



# Kurzgutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 2019-Muster-H

## Einfamilienhaus (freistehend)

Hügelstr. 47  
 70000 Berghausen

**Stichtag: 28.06.2019**



### Marktwert unbelastet

§ 194 Baugesetzbuch

**365.000,00 EUR**

26,57-fache Jahresrohertrag  
 rd. 2.833,85 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

### Objektrisiken im Überblick

- Standortqualität
- Nachbarschaftsverhältnisse
- Stellplatzsituation
- Verkehrsanbindung
- Objektqualität
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Bauschäden/-mängel
- Restnutzungsdauer
- besondere Objektrisiken
- Grundstücksausnutzung
- Ertragsfähigkeit

- Energieeffizienz
- Mieterbonität
- Belastungen Abt. II
- Baulasten
- Altlasten
- Immobilienmarkt
- ausreichender Käufer-/Nutzerkreis
- Verkäuflichkeit
- Vermietbarkeit
- Drittverwendungsfähigkeit

#### Erläuterung Farbskala

- Schwerer Nachteil
- Nachteil
- neutrales Merkmal
- Vorteil
- Deutlicher Vorteil
- Keine Relevanz, nicht recherchiert



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Daten zum Auftrag, Ortstermin und Besichtigung	3
1.2	Zusammenstellung der Ergebnisse	3
<b>2.</b>	<b>Lage</b>	<b>4</b>
2.1	Makrolage	4
2.2	Mikrolage	5
<b>3.</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>5</b>
3.1	Zuschnitt, Lage, Zugänglichkeit	5
3.2	Grundstücksmerkmale im Überblick	6
3.3	Rechtliche Situation (Baurecht und Grundbuch)	6
3.4	Bodenwert (Berechnungsteil)	7
<b>4.</b>	<b>Objektbeschreibung</b>	<b>8</b>
4.1	Allgemeine Beschreibung	8
4.2	Standardeinordnung	9
4.3	Analyse der Restnutzungsdauer	9
4.4	Darstellung der Flächen im Objekt	10
<b>5.</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>11</b>
5.1	Sachwertverfahren (Berechnung)	11
5.2	Erläuterungen	11
<b>6.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b>	<b>12</b>
6.1	Einflusskriterien auf den Liegenschaftszinssatz	12
6.2	Ertragswertverfahren (Berechnung)	13
6.3	Erläuterungen	13
<b>7.</b>	<b>Plausibilisierung der Ergebnisse</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Verkehrswertableitung</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>abschließende Erklärung</b>	<b>15</b>
<b>11.</b>	<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>Fotodokumentation</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>19</b>



## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Daten zum Auftrag, Ortstermin und Besichtigung

Auftraggeber	Herrn
Verwendungszweck	Marktwert zur Vermögensauseinandersetzung
Ortstermin	28.06.2019 14.00 Uhr
- anwesend:	Frau X., Herr X, Herr Oliver Holz
Besichtigungsumfang	vollständig
Aktenzeichen	2019-Muster-H
Gutachter	Oliver Holz
Qualifikation	CIS HypZert (F)
Einsatz Hilfskräfte	nein
Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuch von Berghausen vom 09.06.2011</li><li>• Energieausweis vom 02.03.2011</li><li>• Kaufvertrag vom 14.04.2011</li></ul>
Recherchen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auszüge aus dem Baugesuch</li><li>• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• baurechtliche Situation, Bebauungsplan</li><li>• Analyse diverser Vergleichsdaten</li><li>• Prognose Bevölkerungsentwicklung (<a href="http://www.wegweiser-kommunde.de">www.wegweiser-kommunde.de</a>)</li><li>• Grundstücksmarktbericht Berghausen 2017</li><li>• Daten vom GAA Berghausen</li><li>• Mietspiegel Berghausen 2018</li><li>• vdp Vergleichsdaten</li></ul>

