

**Werteinschätzung:**

über die Liegenschaft: Reihenmittelhaus  
weitere Beschreibung: mit 2 Stellplätzen

Straße - Hausnummer: Bahnhofstraße 17  
PLZ - Ort / Ortsteil: 67126 Hochdorf-Assenheim / Hochdorf  
Flur-Nr. / Blatt / Grundbuch von: 1521/5 / 4235 / Hochdorf



\* Wertermittlungsstichtag (WES): 15.12.2016 Aktenzeichen: MBW,RMH,Bender

Erstellt von: **Andreas Bender**  
Diplom Sachverständiger (DIA)  
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024



Sachverständigen- & Immobilienbüro

Straße/Nr.: Bahnhofstraße 17  
Ort/Ortsteil: 67126 Hochdorf-Assenheim

Mobil: 0176 246 11744  
Telefon: 06231 634 923  
Fax: 06231 634 923

E-Mail: info@wert4you.de  
Webseite: http://www.wert4you.de

Der Wert, wurde ermittelt mit rund: 256.000,00 €

( in Worten: zweihundertsechszunderttausend Euro )

## Inhaltsverzeichnis

1)	Übersicht der wesentlichen Daten zur Wertermittlung	1
2)	Abkürzungen	2
3)	Wesentliche Rechtsgrundlagen	3
4)	Verwendete Literatur	
5)	Leistungsabgrenzung	4
6)	Allgemeine Angaben	5
7)	Lagebeschreibung	6
8)	Grundstücksdaten	7
9)	Gebäudebeschreibung allgemein	8
10)	Gebäudeausstattung	9
11)	Eckdaten / Herleitung Herstellungskosten	10
12)	Verfahrenswahl	17
13)	Bodenwertberechnung	18
14)	Sachwertberechnung	20
15)	Ermittelter Wert	22

**1. Übersicht über die wesentlichen Daten zur Wertermittlung:**

Objektart / Bebauung:	Reihenmittelhaus / mit 2 Stellplätzen		
Adressdaten:	Bahnhofstraße 17, 67126 Hochdorf-Assenheim / Hochdorf		
Jahresdaten:	Ursprungsbaujahr:	1993	
	Gesamtnutzungsdauer:	68	Jahre
	wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	45	Jahre
Flurstücksnummer/n:	1521/5		
Flächenangaben:	Grundstücksgröße:	256,00	m <sup>2</sup>
	Geschossfläche:	n.r.	m <sup>2</sup>
	Wohnfläche (gesamt):	165,45	m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche (gesamt):	305,00	m <sup>2</sup>
Bewertungszweck:	Wertermittlung aufgrund Verkaufsabsicht.		
Wertermittlungstichtag:	Donnerstag, 15. Dezember 2016		
Qualitätstichtag:	Donnerstag, 15. Dezember 2016		
Datum der Ortsbesichtigung:	Samstag, 10. Dezember 2016		
Bodenwert:	61.440,00 €		
Verkehrswert:	256.000,00 €		

**Werteinschätzung:****256.000,00 €**

## 2) Abkürzungen:

AF	=	Anpassungsfaktor	MEA	=	Miteigentumsanteile
AWM	=	Alterswertminderung	MFH	=	Mehrfamilienhaus
B	=	baureifes Land	MI	=	Mischgebiet
BGBI	=	Bundesgesetzblatt	MK	=	Kerngebiet
BGF	=	Bruttogrundfläche	NHK	=	Normalherstellungskosten
Bj	=	Baujahr	n.r.	=	nicht relevant
BL	=	Bundesland	o	=	offene Bauweise
BNK	=	Baunebenkosten	OG	=	Obergeschoss
BPI	=	Baupreisindex	p.a.	=	per anno (pro Jahr)
B-Plan	=	Bebauungsplan	p.m.	=	pro Monat
BRW	=	Bodenrichtwert	R	=	Rohbauland
BuGmW	=	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen	REH	=	Reihenendhaus
BWK	=	Bewirtschaftungskosten	RLZ	=	Restlaufzeit
DG	=	Dachgeschoss	RND	=	Restnutzungsdauer
DHH	=	Doppelhaushälfte	RMH	=	Reihenmittelhaus
EG	=	Erdgeschoss	S	=	Sonderbaufläche
EFH	=	Einfamilienhaus	SO	=	Sondergebiet
EBR	=	Erbbaurecht	SP	=	Spänner
ERBV	=	Erbbaurechtsvertrag	SV	=	Sachverständiger/n
Erbbaurecht	=	Erbbaurechtsverordnung	SW	=	Wochenendhausgebiet
EVV	=	Ertragsvervielfältiger	W	=	Wohnbauflächen
G	=	gewerbliche Baufläche	WA	=	allgemeines Wohngebiet
g	=	geschlossene Bauweise	WB	=	besonderes Wohngebiet
GAA	=	Gutachterausschuss	WE	=	Wohneinheiten
GE	=	Gewerbegebiet	WertR	=	Wertermittlungsrichtlinien
GFZ	=	Geschossflächenzahl	WES	=	Wertermittlungsstichtag
GI	=	Industriegebiet	Wfl	=	Wohnfläche
GND	=	Gesamtnutzungsdauer	WuG	=	Wohn- und Geschäftshaus
Grdst	=	Grundstück	WR	=	reines Wohngebiet
GRZ	=	Grundflächenzahl	WS	=	Kleinsiedlungsgebiet
HK	=	Herstellungskosten	ZFH	=	Zweifamilienhaus
i.d.F.	=	in der Fassung			
i.S.d.	=	im Sinne des			
ImmoWertV	=	Immobilien Wertermittlungsverordnung			
k.A.	=	keine Angaben			
KG	=	Kellergeschoss			
KiGa	=	Kindergarten			
KiTa	=	Kindertagesstätte			
LZ	=	Liegenschaftszinssatz			
M	=	gemischte Baufläche			
MD	=	Dorfgebiet			

