



Marktpreiseinschätzung

77777 Musterstadt, Musterstraße 3

Verkehrswert zum Stichtag 01.11.2025:

XXX.XXX,XX €



Niklas Gaa Immobilienbewertung
Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter LS (DIAZert)

Mittermaierstrasse 21
69115 Heidelberg
0176 43800306
Info@immobilien-bewertung-heidelberg.de
www.immobilien-bewertung-heidelberg.de
Steuernummer: 41/047/80547

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	3
4 Beschreibung des Bewertungsobjektes	5
4.1 Lage	5
4.1.1 Makrolage	5
4.1.2 Mikrolage	6
4.2 Angaben zum Grundbuch und Grundstück	7
4.3 Beschreibung des Bewertungsobjektes	7
5. Bodenwertermittlung	8
5.1 Berechnung Bodenwert	9
5.2 Zusammenfassung Bodenwert	9
6. Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	10
6.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	10
6.1.1 Gebäude 1	10
6.2 Ermittlung des Gebäudestandards	12
6.2.1 Gebäude 1	12
6.3 Wohn- / Nutzflächenberechnung / Bruttogeschossfläche (BGF)	13
7. Sachwertberechnung	14
7.1 Sachwertberechnung	14
8. Verkehrswert	15
9. Verzeichnis der Anlagen und Quellenangaben	16
9.1 Anlagen	16
9. 2 Literaturverzeichnis	16
9. 3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
9.4 Quellenangaben	16

2 Übersicht

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus
Adresse	Musterstraße 3
PLZ / Ort	XXXXXX Musterstadt
Grundstücksgröße	500 m ²
Wohnfläche	200 m ²
Objektart:	Einfamilienhaus
Baujahr:	2010
Bodenwert:	XXX.XXX,XX €
Wert der Grundstücksfläche je m ²	XXX,XX €
Sachwert:	XXX.XXX,XX €
Wert der Wohnfläche je m ²	X.XXX,XX €
Verkehrswert / Ergebnis	rd. XXX.XXX,XX €

Aktenzeichen:	HDXXXX-XX
Auftraggeber/in:	Eheleute Mustermann
Eigentümer/in	Eheleute Mustermann
Bewertungstichtag:	
Qualitätsstichtag:	
Grundbuch von	Musterstadt
Amtsgericht	Musterstadt
Blatt	XXXX
Flurstück	XXXX/x

Gutachtenerstellung zum Zweck:

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Einfamilienhauses.

Hinweise zum Auftrag:

Auftrag ist die Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an §194 BauGB des Gebäudes in Musterstadt, Musterstraße 3.

Herangezogene Unterlagen, durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug
- Grundrisse
- Energieausweis
- Aufstellung über durchgeführte Modernisierungsarbeiten
- Ausgefüllter Objektfragebogen
- Lageplan

Die Ortsbesichtigung fand am 22. Oktober 2025 um 8.30 Uhr statt (Dauer ca. drei Stunden). Anwesend waren:

Eheleute Mustermann
Niklas Gaa

Besonderheiten:

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Da es sich hierbei NICHT um ein Verkehrswertgutachten handelt, wurde vereinbarungsgemäß auf eine Vielzahl an Ausführungen und Erklärungen verzichtet. Ebenso wurde die bauliche Legalität vom Sachverständigen nicht überprüft. Bebauung und Nutzung werden für die weitere Bewertung so übernommen, wie sie vor Ort vorgefunden worden sind.

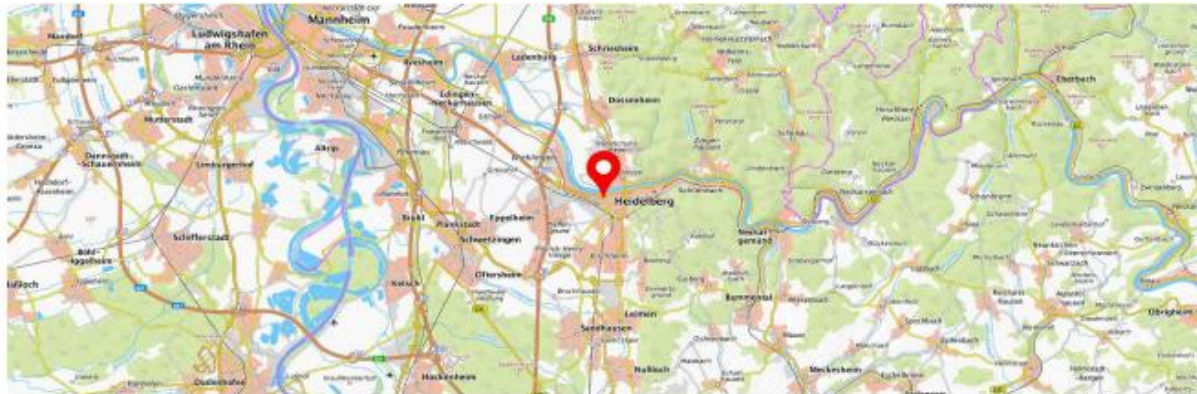
Durch den Sachverständigen eingeholte Unterlagen:

- Fotos

4 Beschreibung des Bewertungsobjektes

4.1 Lage

4.1.1 Makrolage



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG).