### 1.2 Zusammenstellung der Ergebnisse

Verkehrswert (nach Sachwert)	365.000,00 €
Ertragswert	365.000,00 €
Rohertragsprognose	13.737,80 €
Bruttoanfangsrendite auf Basis des festgestellten Verkehrswertes	3,76%
Verkehrswert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.833,85 €

## 2 Lage

### 2.1 Makrolage

#### Gemeinde/Stadt **Berghausen**

Einwohner rund 18.200 31.12.2016

Fläche Berghausen	ca. 30 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte pro km <sup>2</sup>	ca. 610 Ew/km <sup>2</sup>
Kaufkraft pro Einwohner	
- Stadt	25.368 €
- Quartier	30.823 €
Kaufkraftindex BRD = 100	
Gemeinde	109
Quartier	132
erwartete Bevölkerungsentw. bis 2030	+ 5% (rund)



#### Infrastruktur

Verkehrsanbindung	
- ÖPNV vor Ort:	ja, Bus
- ÖPNV: Bahn regional	Bahnhof Berghausen, ca. 5 km
- nächster ICE-Halt	Plochingen, 33 km
- Flughafen:	Stuttgart, 27n km
- Individualverkehr: Autobahnanschluss	A 8, 24 km
Bildungseinrichtung	innerhalb Radius von 10 km vorhanden
Kindergärten	im Radius 1 km vorhanden
Versorgung	im Radius 1 km vorhanden
nächste Großstadt:	Berghausen
Arbeitslosenquote (Quartier)	1,0%
- Gemeinde	3,0%

Detaillierte Karte

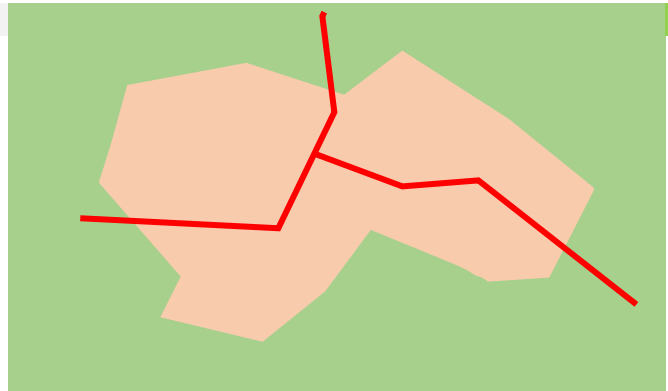
#### Fazit:

**Gute Lage, positive Impulse auf den Immobilienwert sind vorhanden. Kfz dürfte erforderlich sein.**

## 2.2 Mikrolage

### Kleinräumige Lagemerkmale

- vorherrschend: Ein-  
Zweifamilienhäuser
- kaum Durchgangsverkehr
- hoher Grünanteil
- Hanglage
- Bushaltestelle zu Fuß erreichbar
- südliches Wohngebiet bezogen auf  
den Stadtkern von Berghausen
- Freizeitmöglichkeiten sind  
vorhanden



Karte (© openstreetmap-Mitwirkende)

**Fazit:** ruhige Lage mit gutem Wohnwert

## 3 Bodenwert

### Daten zum Grundstück

Flurstück (1)	290 m <sup>2</sup>
Flurstück (2) - Garage -	34 m <sup>2</sup>
Größe des Grundstücks (gesamt)	324 m <sup>2</sup>
Bebaubarkeit	ja
Bodenrichtwert vom 31.12.2016	300,00 €

### Grundstücksadresse

Hügelstraße 22  
72793 Berghausen

### Bebauung

Einfamilienhaus

### 3.1 Zuschnitt, Lage, Zugänglichkeit

Zugang	ja, über Flurstück 999/2 von Straße über Treppen zum Wohnhaus, dingliche Sicherung vorhanden
Zuschnitt	fast rechteckig
Topografie Baugrund*)	Hanglage tragfähig
Nachbarschaft	Einfamilienhäuser
Grünanteil	hoch

