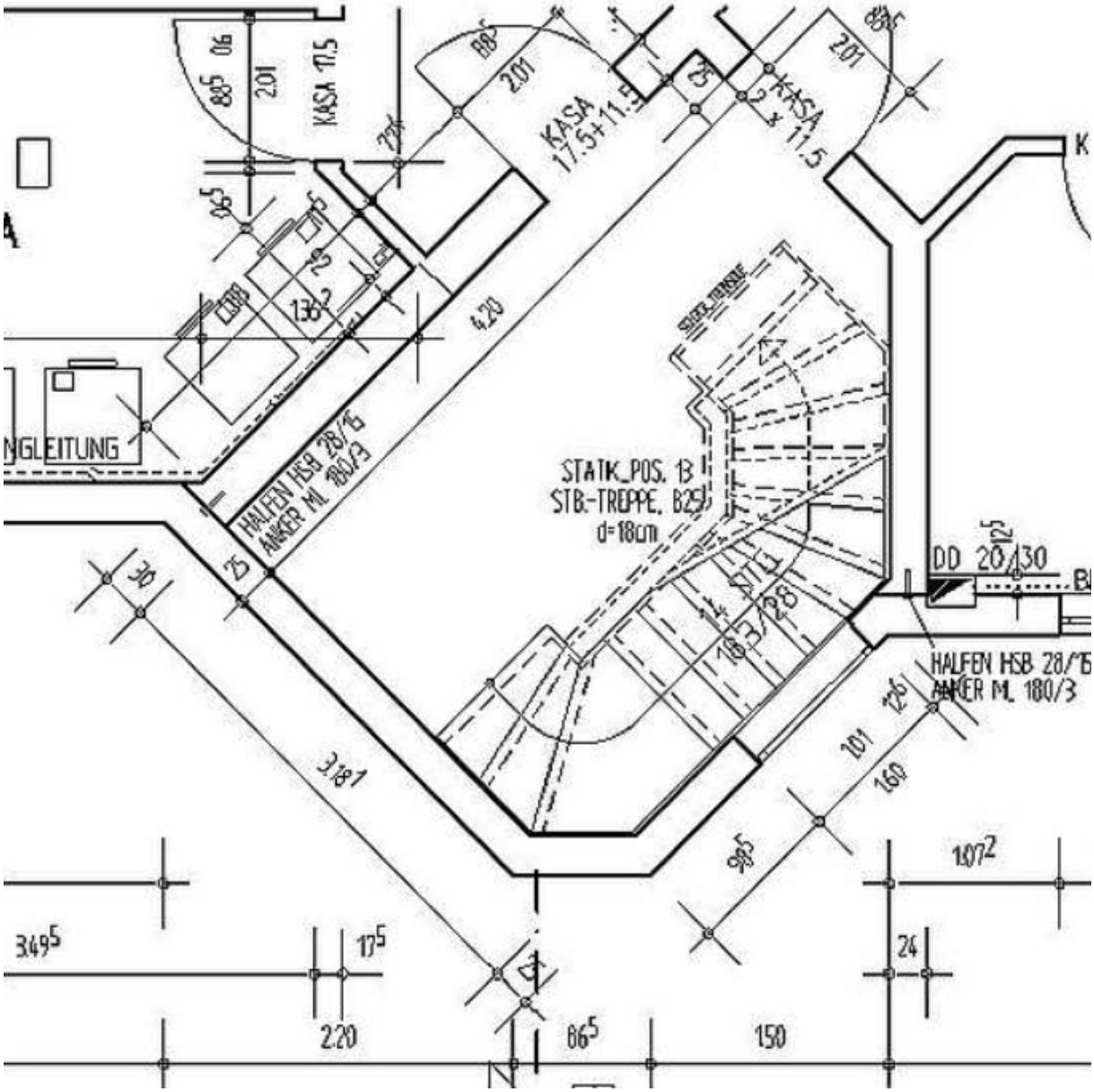

ERDGESCHOSS

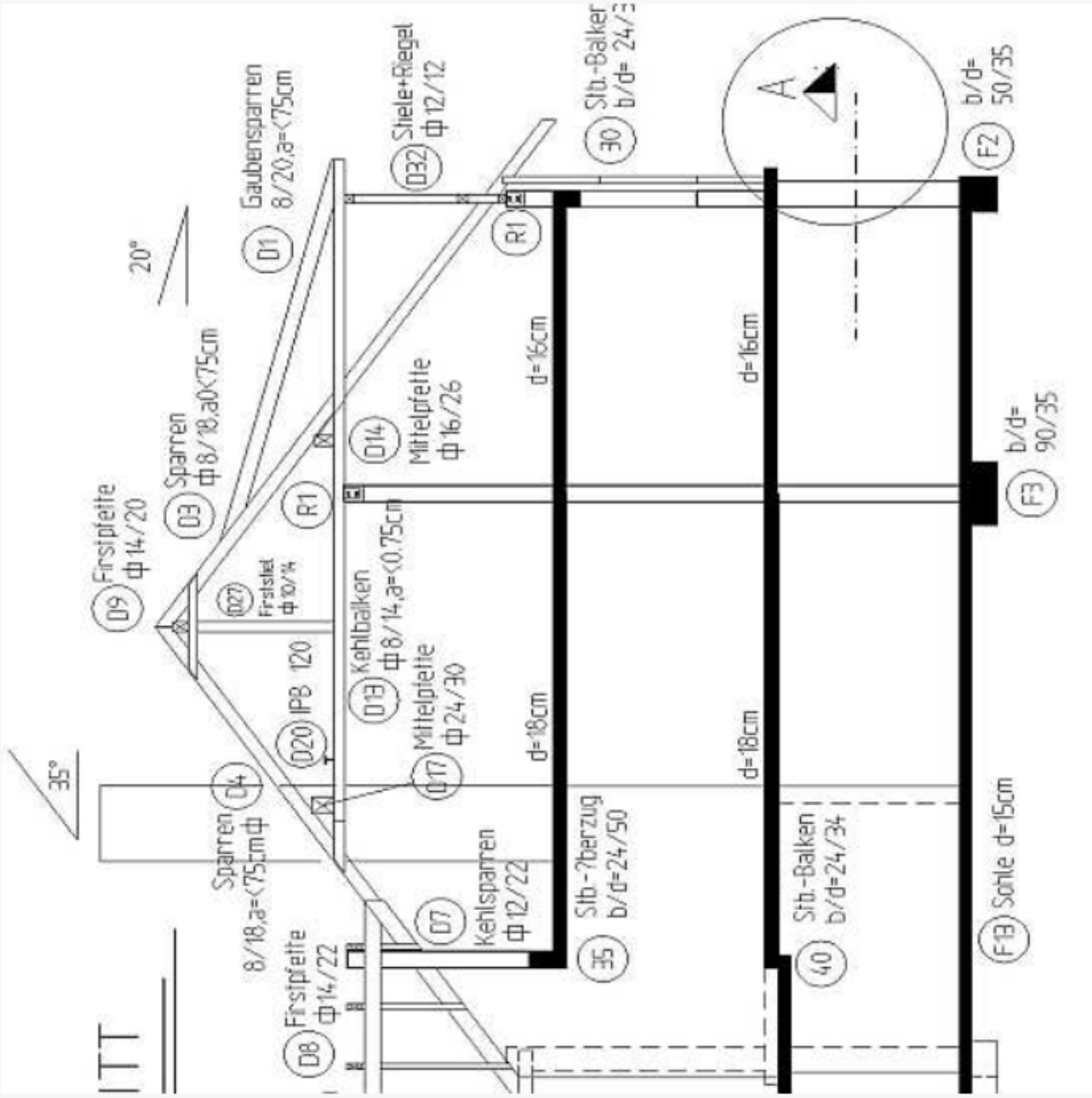

SCHNITT A–A
DACHSCHRAUBE
DECKE
GEBÄL SW

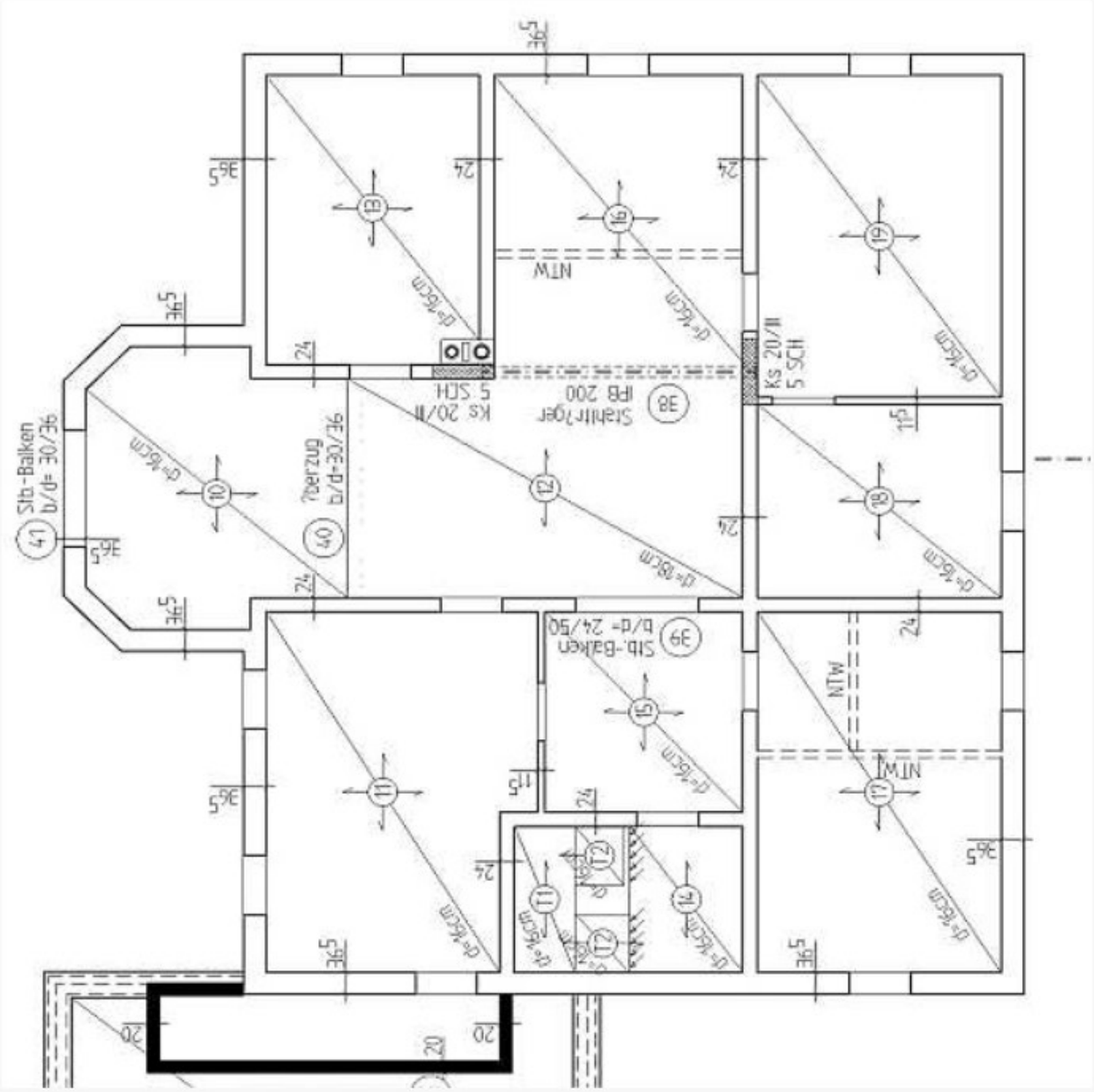

SÜD-OST
+125,90
+127,00 = EG
+126,52

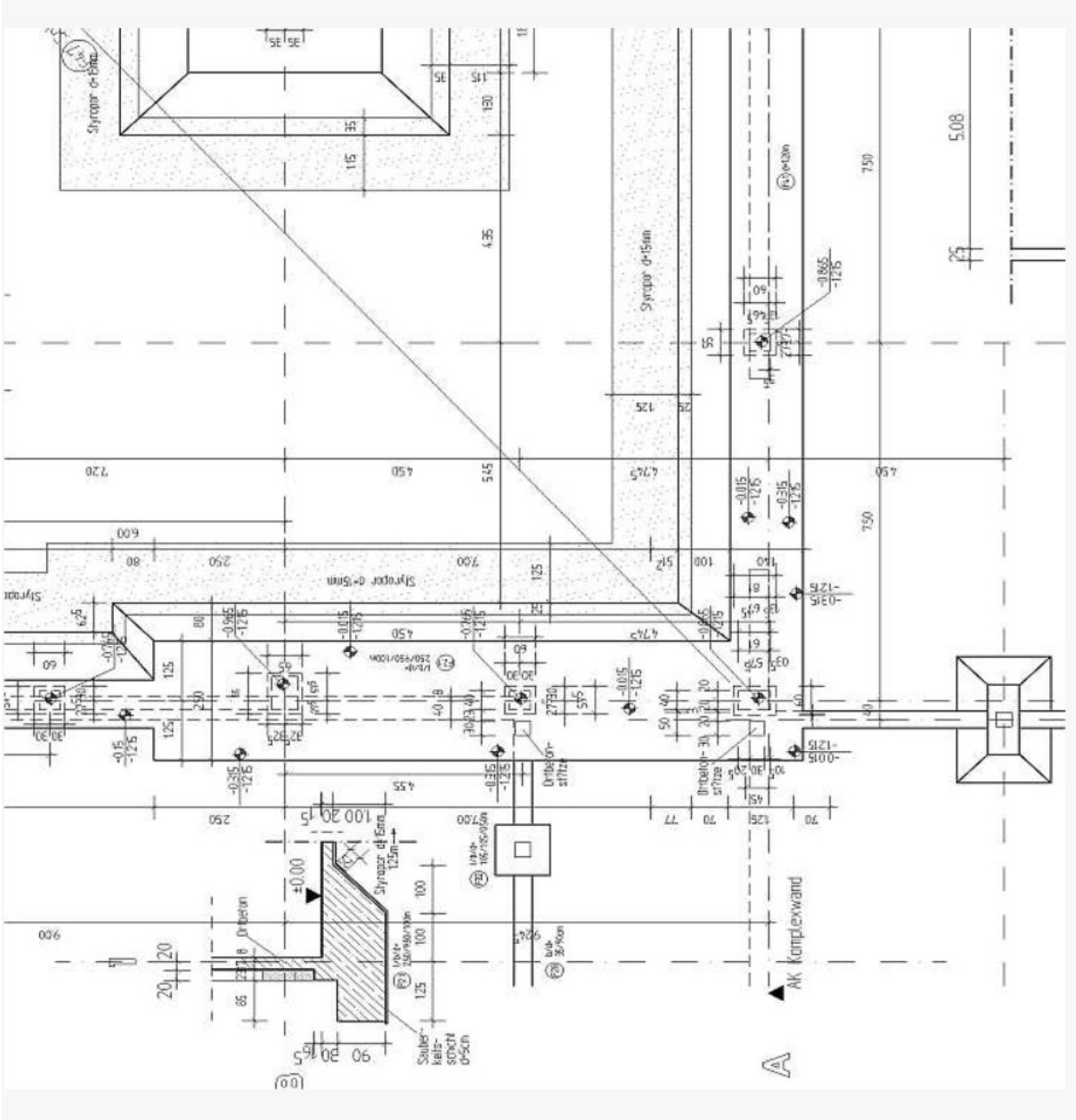

DIELE
WOHNUNG
BAD