### 3) Wesentliche Rechtsgrundlagen

---

BauGB	Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 ( BGBl. IS. 1722)).
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
ImmoWertV:	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).
WertR2006:	Wertermittlungsrichtlinie i.d.F. vom 01. März 2006 (BAz. 2006 Nr. 108a S. 1).
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909; 2003 IS. 738), das zuletzt durch Artikel 1 vom 20. November 2015 (BGBl. IS. 2018) geändert worden ist
EBG:	Erschließungsbeitragsgesetz vom 12.07.1995 (GVBl.S.44) Zuletzt geändert durch Art. I § 13 KostenrechtsanpassungsG vom 19. 6. 2006 (GVBl. S. 573)
BewG:	Bewertungsgesetz vom 1. Februar 1991 (BGBl. IS. 230), das zuletzt durch Artikel 9 vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834) geändert worden ist.
BWR-, VW-, EW-, SW-RL:	Bodenwertrichtlinie vom 11.01.2011, Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014, Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 und Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012. Ihre Anwendung soll die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen.

### 4) Verwendete Literatur:

---

Kleiber, Wolfgang	Kommentar / Handbuch „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, herausgegeben von Prof. W. Kleiber unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Ullrich Werling (tagesaktuelle Online Version).
Sommer / Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage, Werner Verlag
Kröll / Hausmann / Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag
Petersen / Schnoor Seitz / Vogel	Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Boorberg Verlag
Sprengnetter	Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen
Fischer / Lorenz	Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

## 5) Leistungsabgrenzung

Grenzverhältnisse /  
Grundstücksgröße:

Die Lage der Grenzsteine wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Ermittlung wird unterstellt, dass die tatsächliche Grundstücksgröße mit den Angaben im Grundbuch übereinstimmt.

Bodenbeschaffenheit /  
Baugrund:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde nicht untersucht. Der Bewerter empfiehlt für diese Untersuchungen einen Fachgutachter. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

Baumängel und  
-schäden:

Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Wertes nötig sind. Die Mängelfeststellung beschränkte sich daher eine visuelle Untersuchung. Besondere Untersuchungen hinsichtlich nicht unmittelbar sichtbarer Mängel sowie nicht unmittelbar zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Die eventuell nachstehende Liste der festgestellten, baulichen Mängel schließt daher das Vorhandensein weiterer Mängel nicht aus. Insofern stellt diese Wertermittlung kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Für die Begutachtung baulicher Mängel / Schäden empfehlen wir einen Fachgutachter.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Schädlinge und  
Schadstoffe:

Untersuchungen auf pflanzliche / tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Holzschutzmittel) sowie Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht durchgeführt. Augenscheinlich wurde nichts dererlei festgestellt.

Baubeschreibung:

Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen des Eigentümers und Hinweisen während des Ortstermins.

Nicht eingetragene Rechte  
und Lasten:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen, sofern nicht anders angegeben, auftragsgemäß auf den Angaben des Auftraggebers. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

**6) Allgemeine Angaben:**

<b>Auftraggeber:</b>	
Vor-/Nachname:	Josef Straube
Straße / Haus-Nr.:	Bahnhofstraße 17
PLZ / Ort:	67126 Hochdorf-Assenheim
Ortsteil:	Hochdorf
<b>Eigentümer:</b>	
Vor-/Nachname:	Josef Straube
Straße / Haus-Nr.:	Bahnhofstraße 17
PLZ / Ort:	67126 Hochdorf-Assenheim
Ortsteil:	Hochdorf
<b>Datum Ortsbesichtigung:</b>	Samstag, 10. Dezember 2016
<b>Qualitätsstichtag:</b>	Donnerstag, 15. Dezember 2016
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	Donnerstag, 15. Dezember 2016
<b>Grund der Ermittlung:</b>	Wertermittlung aufgrund Verkaufsabsicht.
<b>Teilnehmer:</b> (Ortsbesichtigung)	Josef Straube (Auftraggeber), Andreas Bender - wert4you KG - Sachverständigen- & Immobilienbüro (Auftragnehmer)
<b>Mitwirkende Personen bei der Bewertung:</b>	Andreas Bender - Diplom Sachverständiger (DIA) / Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
<b>Besonderheiten:</b>	Keine dem Eigentümer / dem Bewerter wertrelevante bekannte Besonderheiten!