### Flurkarte

\*) nur Beurteilung nach Augenschein, keine fundierte Aussage

### 3.2 Grundstücksmerkmale im Überblick (§ 6 ImmoWertV)

**Erschließungszustand** voll erschlossen (wird ohne Prüfung vorausgesetzt)

**Art der baulichen Nutzung:** Einfamilienhäuser

<b>Maß der baulichen Nutzung:</b>	festgelegt	realisiert
<b>GRZ (Grundflächenzahl)</b>	0,4	0,29*)
<b>GFZ (Geschossflächenzahl)</b>	0,4	0,46
<b>Vollgeschosse</b>	1 + U	1 + U
<b>Dachform</b>	Flachdach	Flachdach
<b>Bauweise</b>	offen	offen

\*) ohne Garagengrundstück

**Bebauungsplan:** Hügelland, vom 23.12.1966

Gemäß Grundstücksmarktbericht Berghausen wird bei Einfamilienhäusern eine Anpassung wegen nicht vollständiger Ausnutzung der baulichen Möglichkeiten (GFZ, GRZ) als nicht sachgerecht angesehen. Daher erfolgt hier keine Anpassung.

### 3.3 Rechtliche Situation (Baurecht und Grundbuch)

Das Grundbuch wurde aktuell nicht geprüft, nachdem versichert wurde, dass keine weiteren Eintragungen vorhanden sind.

#### 3.3.1 Grundbuch Berghausen

Band	Heft	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche (m <sup>2</sup> )
	3322	1	Berghausen		9000/9	290 m <sup>2</sup>
		2	Berghausen		9000/2	34 m <sup>2</sup>
					Summe	324 m <sup>2</sup>

#### Eigentümer

Herr X \*06.05.1987  
Frau X \*11.10.1988

#### Abteilung II

- keine Eintragung, bzw. keine wertrelevante Eintragung im Sinne der jetzigen Bewertung
- es liegt eine Bewilligung des Eigentümers des Flurstücks 9000/2 zu Lasten desselben vor, wonach der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 9000/9, den Weg zum Gehen und zur Einlegung und Belassung von Ver- und Entsorgungsleitungen jeder Art mitzubedenken. ... Der Weg hat eine Breite von 1,20 m.
- Eine nicht beglaubigte Kopie der Abteilung II des Grundbuches des belasteten Grundstücks lag vor.



## Baulasten

zu Lasten Nr. 22: Abstandsflächenbaulast, siehe Anlage

## Alllastenkataster

- nicht recherchiert, kein Verdacht

## besondere Werteinflüsse

- wurden nicht festgestellt

## 3.4 Bodenwert

**Bodenrichtwert vom 31.12.2018** **350,00 €** Reines Wohngebiet (WR)

Abgabenrechtlicher Zustand alles abgegolten (Annahme)

**Anpassungen wegen tatsächlicher Gegebenheiten** **Abweichungen, Hinweise**

Lagetypische Nutzung (§ 6.1 ImmoWertV) x 1,00

Anpassung Grundstücksgröße x 1,00

Lage (innerhalb der BRW-Zone) x 1,00

Grundstücksausnutzung x 1,00

Verkehrslage x 1,00

Nachbarschaft x 1,00

Wohnlage x 1,00

Umwelteinflüsse x 1,00

Zugänglichkeit x 0,95 ca. 50 m von Straße entfernt

Immissionen x 1,00

Lärm x 1,00

Zuschnitt x 1,00

**modifizierter Bodenrichtwert** **332,50 €** gerundet

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein
		(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	Bodenwert
1	Flurstück 999/9	290	332,50 €					96.425,00
	Flurstück 999/2	34	350,00 €					11.900,00
	<b>Summe Bodenwert</b>							<b>108.325,00</b>