6.57 m²
DIELE
WOHNUNG 1
KÜCHE
KIND
DUSCHOSS


SCHNITT B-B
FB=10cm
±0,00
FB=1
LW
250
225
-0,15
-2,60
FUKO-hjæklions-Schtæuch
56
124
61
50
30
130
50
DETAIL B
+126.77
DETAIL A
ROOFMATE
d=6cm
18
265
16
229
30


KASA 17.5
KASA 17.5+11.5
KASA 17.5
STATIK_POS. 13
STB.-TREPPE, B25
d=18cm
HALFEN HSB 28/6
ANKER ML 180/3
DD 20/130
NGLEITUNG
349.5
17.5
2.20
86.5
150
24
107.2
3.181
420


20°
35°
D1 Gaubensparren 8/20,a=<75cm
D32 Stiele+Riegel Φ 12/12
30 Stb.-Balker b/d= 24/3
F2 b/d= 50/35
D9 Firstpfette Φ 14/20
D3 Sparren Φ8/18,a0<75cm
R1
D14 Mittelpfette Φ 16/26
d=16cm
d=16cm
F3 b/d= 90/35
D27 Firstlatt Φ 10/14
D13 Kehlbalken Φ8/14,a=<0.75cm
D20 IPB 120
D17 Mittelpfette Φ 24/30
d=18cm
d=18cm
D4 Sparren 8/18,a=<75cm Φ
D7 Kehlsparren Φ 12/22
35 Stb.-?berzug b/d=24/50
40 Stb.-Balken b/d=24/34
F13 Sohle d=15cm
D8 Firstpfette Φ 14/22