### 7) Lagebeschreibung:

Bundesland:	Rheinland-Pfalz		
Landreis / Kreis:	Rhein-Pfalz-Kreis		
Stadt / Ortsteil::	67126 Hochdorf-Assenheim / Hochdorf		
Einwohneranzahl:	3.194	Stand:	31.12.2015
Verkehrslage: (überörtliche Anbindung / Entfernungen in km Luftlinie)	(Stadt-) Autobahn:	A61	ca. 3
	(Orts-) Zentrum:	Ludwigshafen am Rhein	ca. 15
	S-Bahn:	nicht vorhanden	ca.
	Straßenbahn:	nicht vorhanden	ca.
	Bus:	Linie 456, 58	ca. 0,25
	Bahnhof:	Ludwigshafen am Rhein	ca. 15
	Flughafen:	Frankfurt Main	ca. 65
Infrastruktur: (Entfernungen in km Luftlinie)	Nahversorgung:	Netto	ca. 1,5
	KiTa / KiGa:	ev.	ca. 1
		kath.	ca. 0,8
	Grundschule:	Hochdorf	ca. 1
	weiterführende Schulen:	<u>Im Ort</u>	<u>Umliegende Orte:</u>
			Realschule+
			Gesamtschule
			Gymnasium
	Krankenhaus:	Klinikum Ludwigshafen	ca. 17
Parksituation:	mittel		
Immissionen / Beeinträchtigungen:	Keine wertrelevanten Immissionen / Beeinträchtigungen vorhanden!		
* Lagebeurteilung:	gute Lage gute Lage in der Stadt - gehobene Lage auf dem Land		
Umliegende Orte:	Norden - Rödersheim-Gronau, Osten - Mutterstadt, Süden - Böhl- Iggelheim, Westen Meckenheim		



**8) Grundstücksdaten:**

Eckdaten: (Grundbuchauszug / Angaben Auftraggeber)	Amtsgericht:	Ludwigshafen am Rhein	
	Grundbuch von:	Hochdorf	
	Gemarkung:	Hochdorf	
	Blatt / Band:	4235	
Flurstücke:	Flur / Flurstück:	1521/5	
	* Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> :	256,00	
	* Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup> :	240,00 €	
	* WEG Teilung:		
	* Miteigentumsanteile (MEA):	/	
Grundstücksgröße gesamt: in m <sup>2</sup> (oder gesamt nach MEA)	256,00		
Art / Maß der baulichen Nutzung:	Keine Berücksichtigung im Rahmen dieser Werteinschätzung!		
Gestalt / Form:	Überwiegend rechteckig.		
Geschossfläche: (Geschossflächenzahl = GFZ)	n.r.	GFZ:	(= Geschossfläche / Grundstücksgröße )
Überbaute Grundfläche: (Grundflächenzahl = GRZ)	n.r.	GRZ:	(= überbaute Grundfläche / Grundstücksgröße)

**Weitere Anmerkungen zum Grundstück:**

Im Rahmen dieser Werteinschätzung wurden keinerlei Auskünfte bspw. über die bauliche Nutzung oder der Größe des Richtwertgrundstücks eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB erstellen zu lassen.

## 9) Gebäudebeschreibung (GE01) - Wfl., Nfl., Mietansätze, ...:

\* Wohnfläche in m<sup>2</sup>:

165,45

Nutzfläche in m<sup>2</sup>:

65,00

Zimmeranzahl:

5,00

\* Nettomiete mtl. in €/m<sup>2</sup>:  
(ortsüblich / nachhaltig)

nicht relevant

Bemerkung:

Keine weiteren Angaben im Rahmen dieser Werteschätzung.

\* KFZ - Stellmöglichkeiten

Außenstellplatz

Anzahl:

2

Miete mtl.:

n.r.

Anzahl:

Miete mtl.:

Anzahl:

Miete mtl.:

Bemerkung:

Stellplätze befinden sich links und rechts vor dem Hauseingang.