## 4 Objektbeschreibung

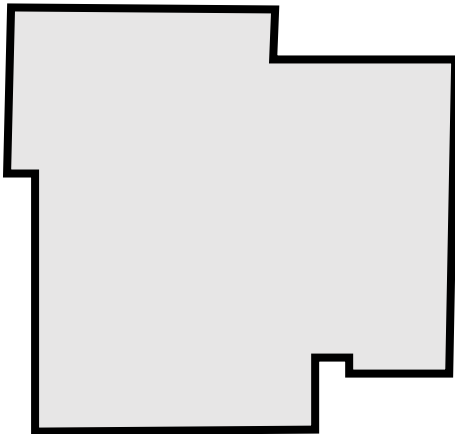
### 4.1 Allgemeine Beschreibung

#### Objektbild

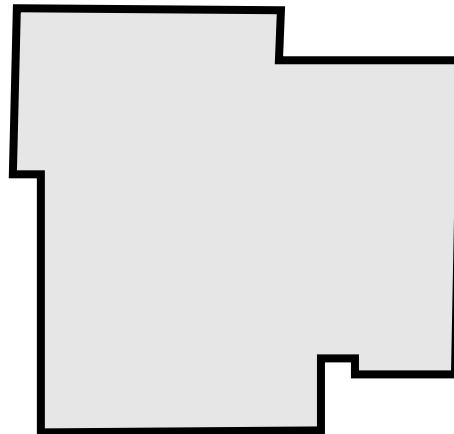


#### Beschreibung

- Einfamilienwohnhaus mit Flachdach und Hanggeschoß
- Holzständerbauweise, tlw. Holzverkleidung
- Öl-Heizung, Holzkamin für Wohnzimmer
- angenehmes Raumklima
- Holzfenster
- Terrasse
- Garage nicht am Haus (ca. 50m)
- Abstellmöglichkeiten sind etwas klein
- guter und gepflegter Zustand
- keine Baumängel erkennbar



Grundriss EG



Grundriss UG/GG



## 4.2 Standardeinordnung Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus

### Analyse der Standardstufe gem. NHK 2010 und Sachwertrichtlinie

#### NHK 2010 – Ansatz pro m<sup>2</sup> BGF: freistehendes Einfamilienhaus nicht unterkellert mit Flachdach Standardstufe x Gewichtung:

Einstufung Bauteil	Stufe	Einstufung Bauteil	Stufe
Fassade	2 x 23	Bodenbeläge	3 x 05
Fenster, Haustüre	3 x 11	Innentüren/-wände	3 x 11
Dach	3 x 15	Heizung	3 x 09
Sanitär	3 x 09	Elektro	3 x 06
Deckenkonstruktion/Treppen	3 x 11	Stufe 1: 785 €, Stufe 2: 870 €, Stufe 3: 1.000 €	
NHK 2010 – Ansatz - gewichtet	970,10 €		
<b>Anpassungen</b>			
x Baupreisindex (JD 2010 auf 05.2019)	x 1,28	(Mai 2019, www.statistik-bw.de)	
<b>NHK-Ansatz angepasst</b>	<b>1.241,73</b>	<b>1.240,00 € gerundet</b>	

### Analyse der Energieeffizienz

Energieausweis 02.03.2011  
Energieträger Öl  
Aussteller Max Pelsoni, Berghausen

Klasse	End-energie	Einschätzung	Beschreibung
A+	< 30	Vertrauensbereich => keine negativen Einflüsse auf die zukünftige Entwicklung der Immobilie	
A	< 50		
B	< 75		
C	< 100		
D	< 130	Überprüfungsbereich – mögliche negative Einflüsse vorhanden – Anpassungen über RND, Modernisierungsrisiken, Instandhaltungskosten	Endenergiebedarf: 232 kwh/(m <sup>2</sup> a) Primärenergiebedarf: 259 kwh/(m <sup>2</sup> a)
E	< 160		
F	< 200		
G	< 250		
H	> 250	Sanierungsbereich – negativer Einfluss auf künftige Entwicklung ist anzunehmen	