Stb-Balken
b/d= 30/36
41
Überzug
b/d=30/36
40
Stahlträger
IPB 200
38
Ks 20/II
5 SCH
Ks 20/II
5 SCH
Stb-Balken
b/d= 24/50
39
NTW
NTW
NTW
d=16cm
d=18cm
36,5
24
11,5
20



https://www.bau-doch-selber.de/planen/bauplaene.html

SPRENGNETTER

Liegenschaftskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	12345
Ort:	Musterhausen
Straße:	Musterstraße
Hausnummer:	1

SPRENGNETTER

1 Quellennachweis

Quelle:	WMS ALKIS Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Aktualität:	04.04.2022
Maßstab:	1:1.000

2 Erläuterungen

Der Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) bzw. aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) gibt die rechtliche Situation des amtlichen Liegenschaftskatasters einschließlich der Flurstücksnummern in Kartenform wieder. Dargestellt werden Flurstücke, Gebäude, tatsächliche Nutzung, Topographie und zugehörige Beschriftungen und Symbole.

3 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

4 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Karten sind gesetzlich geschützt bzw. stellen geschütztes Know-how des Dateninhabers dar und dürfen nur unter Angabe der Quelle verwendet werden.

(2) Die Karten dürfen inhaltlich nicht verändert oder umgearbeitet werden. Gutachterliche Anmerkungen und Markierungen, z.B. die Markierung des Objektstandorts, die Kennzeichnung der Grundstücksfläche oder Hinweise auf wertbestimmende Eigenschaften in der Karte, gelten nicht als Änderungen, sofern sie als gutachterliche Ergänzung erkennbar sind.

(3) Markenbezeichnungen, Urheberrechtshinweise und Copyright-Vermerke dürfen in keinem Fall verändert oder beseitigt werden. Wird bei der Bearbeitung eines Kartenausschnitts der Copyright-Vermerk entfernt oder unleserlich, so ist ein Ersatzvermerk als Kartenunterschrift anzubringen.

(4) Die Karten werden für ein konkretes Bewertungsobjekt erworben und geliefert und dürfen in diesem Kontext zeitlich und räumlich unbegrenzt genutzt werden (fallbezogene Nutzung). Hierzu zählt insbesondere die Erstellung von Gutachten, Exposés oder ähnlicher fallbezogener Dokumente.

(5) Die Karten dürfen fallbezogen archiviert bzw. gespeichert werden. Nicht gestattet ist jedoch der Aufbau eines Datenbestands zur internen und/oder externen Nutzung sowie die analytische Auswertung und Ableitung eigener Daten. Insbesondere untersagt ist die mittelbare und unmittelbare Vermarktung der Karten.

(6) Gutachten, Exposés oder ähnliche fallbezogene Dokumente dürfen mit den enthaltenen Karten unter Einhaltung der folgenden Bedingungen veröffentlicht werden sowie an Dritte weitergeben werden, beispielsweise an Amtsgerichte, Kreditinstitute oder Auftraggeber, vorausgesetzt die Karten sind untrennbar mit dem Dokument verbunden und nicht der maßgebliche Inhalt des Dokuments:
- Als Print-Produkt in Kleinauflagen (30-40 Exemplare, in Einzelfällen bis 100 Exemplare)
- Als digitales Produkt ausschließlich in einem Format, dass keine einfache Extraktion der Karten ermöglicht. Nach derzeitigem Stand der Technik ist dies das PDF-Format.
- Eine Veröffentlichung als digitales Produkt im Internet ist zeitlich auf maximal 6 Monate befristet. Eine Ausnahme sind Gutachten für Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

(7) Will der Kunde einen externen Dritten mit der Erstellung eines Gutachten o.ä. beauftragen, ist die Weitergabe der Karten an den Auftragnehmer zur zweckgebundenen Auftragsbearbeitung fallbezogen zulässig, falls der Kunde den Auftragnehmer schriftlich verpflichtet,
- die übergebenen Karten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags zu verwenden,
- die vereinbarten Nutzungsbedingungen zu beachten,
- die Karten nicht für eigene gewerbliche Zwecke zu nutzen,
- sie in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen
- sowie nach Erfüllung des Auftrags unter Berücksichtigung gesetzlich einzuhaltender Aufbewahrungsfristen zu löschen.