Balkon / Terrasse:  
(Größenangaben in m<sup>2</sup>)

Balkon

Größe / m<sup>2</sup> ca.:

4,26

Ausrichtung:

SW

Terrasse

Größe / m<sup>2</sup> ca.:

20

Ausrichtung:

SW

Größe / m<sup>2</sup> ca.:

Ausrichtung:

Bemerkung:

Baujahr (Bj):

1993 ( Ursprungsbaujahr )

fikt. Bj. Modernisierung:

n.r. ( fiktives Baujahr nach Modernisierung )

Gesamtnutzungsdauer:

68 ( abhängig von der Ausstattung / Gebäudetyp )

Restnutzungsdauer (RND):

n.r. ( wirtschaftliche RND abhängig vom Bauzustand )

Weitere Hinweise:

Gebäude befindet sich im baujahrestypischen Zustand.

**10. Gebäudebeschreibung (GE01) - Ausstattung:****Konstruktive Merkmale:**

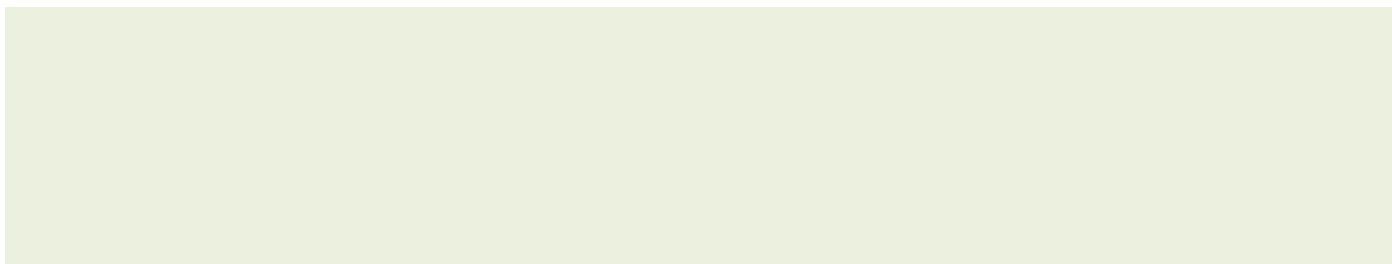
* Gebäudeart (NHK2010):	3.11 RMH, zweigeschossig, unterkellert, DG ausgebaut
* Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Putzfassade
Dach:	Satteldach
Gaubentyp:	keine Gauben vorhanden
Anzahl der Geschosse:	2 (Anzahl Vollgeschosse)

**Wesentliche****Ausstattungsmerkmale:**

Bodenbeläge: (Nassräume)	Wohnräume:	Fliesen	Parkett	
	Bad, WC, Küche:	Fliesen		
	Flur / Diele:	Fliesen	Parkett	
Wandbeläge: (Nassräume)	Wohnräume	Tapete	Anstrich	
	Bad, WC, Küche	Fliesen	Tapete	Anstrich
	Flur / Diele	Tapete	Anstrich	
Deckenbeläge: (Nassräume)	Wohnräume	Tapete	Anstrich	Holz
	Bad, WC, Küche	Tapete	Anstrich	
	Flur / Diele	Tapete	Anstrich	
Fenster / Baujahr:	Kunststoff, doppelt verglast			1993
Fensterschutz: (Klapp-/Rollläden/...)	Aufbau-/Aufsatzrolläden (gedämmt)			1993
Besonderheiten:	Alle Fenster sind abschließbar.			
Elektroinstallation:	zeitgemäß			
Anschlüsse TV / Telefon:	zeitgemäß			
Internetanschluss:	Online Prüfung Telekom am 15.12.2016: 6 Mbit/s (Anschlüsse in sämtlichen Wohnräumen vorhanden)			
Badezimmer / Zustand:	Innen liegendes Bad (Bäder) - zeitgemäß			
Gäste WC:	Tageslicht WC(s) - zeitgemäß			
Heizung / Baujahr:	Gaszentralheizung			1993
Warmwasseraufbereitung:	Zentral	Speichergeräte		
Bemerkung:	Die Gebäudeausstattung ist im Großen und Ganzen als baujahrestypisch zu bezeichnen, in einem optisch guten Zustand ohne Instandhaltungstau.			