## 4.3 Analyse der Restnutzungsdauer

Baujahr real/geschätzt	1994	
Baujahr fiktiv	1994	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	55 Jahre	
RND komplett	55 Jahre	
Alterswertminderung in %	linear	
	31,25%	
Modernisierungspunkte (Detailaufstellung siehe nachfolgende Tabelle)	0	nicht durchgreifend modernisiert



Modernisierungszustand	Punkte max.	vergeb. Punkte	Bemerkungen
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
<b>Punktzahl</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	
Modernisierungsgrad			nicht modernisiert
<b>Fazit:</b>	<b>Es wurden keine durchgreifenden Modernisierungen durchgeführt.</b>		

#### 4.4 Darstellung der Flächen im Objekt

##### 4.4.1 Bruttogrundfläche

<b>Wohngebäude Nr. 47</b>			
Fläche 1	8,94 m	10,50 m	93,87 m <sup>2</sup>
Fläche 2	1,06 m	6,50 m/2	3,23 m <sup>2</sup>
- Fläche 3	4,40 m	3,30 m	- 13,20 m <sup>2</sup>
- Fläche 4	4,50 m	0,75m/2	- 1,69 m <sup>2</sup>
- Fläche 5	2,00m + 1,90m/2	0,55 m	- 1,07 m <sup>2</sup>
Fläche 6	3,025m + 3,90m/2	0,875 m	3,03 m <sup>2</sup>
			84,17 m <sup>2</sup>
x 2 Ebenen im Sinne der BGF - Ermittlung			x 2
<b>BGF Einfamilienhaus</b>			<b>168,34 m<sup>2</sup></b>

##### 4.4.2 Wohnfläche

<b>Haus Nr. 47</b>	<b>Wohnfläche</b>
detaillierte Berechnung siehe Anlage	128,8 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Haus</b>	<b>128,8 m<sup>2</sup></b>
Kennzahlen: Wfl. / BGF: 0,77	
<b>Garagen-Stellplätze: 1</b>	



### 3.4 Bodenwert

<b>Bodenrichtwert vom 31.12.2018</b>	<b>350,00 €</b>	<b>Reines Wohngebiet (WR)</b>
Abgabenrechtlicher Zustand		alles abgegolten (Annahme)
<b>Anpassungen wegen tatsächlicher Gegebenheiten</b>		<b>Abweichungen, Hinweise</b>
Lagetypische Nutzung (§ 6.1 ImmoWertV)	x 1,00	
Anpassung Grundstücksgröße	x 1,00	
Lage (innerhalb der BRW-Zone)	x 1,00	
Grundstücksausnutzung	x 1,00	
Verkehrslage	x 1,00	
Nachbarschaft	x 1,00	
Wohnlage	x 1,00	
Umwelteinflüsse	x 1,00	
Zugänglichkeit	x 0,95	ca. 50 m von Straße entfernt
Immissionen	x 1,00	
Lärm	x 1,00	
Zuschnitt	x 1,00	
<b>modifizierter Bodenrichtwert</b>	<b>332,50 €</b>	gerundet

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich ja/nein
		(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	(m <sup>2</sup> )	EUR/m <sup>2</sup>	Bodenwert
1	Flurstück 9000/9	290	332,50 €					96.425,00
	Flurstück 9000/2	34	350,00 €					11.900,00
	<b>Summe Bodenwert</b>							<b>108.325,00</b>

### 5 Sachwertverfahren

#### Zusammenstellung der bereits ermittelten Sachwertansätze für das Sachwertverfahren

Art der Fläche	Maße	Wertansatz
Bruttogrundfläche	168,3 m <sup>2</sup>	1.240,00 €
Wohnfläche	128,8 m <sup>2</sup>	- €
		(nur zur Plausibilisierung)
Bruttogrundfläche Garage	nicht vorhanden	

