

Immo GmbH, Hauptstraße 267a, 76756 Bellheim

Maxime Mustermann
Musterstraße 29
76865 Rohrbach

Datum: 22.02.2019
Az.: 016-2018-08-22-Fische

Marktpreisermittlung 2019

über den Marktwert für das bebaute Grundstück:
Musterstraße 29, 76865 Rohrbach



zum Wertermittlungsstichtag: 22.02.2019

Marktwert 512.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1.	Marktwertermittlung	3
1.1.	Allgemeines	3
2.	Marktwertermittlung	4
2.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	4
2.2.	Bodenwertermittlung	5
2.3.	Ertragswertermittlung	6
2.3.1.	Berechnung des Ertragswertes	7
2.3.1.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	8
2.4.	Sachwertermittlung	10
2.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus.....	12
2.4.1.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
2.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Photovoltaikanlage	14
2.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Gartenanlage, Wasserbrunnen, Teich.....	14
2.4.4.	Außenanlagen	14
2.4.5.	Bodenwert.....	15
2.4.6.	Allgemeine Anpassung an den Grundstücksmarkt.....	15
3.	Marktwert*	16



1. Marktwertermittlung

für das bebaute Grundstück Musterstraße 29, 76865 Rohrbach

Grundstücksgröße insgesamt:	463,00 m ²
- davon Bauland:	463,00 m ²
- davon Gartenland:	0,00 m ²

zum Wertermittlungsstichtag: 22.02.2019

1.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Desweiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und



Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

2. Marktwertermittlung

2.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen



oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

2.2. Bodenwertermittlung

ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart -, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$463,00 \text{ m}^2 * 250,00 \text{ €/m}^2 = 115.750,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragsfreies Gartenland	$0,00 \text{ m}^2 * 62,50 \text{ €/m}^2 = 0,00 \text{ €}$



Grundstücksgröße: 463,00 m²

Bodenwert: 115.750,00 €

2.3. Ertragswertermittlung

ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

- Nach § 17 Abs. 2 Satz 1 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- Nach § 17 Abs. 2 Satz 2 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- Nach § 17 Abs. 3 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des



Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht die Variante nach § 17 Abs. 2 Satz 1 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

2.3.1. Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (tatsächliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Erträge	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Einfamilienwohnhaus	134,00	0,00	0,00	0,00
Doppelgarage	1,00	0,00	0,00	0,00

Summe Wohnflächen: 134,00 m²
 Summe Nutzflächen: 0,00 m²
 Jährliche Erträge insgesamt: 0,00 €

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Erträge	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Einfamilienwohnhaus	134,00	10,00	1.340,00	16.080,00
Doppelgarage	1,00	100,00	100,00	1.200,00

Jährliche Erträge insgesamt: 17.280,00 €

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft und wohnwertabhängig ermittelt.

Anmerkung:

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung nachhaltig erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 17.280,00 €.

Bewirtschaftungskosten



Verwaltungskosten	321,75 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.260,68 €	
Mietausfallwagnis	345,60 €	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	0,00 €	-
Modernisierungsrisiko	0,00 €	
Summe BWK ¹		- 1.928,03 €
Jährlicher Reinertrag		15.351,97 €
Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils ² , der den Erträgen zuzuordnen ist) Liegenschaftszinssatz ³ * Bodenwert 2,93 % * 115.750,00 €		- <u>3.391,48 €</u>
Ertrag der baulich nutzbaren Anlagen		11.960,49 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 95,00 Jahre		
Barwertfaktor bei 95,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,93 % Liegenschaftszinssatz		<u>* 31,934</u>
Ertragswert der baulich nutzbaren Anlagen		381.946,29 €
Bodenwert		+ <u>115.750,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		497.696,29 €

2.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Mehr-/ Mindermiete ⁴	0,00 €
Leibrente ⁵	0,00 €
Leerstand ⁶	0,00 €
Reparaturstau ⁷	<u>0,00 €</u>

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 9

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 10

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 9

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 10



Summe der objektspezifischen
Grundstücksmerkmale der
Ertragswertermittlung 0,00 €

Ertragswert insgesamt 497.696,29 €
rd. 498.000,00 €

Nebenrechnung Mietdifferenz

Mieteinheit	Tatsächliche Miete	nachhaltige Miete	Dauer der Mietdifferenz	Kapitalisierte Mietdifferenz
	€ / Jahr	€ / Jahr	Jahr(e)	€
Einfamilienwohnhaus	0,00	16.080,00	0,00	0,00
Doppelgarage	0,00	1.200,00	0,00	0,00

Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten

Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	37,12	37,12
Wohnen - jünger 22 Jahre	1,00	284,63	284,63

Summe Verwaltungskosten 321,75 €
% von Rohertrag 1,86 %
Rohertrag 17.280,00 €

Nebenrechnung Mietausfallwagnis

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1.200,00	2,00	24,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	16.080,00	2,00	321,60

Summe Mietausfallwagnis 345,60 €
% von Rohertrag 2,00 %
Rohertrag 17.280,00 €



Nebenrechnung Instandhaltungskostenpauschale

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	84,16	84,16
Wohnen - jünger 22 Jahre	134,00	8,78	1.176,52

Summe Instandhaltungskostenpauschale	1.260,68 €
% von Rohertrag	7,30 %
Rohertrag	17.280,00 €

Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz Wohnen * Reinertragsanteil Wohnen	2,93 % * 15.351,97 €
+ Liegenschaftszinssatz Gewerbe * Reinertragsanteil Gewerbe	+ 2,93 % * 0,00 €
/ Summe Reinertragsanteil	/ 15.351,97 €
Liegenschaftszinssatz	2,93 %

Nebenrechnung Reparaturstau

Bezeichnung	Wert
Summe Reparaturstau	0,00 €

2.4. Sachwertermittlung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 1995 / 2000 bzw. im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 1995 / 2000 / 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und



Städtebau entnommen worden. (§ 22 ImmoWertV Abs. 1)

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen von den Gesamtherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz kann den 'Normalherstellungskosten 1995 / 2000 / 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen werden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Wertminderung

Die Wertminderung ist die Minderung des Herstellungskostens wegen Alters (§ 23 ImmoWertV).