**11) Eckdaten / Herleitung Herstellungskosten - Gebäude 01 (GE01):**

*Bauweise:	Massivbauweise		
Fassade:	Putzfassade		
Dachtyp:	Satteldach		
Gaubentyp:	keine Gauben vorhanden		
* Gebäudetyp:	3.11 RMH, zweigeschossig, unterkellert, DG ausgebaut		
* Ausstattungsqualität:	Standardstufe 2-3		
* NHK in €/m <sup>2</sup> BGF:	712,20 €	(Tendenz zu Standardstufe 3)	AF:
NHK nach BPI Anpassung:	809,77 €	Baupreisindex (BPI): 113,7	1,137
NHK nach AF MFH:	809,77 €	Grundrissart:	1,00
NHK nach AF MFH:	809,77 €	Wohnfläche:	1,00
NHK nach AF Bauweise:	809,77 €	Bauweise:	1,00
NHK nach AF Dachgeschoss:	809,77 €	nicht ausgebaut (eingeschr. nutzbar):	1,00
NHK nach AF Dachgeschoss:	809,77 €	flach geneigtes Dach:	1,00
NHK nach AF Dachgeschoss:	809,77 €	fehlender Drempel:	1,00
NHK nach AF Spitzboden:	809,77 €	ausgebauter Spitzboden:	1,00
NHK nach AF Gebäudetyp:	809,77 €	freistehende Zweifamilienhäuser:	1,00
NHK nach AF "individuell":	809,77 €		
NHK in €/m <sup>2</sup> korrigiert:	810,00 €	inklusive Baunebenkosten in Prozent:	17%
* Bruttogrundfläche gesamt:	305,00	Bruttogrundfläche aus Wohnfläche:	
Neuwert Bauteile:	5.500,00 €	(in der BGF nicht enthaltene Bauteile, bsw. Balkon)	
Außen- & sonst. Anlagen:	4,00%	Zeitwert besondere Einrichtungen:	3.000,00 €
Baujahr (Ursprung):	1993	Gesamtnutzungsdauer:	68
Gebäudealter (tatsächlich)	23	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	45
		Alterswertminderung in % (linear):	33,82%
fiktives Baujahr nach Erweiterung / Anbau:			
rechnerisches fiktives Baujahr:	n.r.	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	n.r.
Gebäudealter (fiktiv):	n.r.	Alterswertminderung in % (linear):	n.r.
fiktives Baujahr unter der Berücksichtigung des Modernisierungsgrades:			
rechnerisches Baujahr:	n.r.	wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	n.r.
Gebäudealter (fiktiv):	n.r.	Alterswertminderung in % (linear):	n.r.

Weitere Anmerkungen:

## EFH / ZFH - Berechnung des/r Kostenkennwerte/s (NHK 2010) für GE01 / GE02 :

Gebäude 01 (GE01)	Standardstufen in € / m <sup>2</sup> für Typ 3.11					Wägungs- anteile in %	
	1	2	3	4	5		
Standardmerkmale	575	640	735	885	1.105		
Außenwände	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	23%	169,05
Dach	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	15%	103,13
Fenster / Außentüren	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%	70,40
Innenwände und -türen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11%	75,63
Decken / Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%	80,85
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5%	36,75
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%	66,15
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%	66,15
Sonst. techn. Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6%	44,10
<b>Gewichteter Kostenkennwert (NHK 2010) nach Wägungsanteilen für GE01 :</b>							<b>712,20</b>

Standardmerkmale	1	2	3	4	5	Wägungs- anteile in %	Anteile an den Kosten- kennwerten
	0	0	0	0	0		
Außenwände	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23%	0,00
Dach	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15%	0,00
Fenster / Außentüren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11%	0,00
Innenwände und -türen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11%	0,00
Decken / Treppen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11%	0,00
Fußböden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5%	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9%	0,00
Heizung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9%	0,00
Sonst. techn. Ausstattung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6%	0,00
<b>Gewichteter Kostenkennwert (NHK 2010) nach Wägungsanteilen für :</b>							<b>0,00</b>

Hinweise:

## NHK 2010 - Standardstufeneinteilung

Beschreibung des Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser						
Stufe	1	2	3	4	5	Anteil in %
Außenwände	<p>Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk;</p> <p>Fugenglattstrich,</p> <p>Putz,</p> <p>Verkleidung mit Faserzementplatten,</p> <p>Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten;</p> <p>kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk,</p> <p>z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine;</p> <p>verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung;</p> <p>nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)</p>	<p>ein-/zweischaliges Mauerwerk,</p> <p>z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen;</p> <p>Edelputz;</p> <p>Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)</p>	<p>Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade</p> <p>z. B. Naturschiefer;</p> <p>Wärmedämmung (nach ca. 2005)</p>	<p>aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung</p> <p>(z. B. Säulenstellungen, Erker etc.),</p> <p>Sichtbeton-Fertigteile,</p> <p>Natursteinfassade,</p> <p>Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech,</p> <p>mehrgeschossige Glasfassaden;</p> <p>Dämmung im Passivhausstandard</p>	23
GE01			1			

Stufe	1	2	3	4	5	Anteil in %
Dächer	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten;  keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln;  nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln,  beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung;  Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech;  Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel,  Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen;  Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach;  besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach;  Aufsparrendämmung,  überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer,  Dachbegrünung,  befahrbares Flachdach;  aufwendig gegliederte Dachlandschaft,  sichtbare Bogendachkonstruktionen;  Rinnen und Fallrohre aus Kupfer;  Dämmung im Passivhausstandard	15
GE01		0,5	0,5			