## 5.1 Sachwertverfahren

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.- teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)			Alterswert- minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
				Jahre	Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%			
	Wohnhaus		1994	80	55	168	1.240 €	inkl.	linear	31,25	143.220,00	
	Garage					1	12.000 €		linear	31,25	8.250,00	
Zeitwert der baulichen Anlagen											151.470,00	
+ Außenanlagen											5%	7.573,50
= Wert der baulichen und sonstigen Anlagen											159.043,50	
+ Bodenwert											108.325,00	
Zwischenergebnis											267.368,50	
<b>Sachwertfaktoren</b>											<b>1,55</b>	
<b>Sachwert*)</b>											<b>414.421,18</b>	
<b>- Rundung</b>											<b>578,83</b>	
<b>Sachwert</b>											<b>415.000,00</b>	

## 5.2 Erläuterungen

Das Modell der ImmoWertV sieht vor, dass nach Ermittlung des Sachwertes auf Basis der NHK (Normalherstellkosten) 2010 der ermittelte Wert durch entsprechende Sachwertfaktoren auf den jeweiligen regionalen Markt angepasst wird. Für das Bewertungsobjekt wurde der Sachwertfaktor verwendet, den der Gutachterausschuss der Stadt Berghausen ermittelt. Der Sachwertfaktor liegt nun aktuell zum 31.12.2018 vor und liegt bei einem vorl. Sachwert von rd. 267.000 € nun bei ca. 1,55 für die südlichen Stadtteile Berghausens.

Ansatz der Garage: durchschnittlicher Wert gem. Grundstücksmarktbericht Berghausen, vermindert um die lineare Alterswertminderung bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.



## 6 Ertragswertverfahren

### 6.1 Einflusskriterien auf den Liegenschaftszinssatz

risikoloser Zinssatz		1,00%	
für freistehende Einfamilienhäuser in ländlichen Gemeinden			
Kriterium (negativ)	Risiko- punkte*)	Ergebnis	Erläuterungen
<b>Marktkriterien</b>			
kaum Nachfrage (10)**)	0	0,00	
schlechte Bevölkerungsentwicklung (5)	0	0,20	positive Entwicklung bis 2030 prognostiziert
kein Wirtschaftswachstum (5)	0	0,00	
<b>Objektkriterien</b>			
kurzlaufende Mietverträge (10)	0	0,00	
langer Leerstand (10)	0	0,00	
Mieterwechsel (7,5)	0	0,00	
niedrige Mieten (7,5)	0	0,00	
Schlechte Lage (20)	10	0,50	Lage etwas abseits langer Zugang über Treppen könnte nachteilig empfunden werden, wenig Abstellfläche
schlechte Verwertbarkeit (10)	6	0,30	
hohe Bewirtschaftungskosten (15)	12	0,60	energetisch mit Nachteilen, Flachdach
Summe Risikopunkte / Aufschlag	28	1,40	
<b>Ansatz für Ertragswertverfahren</b>		<b>2,40%</b>	

\*) 1 Risikopunkt entspricht einem Aufschlag von 0,05%-Punkten auf den risikolosen Liegenschaftszinssatz.

Die Stadt Berghausen gibt für Ein-/Zweifamilienhäuser mit dem Vermerk „stark zustands- und lageabhängig“ Liegenschaftszinssätze zwischen 0,3 - 3,5% an. Im Mittel werden 2,4% ausgewiesen.

### 6.2 Daten für das Ertragswertverfahren

<b>Mietansätze</b>	
- vkb-Datenbank	8,20 € - 10,10 €
- abc ymmodata	7,41 € - 12,06 €
angemessener Wert	abc ymmodata
	9,46 €
- Mietspiegel Berghausen	7,02 € - 9,12 €
gewählter Ansatz	8,50 €
Liegenschaftszinssatz	2,40%
Restnutzungsdauer	55 Jahre

### 6.3 Ertragswertverfahren

Nutzung		RND	Zins	Anzahl	Fläche	Miete (EUR/m <sup>2</sup> )		RoE
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%	Stk.	m <sup>2</sup>	Ist	marktüb. bl.	EUR
	Haus	55	2,4		128,8		8,50	13.137,60
	Garage	55	2,4	1			50,00	600,00
	Stellplatz			o.A.				
	<b>Summe RoE p.a.</b>				<b>128,8</b>			<b>13.737,60</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>								
	Instandhaltung				15,00	128,8		1.932,00
	Verwaltung (pro Einheit oder % vom RoE)				280,00	1		280,00
	Mietausfallwagnis (% vom Rohertrag)				2,00		rund	275,00
	Sonstiges							
	<b>Zwischensumme BWK</b>					<b>in %</b>	<b>18,10</b>	<b>2.487,00</b>
	Modernisierungsrisiko							
	- aus % vom Rohertrag							
	- aus EUR pro m <sup>2</sup>							
	- aus % der HK ohne AA, NK,							
	<b>Bewirtschaftungskosten gesamt</b>						<b>18,10</b>	<b>2.487,00</b>
<b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>								<b>13.737,60</b>
	- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten							2.487,00
	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks							11.250,60
	- Bodenwertverzinsungsbetrag 2,40% aus 108.325,00							2.599,80
	Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen							8.650,80
	x durchschnittlicher Barwertfaktor (2,40%, 55 Jahre Restnutzungsdauer)							30,36
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>								
	Σ Barwerte der Nutzungen (RoE – Bewirtschaftungskosten – Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor							262.638,29
	Bodenwert							108.325,00
								370.923,29
	- Rundung							-923,29
	<b>Ertragswert</b>							<b>370.000,00</b>



## 7. Plausibilisierung der Ergebnisse

Quelle	Grundlage	Vergleichswerte	Rechenweg	Ergebnis
geo-dat	Wohnfläche, normale Ausstattung, guter Zustand	3.382,00 €	x 128 m <sup>2</sup>	432.896,00 €
	Spanne	von 2.824,00 € bis 4.049,00 €	x 128 m <sup>2</sup> x 128 m <sup>2</sup>	361.472,00 € 518.272,00 €
vkb Transaktionsdatenbank*)	Wohnfläche mittlere Lage u. Ausstattung	2.885,00 €	x 128 m <sup>2</sup>	369.280,00 €

\*) die vkb (Verband der Kreditbanken) - Transaktionsdatenbank wird durch Daten gespeist, die den angeschlossenen Kreditinstituten im Rahmen der Finanzierung und Bewertung zur Verfügung stehen. Die dort ausgewerteten Preise geben lediglich einen groben Anhaltspunkt.

## 8. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Es liegen keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor. Der Zustand wurde durch Alterswertminderung und Ansatz der Restnutzungsdauer ausreichend gewürdigt.

## 9. Verkehrswertableitung

Auf Basis der gemachten Ausführungen, Recherchen und Berechnungen schätze ich den unbelasteten Verkehrswert des Einfamilienhauses Hängelstraße 47 in Berghausen zum Stichtag **28.06.2019** auf

**365.000,00 € (Dreihundertfünfundsechzigtausend Euro).**

Dieser Verkehrswert wurde analog des Zwei-Säulen-Prinzips nach dem Sachwert- und Ertragswert abgeleitet. Beide Verfahren führen in diesem Fall zu identischen Resultaten.



## 10. abschließende Erklärung

Die Richtigkeit - im Rahmen der verfügbaren Informationen - vorstehenden Wertgutachtens versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandtschaftlichen Beziehungen noch habe ich ein persönliches Interesse an dem Ausfall des Wertgutachtens.

Das Wertgutachten wurde als Kurzgutachten für den Auftraggeber nach der/in

- Anlehnung an die ImmoWertV
- ImmoWertV

erstellt. Daneben wurde vor allem die Sachwertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie beachtet.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Wertgutachten noch für Teile daraus übernommen. Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Firma Holz, Schäfer & Partner, 72649 Wolfschlugen erfolgen. Der Auftraggeber übernimmt für dieses Verbot der Weitergabe die persönliche Haftung.