SPRENGNETTER

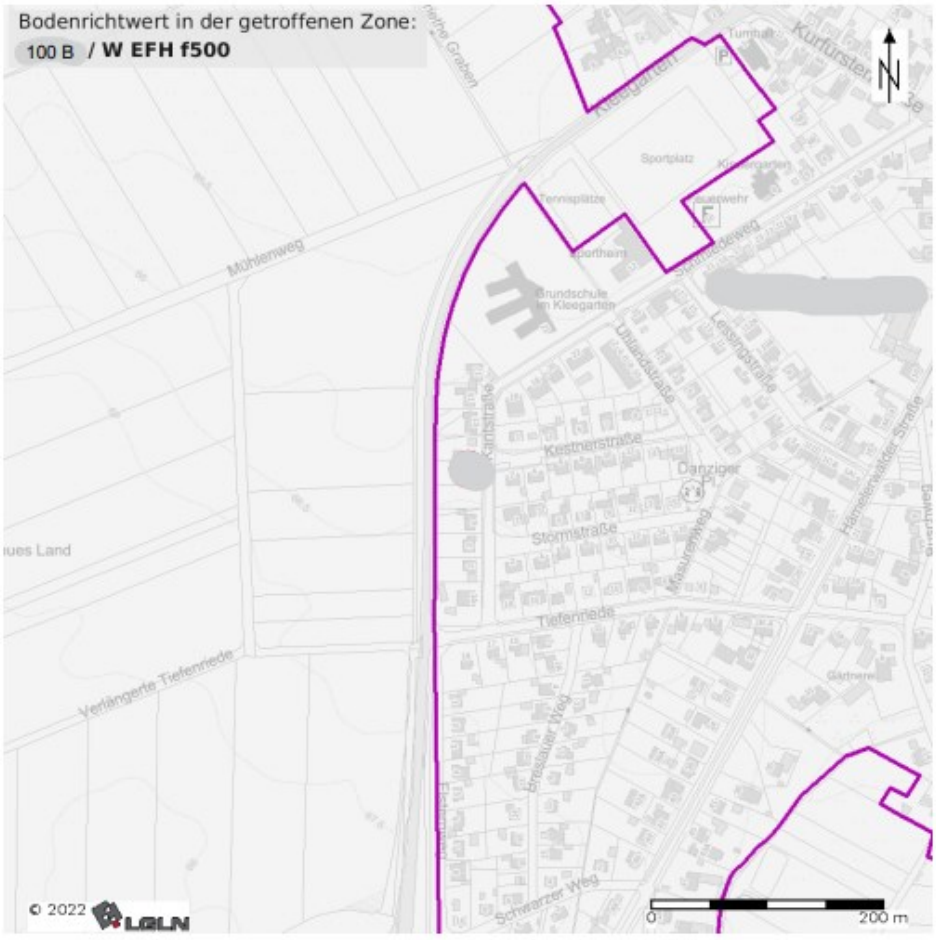
Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Faruk Bulut, Dr. Christoph Peitz
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal" der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.

SPRENGNETTER

Bodenrichtwertkarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	12345
Ort:	Musterhausen
Straße:	Musterstraße
Hausnummer:	1



Legende: http://www.gag.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=25923&article_id=88020&_psmand=39

SPRENGNETTER

1 Quellennachweis

Quelle:	WMS BORIS.NI Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Stichtag:	01.01.2022
Maßstab:	1:5.000

2 Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene, lagetypische Durchschnittswerte für Grundstücke, für die im Wesentlichen gleiche lagetypische Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie werden auf Basis der bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführten Kaufpreissammlungen gemäß § 195 BauGB ermittelt, sind jedoch nicht mit tatsächlichen Kaufpreisen zu vergleichen.

Der Bodenrichtwert ist auf ein sogenanntes Richtwertgrundstück bezogen, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind, er berücksichtigt jedoch nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, etc. können von den in den Bebauungsplänen getroffenen oder noch zu treffenden Festsetzungen abweichen; sie begründen jedoch keinen Rechtsanspruch auf eine entsprechende Nutzung oder Geschossigkeit der Bebauung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle selbst können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte sollen dazu beitragen, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen. Sie bieten den Marktteilnehmern eine gute Orientierung bei der Preisgestaltung, sie haben jedoch keine bindende Wirkung.