Außentüren / Fenster	Einfachverglasung;  einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995);  Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995),  Rollläden (manuell);  Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung,  Sonnenschutzglas,  aufwendigere Rahmen,  elektr. Rollläden,  höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil,  besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen,  Spezialverglasung  z. B. Schall- und Sonnenschutz;  Außentüren in hochwertigen Materialien	11
GE01		1				

Stufe	1	2	3	4	5	Anteil in %
Innenwände / Innentüren	Fachwerkwände,  einfache Putze / Lehmputze,  einfache Kalkanstriche;  Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände,  nicht tragende Wände in Leichtbauweise  z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen;  leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen;  schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk,  Wandvertäfelungen (Holzpaneele);  Massivholztüren,  Schiebetürelemente,  Glastüren,  strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien;  Vertäfelungen wie z. B. aus Edelholz, Metall,  Akustikputz,  Brandschutzverkleidung;  raumhohe aufwendige Türelemente	11
GE01		0,5	0,5			

Deckenkonstr./Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung,  Spalierputz;  Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung;  kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung,  Kappendecken;  Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz  z. B. schwimmender Estrich;  geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl,  Harfentreppe,  Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite,  Deckenverkleidung  z. B. aus Holzpaneele oder Kassetten);  gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl,  Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten,  gegliedert,  Deckenvertäfelungen z. B. aus Edelholz, Metall;  breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
GE01			1			



Stufe	1	2	3	4	5	Anteil in %
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, Kork- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, Kork- und PVC-Böden besserer Art (bspw. Vinylböden) und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	7
GE01			1			

Sanitär-einricht.	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne sowie Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder sowie Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten  z. B. oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	7
GE01			1			

Stufe	1	2	3	4	5	Anteil in %
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraft- heizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluft- heizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachts- tromspeicher-, Fußboden- heizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder- temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasser- erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasser- erzeugung und Heizung, Blockheiz- kraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
GE01			1			

sonstige techn. Einricht.	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehler- stromschutz- schalter (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 Fernseh- anschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6
GE01			1			

## 12) Verfahrenswahl:

Ziel / Definition Verkehrswertermittlung:	Ziel jeder Wertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird „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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Um einen möglichst marktgerechten Preis zu ermitteln, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. Können mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses.
* Vergleichswertverfahren: (wird nicht angewendet)	Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlich erzielter Verkaufspreise oder ein Vergleichsfaktor für vergleichbare Immobilien, so kann für jede Immobilienart ein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.
* Ertragswertverfahren: (wird nicht angewendet)	Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Immobilien vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Erträgen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden. Bei Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, Wohn-/Geschäftsgebäude, Gewerbeimmobilien wird das Ertragswertverfahren vorrangig angewendet.
* Sachwertverfahren: (wird angewendet)	Mit dem Sachwertverfahren werden solche Immobilien vorrangig bewertet, die der Eigentümer üblicherweise selbst bewohnt. Daher wird das Sachwertverfahren bei 1-2 Familienhäuser vorrangig verwendet. Das Verfahren wird charakterisiert durch den Begriff der Selbstverwirklichung des jeweiligen Eigentümers "Das ist mir die Sache wert".
Begründung Verfahrenswahl:	<p>Für das zu bewertende Objekt existiert kein Vergleichsfaktor und auch keine geeigneten Vergleichskaufpreise, daher kommt das Vergleichswertverfahren für die zu bewertende Immobilie nicht in Frage.</p> <p>Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere bei ertragsorientierten Immobilien an. Die Anwendung des Verfahrens, als stützendes Verfahren, zur Bewertung der Immobilie ist nicht möglich weil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für eine marktkonforme Ertragswertermittlung die erforderlichen Marktdaten nicht zur Verfügung stehen.</li> </ul> <p>Das Sachwertverfahren zur Ergebnisunterstützung bietet sich für die zu bewertende Immobilie an und wird wie folgt begründet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die zu bewertende Immobilie stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zu Verfügung</li> <li>- Ein wirtschaftlich handelnder Käufer stellt auch immer Überlegungen an über z. B. Kosten ( Grundstückserwerb, Baukosten ) und welche Vorteile z. B. Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.</li> </ul>

### **13) Bodenwertermittlung - Definition Begriffe:**

---

#### **Geschossflächenzahl (GFZ):**

Mit der GFZ wird angegeben, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig ist.

Bei Abweichung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit des Vergleichsgrundstücks bzw. des Bodenrichtwertgrundstücks gegenüber dem zu wertenden Grundstück ist entsprechend der jeweiligen Marktlage der dadurch bedingte Wertunterschied möglichst mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der zulässigen oder der realisierbaren Geschossflächenzahl festzustellen.

Hierzu kann auf die in Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR2006) benannten Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden, wenn keine Umrechnungskoeffizienten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen und auf brauchbare Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten nicht zurückgegriffen werden kann.

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten stellen Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes dar und sind für Wohnbauland abgeleitet worden. Sie beziehen sich auf Grundstücke im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand. Bei gewerblichen Grundstücken ist eine lineare Berücksichtigung erfahrungsgemäß sachgerecht.

#### **Vorder-/Hinterland:**

Verhältnismäßig schmale und tief geschnittene Grundstücke dürfen ebenso nicht in voller Höhe zum Baulandwert angesetzt werden. Solche Grundstücke werden in der Regel wertmäßig nach Vorder- und Hinterland aufgeteilt.

Mit Vorderland wird der Teil eines Baugrundstücks bezeichnet, der unmittelbar an der Hauptzuwegung liegt und in der Regel eine Tiefe von ca. 40 Metern hat. Vorderland wird mit 100% des Bodenrichtwerts angesetzt.

Mit Hinterland wird der Rest eines Baugrundstücks bezeichnet, der nicht oder nur geringfügig bebaubar ist, obwohl er rechtlich Baulandqualität hat. Zur Ermittlung des Bodenwerts wird das Hinterland in verschiedene Teilbereiche eingeteilt.

#### **Bodenrichtwert:**

Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Lagewert (Preis) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten werden mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Einige Gutachterausschüsse haben für abweichende Eigenschaften Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) ermittelt und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

**Bodenwertberechnung:**

<b>I. Grundstücksgrößen in m<sup>2</sup> :</b>				
Richtwertgrundstück				
zu bewertendes Grundstück				256,00
<b>II Bodenrichtwert (BRW) Vergleichsgrundstück / Gutachterausschuss in €/m<sup>2</sup> :</b>				240,00
<b>III. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts :</b>				
	Richtwertgrdst.	Bewertungsgrdst.	Anpassungsfaktor	
Stichtag				
<b>IV. Anpassungen der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale :</b>				
Lage / Immissionen				
GFZ				
Größe in m <sup>2</sup>				
Entwicklungsstufe				
Art der Nutzung				
Vollgeschosse				
Bauweise				
Zuschnitt				
Vorder-/Hinterland				
<b>sonstige wertbeeinfl. Merkmale:</b>				
<b>angepasster Bodenwert (Bodenrichtwertbasis) in €/m<sup>2</sup> :</b>				= 240,00
<b>V. Ermittlung des Gesamtbodenwerts :</b>				
angepasster Bodenwert (Bodenrichtwertbasis in €/m <sup>2</sup> )				240,00
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>			x	256,00
<b>Bodenwert Bewertungsgrundstück:</b>			=	<b>61.440,00 €</b>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge o.ä.			-	
Bodenwert Flurstück : ( 0,00 € x 0,00 )			+	0,00 €
Bodenwert Flurstück : ( 0,00 € x 0 )			+	0,00 €
+/- sonstiges:			+/-	
<b>Gesamtbodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>				= <b>61.440,00 €</b>

Weitere Hinweise zur Bodenwertermittlung:

Bezüglich des Bewertungsobjekts wurde ausschließlich der - Bodenrichtwert (BRW) x die Grundstücksgröße - zugrunde gelegt. Anpassungen bzgl. des BRW aufgrund bspw. der Größe, des Wertermittlungsstichtags (WES) oder des baulichen Maßes (GFZ), wurden vom Bewerter nicht vorgenommen.

Vor einer vermögensmäßigen Disposition wird daher empfohlen sich diesbezüglich Auskünfte beim bspw. zuständigen Gutachterausschuss / Sachverständigen einzuholen.

## 14) Sachwertberechnung - Erläuterungen zu den Wertansätzen:

---

**Ermittlung des Herstellungswertes:** Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten ( BKN ) hinzuzurechnen.

**Berechnungsbasis Flächen:** Die Berechnung der Bruttogrundflächen ( BGF ) wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen / Unterlagen des Eigentümers entnommen und vom Sachverständigen überschlägig durchgeführt. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit, sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

**Baupreisindex:** Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr.

**Baunebenkosten:** Hierzu zählen Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

**Gesamtnutzungsdauer:** Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandart entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ( vgl. Wertansätze im Ertragswertverfahren, Restnutzungsdauer ) ermittelt.

**Alterswertminderung :** Vom Gebäudeherstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. Diese wird regelmäßig nach dem Verhältnis des Alters des Gebäudes am Bewertungstichtag zur wirtschaftlichen GND bestimmt. Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängert oder verkürzt haben, ist von einem entsprechenden früheren oder späteren Baujahr auszugehen.

**Besonders zu veranschlagende Bauteile:** Die Normalherstellungskosten ( NHK ) wurden nach den Ausführungen der Wertliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Die bei der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile sowie besonderen werterheblichen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert erfasst.

**Sonstige wertbeeinflussende Umstände:** Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend zu berücksichtigen; z.B. ausgebauter Keller, Garage, Gartenhaus.

## Sachwertberechnung:

Gebäudeteil :	Stellplätze 02	Stellplätze 01	Gebäude 02	Gebäude 01
<b>Berechnungsbasis:</b> pauschaler Ansatz				
Bruttogrundfläche				305,00
BPI AF am WES :				1,137
<b>Normalherstellungskosten (NHK) 2010 und am Wertermittlungsstichtag (WES):</b>				
NHK am Basisjahr 2010				712,20 €
NHK korrigiert am WES				810,00 €
<b>Herstellungskosten (HK) der Gebäude am WES inkl. Baunebenkosten (BNK) = NHK (WES) x BGF:</b>				
HK der Gebäude inkl. BNK		6.000,00 €		247.050,00 €
davon BNK in %				17,00%
sowie BNK als Betrag				41.998,50 €
<b>zzgl. Herstellungskosten (HK) besonders zu veranschlagender Bauteile (unter Berücksichtigung BPI):</b>				
HK besonders zu veranschlagender Bauteile:				6.253,50 €
<b>HK am WES:</b>		<b>6.000,00 €</b>		<b>253.303,50 €</b>
<b>abzgl. Alterswertminderung (AWM) linear:</b>				
Gesamtnutzungsdauer				68
Restnutzungsdauer				45
Prozentual AWM		20,00%		33,82%
Betrag AWM		-1.200,00 €		-85.676,18 €
<b>= Zeitwert Gebäude ((HK WES - (Gebäude 1 + 2) + (Stellpl. 1 + 2)) :</b>			<b>166.427,32 €</b>	
zzgl. Zeitwert der baulichen Außenanlagen			6.657,09 €	
zzgl. Bodenwert			61.440,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks:</b>			<b>234.524,41 €</b>	
x Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) :			1,08	
<b>Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung :</b>			<b>253.286,36 €</b>	
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale:				
Zeitwert besondere Einrichtungen(GE01):			3.000,00 €	
<b>= Sachwert des bebauten Grundstücks :</b>			<b>256.286,36 €</b>	
<b>= Sachwert des bebauten Grundstücks gerundet :</b>			<b>256.000,00 €</b>	

## Hinweise:

Der Sachwertfaktor wurde dem Grundstücksmarktbericht von Ludwigshafen am Rhein von 2015 entnommen.

## 15) Überschlägig geschätzter Wert:

Wenn mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Wert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit abzuleiten. Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Sachwert:

### 15) berschlagig geschätzter Wert:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, da dieser Objekttyp überwiegend eigengenutzt wird. Der Wert der Immobilie wird daher aus dem Sachwert abgeleitet. Unter Berücksichtigung aller wertrelevanter Grundstuckmerkmale, wird der Wert geschatz auf:

**256.000,00 €**

Bei einer Prozentchance / Risiko von 5% wird der Wert zum aktuellen Zeitpunkt wie folgt taxiert:

**243.000,00 €                      bis                      269.000,00 €**

#### **Hinweis:**

*Die vorliegende überschlägige Werteinschätzung ist kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB / der Verkehrswertermittlungsvorschriften! Diese Werteinschätzung stützt sich ausschließlich auf die Angaben / Aussagen des Auftraggebers / Eigentümers und auf die von ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eigene Recherchen bspw. über die Richtigkeit von Flächenangaben, Mietverträgen oder bspw. Altlasten oder Baulasten o.a. wurden auftragsgemäß vom Bewerter nicht durchgeführt und daher übernimmt dieser auch keine Gewährleistung für deren Richtigkeit. Wertansätze wie bspw. Nettokaltmieten, Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren beruhen auf den Erfahrungswerten des Bewerter. Es kann sein das aufgrund nicht bekannter oder verschwiegener Tatsachen die ermittelte Werteinschätzung zu korrigieren ist. Diese Werteinschätzung ist nur für interne Zwecke des Auftraggebers bestimmt. Eine anderweitige Verwendung oder eine Weitergabe an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung des Erstellers. Der Bewerter versichert das die Bewertung der Immobilie aus rein objektiven Gesichtspunkten verfasst und kein subjektives Interesse am Ergebnis der Werteinschätzung hat. Es handelt sich um eine Werteinschätzung rein aufgrund der Erfahrungswerte des Bewerter (ohne Berücksichtigung externer statistischer Daten / eigener statistischer Recherchen) nach bestem Wissen und Gewissen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB erstellen zu lassen.*

**© Urheberschutz und alle Rechte vorbehalten. Diese Wertermittlung und deren Bilder / Anlagen, ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.**