Auftragsgemäß handelt es sich um ein Gutachten zur

< Auftragsbeschreibung >

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, bzw. Rohrfraß vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) untersucht wie der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht wurde. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang einer Grundstücksbewertung sprengen.

Es wurden Recherchen im örtlichen Bauamt vorgenommen. Offensichtlich gab es häufige Umplanungen. Die diesem Gutachten zu Grunde liegenden Daten wurden dem in der Akte befindlichen genehmigten Baugesuch entnommen.

Bei der Ableitung von Marktdaten wurde zum Teil auf die Auswertungen des Reutlinger Gutachterausschusses zurückgegriffen. Berghausen grenzt an Hochstadt, so dass die Daten in Berghausen durchaus angewendet werden können.

Wolfschlugen, 15.07.2019

**Oliver Holz**  
**Immobiliengutachter CIS HypZert (F)**





## 11. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: on-geo zu Vergleichsmieten und –preisen

Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 3: Wohnflächenberechnung aus dem Baugesuch



## 12. Fotodokumentation

### 13. Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Bedeutung	ggf. kurze Erläuterung														
BauGB	Baugesetzbuch															
BGF	Bruttogrundfläche	Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks														
BNK	Baunebenkosten															
BRW	Bodenrichtwert	ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (die nicht umlagefähig sind)														
BWK	Bewirtschaftungskosten															
ebf	erschließungsbeitragsfrei															
EW(V)	Ertragswert(verfahren)															
Flst.	Flurstück															
GAA	Gutachterausschuss	ermittelt Faktoren, Bodenrichtwerte für die Wertermittlung														
GF	Geschoßfläche	Fläche nach Außenmaßen in allen Vollgeschossen eines Gebäudes														
GFZ	Geschoßflächenzahl	Maß für die Bebaubarkeit eines Grundstücks (Planungsrecht)														
GMB	Grundstücksmarktbericht	Auswertung und Bericht des Gutachterausschusses einer Stadt/Gemeinde														
GND	Gesamtnutzungsdauer															
GRZ	Grundflächenzahl	Maß für die Bebaubarkeit eines Grundstücks (Planungsrecht)														
KG	Kostengruppe	<table border="1"> <tr> <td>KG 100</td> <td>Grundstück</td> </tr> <tr> <td>KG 200</td> <td>Herrichten und Erschließen</td> </tr> <tr> <td>KG 300</td> <td>Bauwerk - Baukonstruktionen</td> </tr> <tr> <td>KG 400</td> <td>Bauwerk – technische Anlagen</td> </tr> <tr> <td>KG 500</td> <td>Außenanlagen</td> </tr> <tr> <td>KG 600</td> <td>Ausstattung und Kunstwerke</td> </tr> <tr> <td>KG 700</td> <td>Baunebenkosten</td> </tr> </table>	KG 100	Grundstück	KG 200	Herrichten und Erschließen	KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	KG 400	Bauwerk – technische Anlagen	KG 500	Außenanlagen	KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	KG 700	Baunebenkosten
KG 100	Grundstück															
KG 200	Herrichten und Erschließen															
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen															
KG 400	Bauwerk – technische Anlagen															
KG 500	Außenanlagen															
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke															
KG 700	Baunebenkosten															
LBO	Landesbauordnung															
LZ	Liegenschaftszinssatz															
MAW	Mietausfallwagnis															
MEA	Miteigentumsanteil(e)															
NHK	Normalherstellungskosten															
on-geo	Geodatenanbieter (Firma)															
RND	Restnutzungsdauer															
RoE	Rohertrag															
SVB	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte															
SW(V)	Sachwert(verfahren)															
Ust	Umsatzsteuer															
VW(V)	Vergleichswert(verfahren)															
VG	Vollgeschoß	gem. Vorgaben der LBO														
WEG	Wohnungseigentumsgesetz															
Wfl.	Wohnfläche															