SPRENGNETTER

In der Bodenrichtwertkarte werden der Bodenrichtwert, die Begrenzungslinien der Bodenrichtwertzone sowie die wertbeeinflussenden Merkmale des Richtwertgrundstücks dargestellt.

3 Maßstabsgetreues Drucken

Die Kartenauszüge werden gemäß ausgewählten Maßstab erstellt. Um maßstabsgetreu zu drucken, darf im Drucker-Dialog keine automatische Anpassung der Seitengröße oder eine feste Skalierung eingestellt werden.

4 Urheberrecht und Nutzungsrechte

(1) Die Karten sind gesetzlich geschützt bzw. stellen geschütztes Know-how des Dateninhabers dar und dürfen nur unter Angabe der Quelle verwendet werden.

(2) Die Karten dürfen inhaltlich nicht verändert oder umgearbeitet werden. Gutachterliche Anmerkungen und Markierungen, z.B. die Markierung des Objektstandorts, die Kennzeichnung der Grundstücksfläche oder Hinweise auf wertbestimmende Eigenschaften in der Karte, gelten nicht als Änderungen, sofern sie als gutachterliche Ergänzung erkennbar sind.

(3) Markenbezeichnungen, Urheberrechtshinweise und Copyright-Vermerke dürfen in keinem Fall verändert oder beseitigt werden. Wird bei der Bearbeitung eines Kartenausschnitts der Copyright-Vermerk entfernt oder unleserlich, so ist ein Ersatzvermerk als Kartenunterschrift anzubringen.

(4) Die Karten werden für ein konkretes Bewertungsobjekt erworben und geliefert und dürfen in diesem Kontext zeitlich und räumlich unbegrenzt genutzt werden (fallbezogene Nutzung). Hierzu zählt insbesondere die Erstellung von Gutachten, Exposés oder ähnlicher fallbezogener Dokumente.

(5) Die Karten dürfen fallbezogen archiviert bzw. gespeichert werden. Nicht gestattet ist jedoch der Aufbau eines Datenbestands zur internen und/oder externen Nutzung sowie die analytische Auswertung und Ableitung eigener Daten. Insbesondere untersagt ist die mittelbare und unmittelbare Vermarktung der Karten.

SPRENGNETTER

(6) Gutachten, Exposés oder ähnliche fallbezogene Dokumente dürfen mit den enthaltenen Karten unter Einhaltung der folgenden Bedingungen veröffentlicht werden sowie an Dritte weitergeben werden, beispielsweise an Amtsgerichte, Kreditinstitute oder Auftraggeber, vorausgesetzt die Karten sind untrennbar mit dem Dokument verbunden und nicht der maßgebliche Inhalt des Dokuments:
- Als Print-Produkt in Kleinauflagen (30-40 Exemplare, in Einzelfällen bis 100 Exemplare)
- Als digitales Produkt ausschließlich in einem Format, dass keine einfache Extraktion der Karten ermöglicht. Nach derzeitigem Stand der Technik ist dies das PDF-Format.
- Eine Veröffentlichung als digitales Produkt im Internet ist zeitlich auf maximal 6 Monate befristet. Eine Ausnahme sind Gutachten für Zwangsversteigerungen. Diese dürfen längstens für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens im Internet veröffentlicht werden.

(7) Will der Kunde einen externen Dritten mit der Erstellung eines Gutachten o.ä. beauftragen, ist die Weitergabe der Karten an den Auftragnehmer zur zweckgebundenen Auftragsbearbeitung fallbezogen zulässig, falls der Kunde den Auftragnehmer schriftlich verpflichtet,
- die übergebenen Karten ausschließlich für die Bearbeitung des Auftrags zu verwenden,
- die vereinbarten Nutzungsbedingungen zu beachten,
- die Karten nicht für eigene gewerbliche Zwecke zu nutzen,
- sie in keinem Fall Dritten zugänglich zu machen
- sowie nach Erfüllung des Auftrags unter Berücksichtigung gesetzlich einzuhaltender Aufbewahrungsfristen zu löschen.

Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
E marktdaten-support@support.sprengnetter.de
Geschäftsführer Jan Sprengnetter, Faruk Bulut, Dr. Christoph Peitz
Amtsgericht Koblenz unter HRB 13693
USt-IdNr. DE 177462505
© Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH
Alle Rechte ergeben sich aus den „Allgemeinen Nutzungsbedingungen für das Marktdaten-Portal" der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH.