



Gutachterbüro Kammann  
Immobilienbewertung

Büro Hannover  
Breite Str. 2  
30159 Hannover  
Tel. 0511 / 8487762

Büro Bielefeld  
Herforder Str. 69  
33602 Bielefeld  
Tel. 0521 / 16394486

E-Mail / Internet  
info@hausgutachten.de  
www.hausgutachten.de

Sachverständiger  
Peter Kammann  
Dipl.-Ing. (FH), Architekt



Von der IHK Hannover öffentlich bestellt  
und vereidigt für die Bewertung bebauter  
und unbebauter Grundstücke



Von DIAZert zertifiziert  
DIN EN ISO/IEC 17024



Mitglied der Architektenkammer  
Niedersachsen

## KURZBEWERTUNG

über den Marktwert für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 30000 Musterstadt, Musterweg 1**



Der **Marktwert** wurde zum Stichtag  
05.04.2022 geschätzt mit rd.

**530.000,00 €**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Vorbemerkungen zu dieser Kurzbewertung.....	2
1.1	Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation.....	2
1.2	Informationen / Unterlagen .....	2
2	Wesentliche Daten im Überblick .....	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
3.1	Lage.....	4
3.2	Erschließung.....	4
3.3	Privatrechtliche Situation .....	4
3.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
3.4.1	Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten.....	5
3.4.2	Bauordnungsrecht .....	5
3.4.3	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	5
4	Gebäude und Ausstattung .....	6
4.1	Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen.....	6
4.2	Gebäudekonstruktion.....	6
4.3	Technische Gebäudeausstattung .....	6
4.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	6
4.5	Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung .....	7
4.6	Nebengebäude .....	7
4.7	Außenanlagen .....	7
5	Marktwertschätzung.....	8
5.1	Vergleichswertberechnung .....	8
5.2	Marktwert.....	14

**1 Vorbemerkungen zu dieser Kurzbewertung****1.1 Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation**

Bei dieser Kurzbewertung wird die privatrechtliche Situation (insbesondere mögliche Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs und die öffentlich-rechtliche Situation (z.B. mögliche Eintragungen im Baulastenverzeichnis, Altlastenkataster, Bauordnungsrecht etc.) auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

**1.2 Informationen / Unterlagen**

Die Kurzbewertung erfolgt anhand der von der Auftraggeberin / vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen (z.B. Angabe zu Wohnfläche und Baujahr oder zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation). Diese Informationen wurden auftragsgemäß nicht geprüft.

## 2 Wesentliche Daten im Überblick

Auftraggeber:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Frau Mustermann</li><li>▪ Musterstr. 1</li><li>▪ 30000 Musterstadt</li></ul>
Art des Bewertungsobjekts:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Grundstück, bebaut mit einem freistehenden Einfamilienhaus</li></ul>
Objektadresse:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Musterweg 1</li><li>▪ 30000 Musterstadt</li></ul>
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Amtsgericht Musterstadt</li><li>▪ Grundbuch von Musterstadt</li><li>▪ Blatt 0</li><li>▪ Lfd. Nr. 1</li></ul>
Katasterangaben:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gemarkung Musterstadt</li><li>▪ Flur 0</li><li>▪ Flurstück 00 (Größe 610 m<sup>2</sup>)</li></ul>
Tag der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 05.04.2022</li></ul>
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 05.04.2022</li></ul>
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ca. 1962</li></ul>
Wohnfläche:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ca. 130 m<sup>2</sup></li></ul>
Allgemeiner Konstruktions- und Ausstattungsstandard:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einfach bis Mittel</li></ul>
Allgemeiner baulicher Zustand:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Durchschnittlicher Zustand</li></ul>
<b>Marktwert:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>rd. 530.000,00 €</b></li><li>▪ Relativer Wert: rd. 4.077,00 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche</li></ul>

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

Bundesland:	▪ Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	▪ Musterstadt (ca. 120.000 Einwohner) ▪ Ortsteil Musterhausen
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	▪ Überwiegend wohnbauliche Nutzungen ▪ Überwiegend 1-2 geschossige Bauweise
Topografische Grundstückslage:	▪ Eben

#### 3.2 Erschließung

Straßenart:	▪ Innerstädtische Gemeindestraße
Straßenausbau:	▪ Voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	▪ Elektrischer Strom ▪ Gasanschluss ▪ Wasser ▪ Kanalanschluss ▪ Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	▪ Einfriedungen (Zaun)

#### 3.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs:	▪ Dem Sachverständigen lag ein Grundbuchauszug vor ▪ Demnach sind in Abteilung II des Grundbuchs keine Eintragungen vorhanden
Bodenordnungsverfahren:	▪ Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 3.4 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.4.1 Baulasten, Denkmalschutz, Altlasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dem Sachverständigen liegt kein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor</li><li>▪ Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass keine (wertbeeinflussenden) Baulasten vorhanden sind</li></ul>
Denkmalschutz:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aufgrund des Baujahres und der Bauweise geht der Sachverständige auftragsgemäß davon aus, dass Denkmalschutz nicht besteht</li></ul>
Altlasten:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auftragsgemäß wurden hierzu vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt</li><li>▪ Es wird Altlastenfreiheit unterstellt</li></ul>

#### 3.4.2 Bauordnungsrecht

Die Kurzbewertung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Kurzbewertung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

#### 3.4.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)</li></ul>
Beitrags- und Abgabenzustand:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auftragsgemäß wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei ist</li></ul>

## 4 Gebäude und Ausstattung

### 4.1 Gebäudeart, Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungen

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freistehendes Einfamilienhaus</li> <li>▪ 1-geschossig</li> <li>▪ Ausgebautes Dachgeschoss</li> <li>▪ Voll unterkellert</li> </ul>
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1965</li> </ul>
Wohnfläche:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 130 m<sup>2</sup></li> </ul>
Wesentliche Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siehe Ermittlung modifizierte Restnutzungsdauer, Seite 10</li> </ul>

### 4.2 Gebäudekonstruktion

Allgemeine Beschreibung (Konstruktionsart, Wände, Dach, Fenster etc.):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfacher bis mittlerer Konstruktionsstandard</li> </ul>
--	---

### 4.3 Technische Gebäudeausstattung

Allgemeine Beschreibung (Wasser-/Abwasserinstallation, Heizung und Warmwasser, Elektro- und Sanitärinstallationen, etc.):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard</li> </ul>
---	--

### 4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Allgemeine Beschreibung (Wand- und Bodenbeläge, Innentüren, sonstige Ausstattung):	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard</li> </ul>
--	--

#### 4.5 Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung

Besonnung und Belichtung:	▪ Gut
Grundrissgestaltung:	▪ Zweckgemäß
Offensichtlich vorhandene, wesentliche Baumängel und Bauschäden:	▪ Keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	▪ Der allgemeine bauliche Zustand ist durchschnittlich

#### 4.6 Nebengebäude

- Garage

#### 4.7 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Terrassenbefestigungen
- Pflanzungen
- Einfriedungen

## 5 Marktwertschätzung

### 5.1 Vergleichswertberechnung

Im Rahmen einer Marktwertschätzung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Diese Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet.

Als Bezugsgröße der Vergleichsfaktoren wurde die Wohnfläche gewählt. Sofern die Wohnflächengrößen nicht von Dritten beigebracht wurden, wurden diese nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 berechnet. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf ein Normobjekt. Vom Normobjekt abweichende Merkmale sind mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen.

Aus einem somit erhaltenen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor und dem Vielfachen der Bezugseinheit ergibt sich der Vergleichswert.

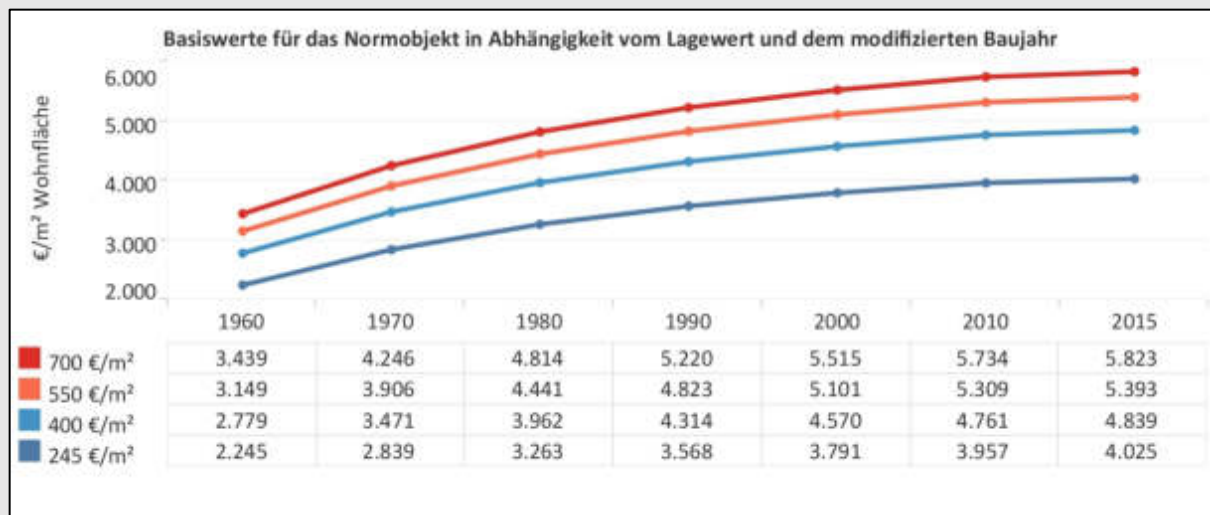
Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte oder als durchgeführt unterstellte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Objekts verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.



- Die Ausstattung wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert.
  - Stufe 1: insgesamt nicht zeitgemäße und sehr einfache Ausstattung (Standard der 1950er Jahre), z.B. einschaliges Mauerwerk, keine Wärmedämmung, Einfachverglasung, Einzelöfen
  - Stufe 2: teilweise nicht zeitgemäße und einfache Ausstattung (Standard der 1970er Jahre), z.B. Mauerwerk mit Putz, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung vor 1995, einfache Fußböden (PVC)
  - Stufe 3: zeitgemäße und mittlere Ausstattung (Standard der 1990er Jahre), z.B. zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmung u. Zweifachverglasung nach 1995, bessere Fußböden (Fliesen), Brennwertkessel
  - Stufe 4: zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), z.B. besseres Verblendmauerwerk, Wärmedämmung nach 2005, Dreifachverglasung, hochwertige Fußböden (Parkett), zusätzlich Kamin
  - Stufe 5: zeitgemäße und sehr hochwertige Ausstattung (Luxusausstattung), z.B. aufwendige Fassaden, Passivhausstandard, Spezialverglasung, Wärmepumpe / Klimaanlage

Die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser werden in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwert) und Baujahr bzw. modifiziertem Baujahr (sofern Modernisierungen erfolgt) anhand des folgenden Diagramms angegeben:



Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird gemäß Anlage 2 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) berechnet. Dafür werden zunächst Modernisierungspunkte anhand von bereits durchgeführten Modernisierungen oder anhand von als durchgeführt unterstellten Modernisierungen ermittelt.

Modernisierungspunkte können entweder vergeben anhand von einzelnen Modernisierungselementen oder nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades. Die Modernisierungspunkte werden in diesem Fall anhand von Punkten für einzelne Modernisierungsmaßnahmen ermittelt. Diese Punkte werden gemäß der in Anlage 2 ImmoWertV veröffentlichten Tabelle nachfolgend vergeben. Bei teilweise oder vor längerer Zeit erfolgten Maßnahmen werden Teilpunkte der maximal zu vergebenden Punkte vergeben.

Modernisierungselemente	Punkte		Begründung
	Maximal zu vergebende Punkte	Vergebene Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	1,0	Teilweise erfolgt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,0	Teilweise erfolgt
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	1,0	Vor längerer Zeit erfolgt
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	1,0	Nord- und Westfassade vor längerer Zeit erfolgt
Modernisierung von Bädern	2,0	1,0	Bad EG erfolgt
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	1,0	Teilweise erfolgt
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0	Erweiterungsanbau EG
<b>Summe</b>	<b>20,0</b>	<b>6,0</b>	

Anhand der vergebenen 6,0 Modernisierungspunkte ergibt sich für das Bewertungsobjekt der Modernisierungsgrad „*Mittlerer Modernisierungsgrad*“.

Aufgrund der ermittelten Modernisierungspunkte ergibt sich, unter Verwendung der ebenfalls in Anlage 2 ImmoWertV angegebenen „Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer“, eine modifizierte Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Ermittlung des modifizierten Baujahres

Die Vergleichsfaktoren des vom Gutachterausschuss veröffentlichten Diagramms sind abhängig vom modifizierten Baujahr und von der Höhe des Bodenrichtwertes. Für die Verwendung des Diagramms ist daher zunächst das modifizierte Baujahr des Bewertungsobjekts zu berechnen.

Das modifizierte Baujahr berechnet sich wie folgt:

- Aufgrund des Gebäudealters von 57 Jahren (2022 - 1965) und der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich zunächst eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren (80 Jahre – 57 Jahre)
- Anhand der in Folge von Modernisierungen modifizierten Restnutzungsdauer von 33 Jahren ergibt sich ein Gebäudealter von 47 Jahren (80 Jahre – 33 Jahre) und damit ein modifiziertes Baujahr 1975 (2022 – 47 Jahre).

Im nachfolgenden Diagramm werden die Werte des Bewertungsobjekts

- Bodenrichtwert 450,- €/m<sup>2</sup> (gemäß Bodenrichtwertkarte)
- Modifiziertes Baujahr 1975

in das vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Diagramm eingeordnet und der Vergleichsfaktor (€/m<sup>2</sup>-Wohnfläche) für das Bewertungsobjekt durch Interpolation ermittelt:

		Vergleichsfaktoren (€/m <sup>2</sup> -Wohnfläche)		
		Baujahr 1970	Modifiziertes Baujahr 1975	Baujahr 1980
<b>Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	550	3.906		4.441
	<b>450</b>		<b>3.869</b>	
	400	3.471		3.962

Danach errechnet sich für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor als Ausgangswert für weitere Anpassungen von rd. 3.869,00 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche.

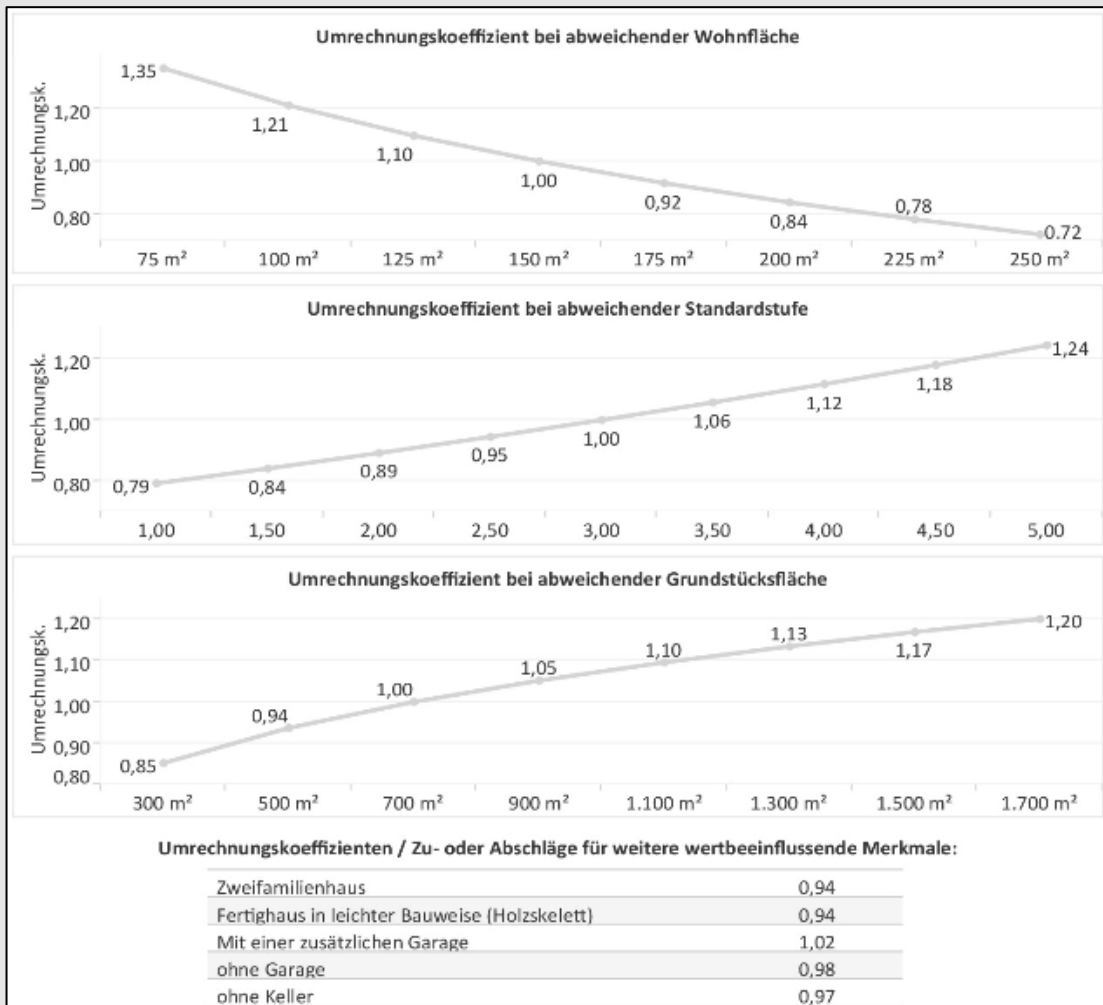
Die Vergleichsfaktoren des Diagramms beziehen sich auf ein Objekt mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften (Vergleichsobjekt):

- Kaufzeitpunkt: 01.01.2021
- Wohnfläche: 150 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Massiv
- Ausstattungsstandard: 3 (mittel)
- Grundstücksgröße: 700 m<sup>2</sup>
- Garage/Stellplatz: 1
- Unterkellerung: Vollständig

Das Bewertungsobjekt hat folgende Eigenschaften:

- Bewertungszeitpunkt: 05.04.2022
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Massiv
- Ausstattungsstandard: 2,5 (einfach bis mittel)
- Grundstücksgröße: 610 m<sup>2</sup>
- Garage/Stellplatz: 1
- Unterkellerung: Vollständig

Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts erfordern Korrekturen, anhand derer der ermittelte Vergleichsfaktor-Ausgangswert angepasst werden kann. Dafür werden vom zuständigen Gutachterausschusses entsprechende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:



Anpassung „Wohnfläche“

Das "Vergleichsobjekt" verfügt über eine Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup>, das Bewertungsobjekt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Der Umrechnungskoeffizient aufgrund der abweichenden Wohnfläche beträgt rd. 1,08 (interpoliert).

Anpassung „Standardstufe“

Das „Vergleichsobjekt“ ist verfügt über die Ausstattungs-Standardstufe 3 (mittel). Das Bewertungsobjekt über die Standardstufe 2,5 (einfach bis mittel). Der Umrechnungskoeffizient aufgrund der abweichenden Standardstufe beträgt 0,95.

Anpassung „Grundstücksfläche“

Das "Vergleichsobjekt" verfügt über eine Grundstücksfläche von 700 m<sup>2</sup>, das Bewertungsobjekt über eine Grundstücksfläche von 610 m<sup>2</sup>. Der Umrechnungskoeffizient aufgrund der abweichenden Grundstücksfläche beträgt 0,97 (interpoliert).

Anpassung „Bewertungsstichtag“

Die Angaben und Daten des Gutachterausschusses beziehen sich auf den Stichtag 01.07.2021. Bewertungszeitpunkt ist der 05.04.2022. Da sich die Immobilienpreise in diesem Zeitraum verändert haben, ist eine zeitliche Wertanpassung erforderlich. Grundlage für die Schätzung der Preisentwicklung vom 01.07.2021 bis zum 05.04.2022 sind veröffentlichte Daten über die Kaufpreisentwicklung für Objekte mit der Nutzungsart und der Lage des Bewertungsobjekts bzw. mit einer vergleichbaren Lage sowie eigene Auswertungen des Sachverständigen. Demnach beträgt die Preissteigerung in dem genannten Zeitraum rd. 6 %. Der Umrechnungskoeffizient beträgt somit 1,06.

Der Vergleichswert errechnet sich somit wie folgt:

Vergleichsfaktor-Ausgangswert	3.869,00 €/m <sup>2</sup> -WF
▪ Umrechnungskoeffizient Wohnfläche	x 1,08
▪ Umrechnungskoeffizient Ausstattungsstandard	x 0,95
▪ Umrechnungskoeffizient Grundstücksfläche	x 0,97
▪ Umrechnungskoeffizient Bewertungsstichtag	x 1,06
Korrigierter Vergleichsfaktor	4.082,00 €/m <sup>2</sup> -WF
Wohnfläche	x 130 m <sup>2</sup>
Vergleichswert	530.660,00 €
	<b>rd. 530.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2022 mit rd. **530.000,00 €** geschätzt.

## 5.2 Marktwert

Der Marktwert wird aus dem geschätzten Vergleichswert abgeleitet.

Der **Marktwert** für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 30000 Musterstadt, Musterweg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Musterstadt</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Musterstadt</i>	<i>0</i>	<i>00</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2022 mit rd.

**530.000,00 €**

geschätzt.



Hannover, den 11. April 2022

Peter Kammann, Sachverständiger