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Bauliche Außenanlagen

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber – Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Marktanpassungsfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:



- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Alle Marktanpassungsfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Schwankungsbandbreiten von 10% bis 20% innerhalb von 10 Jahren sind möglich.

2.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Einfamilienhaus

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der Normalherstellungskosten

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 180,00

Fiktives Baujahr des Gebäudes: 2013

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.21
Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Ausstattungsstandard: gehoben

Normalherstellungskostenim Basisjahr 2000 940,00 € / m² BGF
(ohne Baunebenkosten)

Die dem Gebäudetypenblatt Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, Typ 1.21 entnommenen 940,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt:

- manueller Korrekturfaktor Korrekturfaktor 1,00
Begründung für den manuellen Korrekturfaktor:

940,00 €/m² BGF * 1,00 = 940,00 €/m² BGF

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von Korrekturfaktoren für

- die Ortsgröße (hier: 1.800) Korrekturfaktor 0,93
- das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz) Korrekturfaktor 0,98

940,00 €/m² BGF * 0,93 * 0,98 = 856,72 €/m² BGF



Normalherstellungskosten im Basisjahr 2000 (ohne Baunebenkosten)		856,72 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	22.02.2019	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	140,99	
Normalherstellungskosten (ohne Baunebenkosten) am Wertermittlungsstichtag 856,72 €/m ² BGF * 140,99 / 100		1.207,89 €/m ² BGF
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag (inkl. Baunebenkosten, hier: 16,00 %) BGF * Normalherstellungskosten * Baunebenkosten 180,00 m ² BGF * 1.207,89 €/m ² BGF * 1,16 =		252.207,43 €
Gesamtnutzungsdauer	100 Jahre	
Restnutzungsdauer	95 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (nach Linear) 5,00 % des Herstellungswerts (inkl. Baunebenkosten)		- 12.610,37 €
Zeitwert		239.597,06 €

2.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Bauteile ⁸	+ 30.000,00 €	
12,52 % vom Zeitwert		
Besondere Einrichtungen ⁹	+ 10.000,00 €	
4,17 % vom Zeitwert		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		40.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert		279.597,06 €

Nebenrechnung Besondere Bauteile

Bezeichnung	Wert
Garage	20.000,00 €
2 Stellplätze	5.000,00 €
Balkone / Terrassen	5.000,00 €

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 13



Nebenrechnung Besondere Einrichtungen

Bezeichnung	Wert
Einbauküche	10.000,00 €
	0,00 €

2.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Photovoltaikanlage

(inkl. Baunebenkosten, hier: 16,00 %)

* Baunebenkosten* 1,16

Vorläufiger Gebäudesachwert	10.000,00 €
-----------------------------	-------------

2.4.3. Berechnung des Gebäudewerts: Gartenanlage, Wasserbrunnen, Teich

(inkl. Baunebenkosten, hier: 16,00 %)

* Baunebenkosten* 1,16

Vorläufiger Gebäudesachwert	10.000,00 €
-----------------------------	-------------

2.4.4. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	217.420,20 €
-------------------------------------------------------	--------------

Nebenrechnung Außenanlagen

Berechnung der Außenanlagen	prozentual
-----------------------------	------------



Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 8,00 % der Herstellkosten bewertet.

8,00 % aus 217.420,20 €	17.393,62 €
Baunebenkosten 10,00 %	<u>1.739,36 €</u>
Herstellungswert der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	19.132,98 €
Wertminderung wegen Alters	
Gesamtnutzungsdauer	50,00 Jahre
Restnutzungsdauer (geschätzt)	48,00 Jahre
4,00 % des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)	- 765,32 €
Zeitwert der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	18.367,66 €

2.4.5. Bodenwert

Bodenwert	115.750,00 €
-----------	--------------

2.4.6. Allgemeine Anpassung an den Grundstücksmarkt

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 20,00 % unterhalb des ermittelten Sachwerts.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (Summe der Gebäude <u>ohne</u> Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale <u>inkl.</u> Bodenwert und Außenanlagen)	393.714,72 €
Zu- / Abschlag 20,00 % * 393.714,72 €	78.742,94 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	472.457,66 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	40.000,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	512.457,66 € rd. 512.000,00 €



3. Marktwert*

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Marktwert für das Grundstück in 76865 Rohrbach, Musterstraße 29 wird zum Wertermittlungstichtag 22.02.2019 mit

512.000,00 €

geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und zu dessen Information bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet.

Anmerkungen:

Die Sof/Tec GmbH übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der diesem Gutachten zugrundegelegten Daten.

**) Da es durch das Gutachten nicht möglich ist, Ihren örtlichen Immobilienmarkt genau zu beurteilen, ist es auch nicht möglich, eine genaue Marktanpassung an die momentane Marktsituation für Ihr Objekt durchzuführen. Es werden hier Bundesdurchschnittsdaten zur Hilfe genommen.*