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)

Heidelberg (PLZ: 69115) ist Teil der kreisfreien Stadt Heidelberg im Bundesland Baden-Württemberg. Heidelberg zählt 155.756 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 89.405 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,74 Personen beträgt. Heidelberg ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Neckar. Das BBSR teilt Heidelberg räumlich der Wohnungsmarktregion Heidelberg zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Quelle: IMBAS / Fahrländer Partner (Deutschland) AG

Kennzahlen Gemeinde

	2019	2024	Δ
Bevölkerung	154.610	155.756	0,7%
Anzahl Haush.	89.235	89.405	0,2%
Ausländerant. (Kreis)	20,1%	21,9%	1,8%p.

	PLZ 69115	Gemeinde
Kaufkraft 2025		
Kaufkraft pro Einwohner	28.542	28.440
Kaufkraft pro Einwohner (Index)*	96,5	96,2

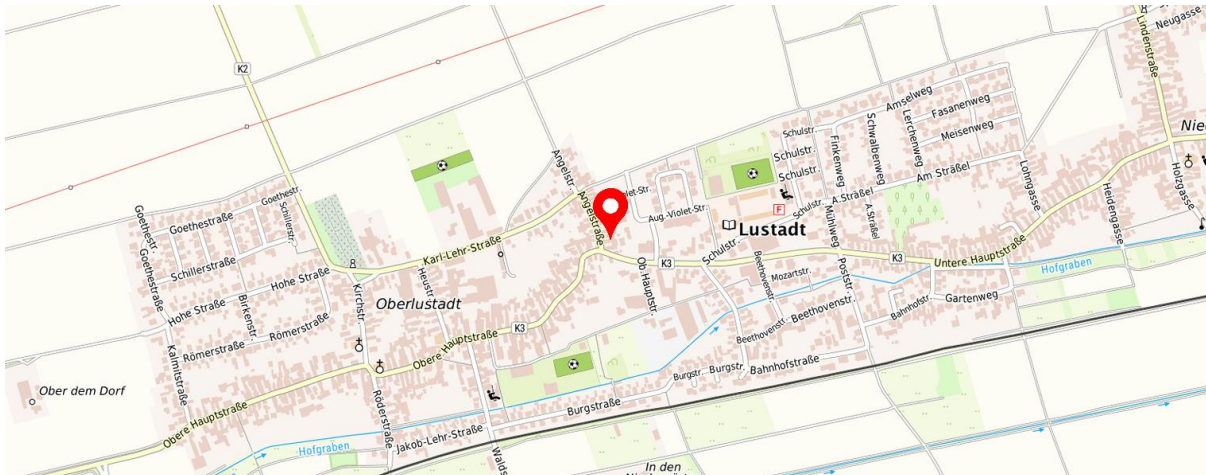
* Kaufkraft / Kaufkraft DE.

Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Stuttgart	78 km
Nächstes Oberzentrum	Mannheim	19 km
Nächstes Mittelzentrum	Schwetzingen	9 km

Nächste Stadt	Eppelheim	5 km
Anzahl Regionalbahnhöfe		7
Anzahl Fernbahnhöfe		1

4.1.2 Mikrolage



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)

Bei der Adresse [Straße, Hausnummer] in der Stadt Heidelberg, im Postleitzahlgebiet [PLZ], handelt es sich gemäß MikroLagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,1 von 5,0), eine gute Lage für Bürolmmobilien (4,1 von 5,0) sowie eine durchschnittliche Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,2 von 5,0)

Mikro-Lagerating Wohnen

Besonnung	3,5	Freizeit/Erholung	4,1
Aussicht	2,8	Öffentlicher Verkehr	4,9
Image des Quartiers	3,2	Straßenanbindung	4,6
Dienstleistungen	3,6	Lärmbelastung (dominant Nacht)	2,1
Gesamtrating	3,1		

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Mikrozentralität

Fahrdistanz zum nächsten Mikrolagenzentrum (in m)	1.500
Anzahl Lebensmittelhändler***	1
Fahrdistanz zum nächsten Nahversorger (in m)	450
Distanz zum nächsten Shopping-Center	1.400
Nächstes Shopping-Center	Darmstädter Hof Centrum
Fahrdistanz zur nächsten Apotheke (in m)	750
Fahrdistanz zum nächsten Zahnarzt (in m)	950
Fahrdistanz zum nächsten Allgemeinmediziner (in m)	200

Fahrdistanz zum nächsten Krankenhaus (in m)	900
Gehdistanz zur nächsten Kindertagesstätte (in m)	30
Gehdistanz zur nächsten Grundschule (in m)	450
Gehdistanz zur nächsten weiterführenden Schule (in m)	1.500
Fahrdistanz zum nächsten Gymnasium (in m)	650
Fahrdistanz zur nächsten Hochschule (in m)	500

Verkehr

Anzahl ÖPNV-Haltestellen***	28
Gehdistanz zur nächsten Bus-Haltestelle (in m)	200
Gehdistanz zur nächsten Straßenbahn-Haltestelle (in m)	150
Gehdistanz zur nächsten U-Bahn-Station (in m)	-
Gehdistanz zum nächsten Regionalbahnhof (in m)	500
Fahrdistanz zum nächsten Fernbahnhof (in m)	450

Fahrdistanz zum nächsten internationalen Flughafen (in m)	75.600
Name des Flughafens	Frankfurt am Main
Fahrdistanz zur nächsten Bundesstraße (in m)	550
Fahrdistanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	3.000
Anzahl E-Ladesäulen innerhalb 500 m	6
Distanz zur nächsten E-Ladesäule (in m)	250

Quelle: IMBAS / Fahrländer Partner (Deutschland) AG

4.2 Angaben zum Grundbuch und Grundstück

Grundbuch von	Musterstadt	Angaben	
Amtsgericht	Musterheim	Bodenrichtwert:	xxx €/m²
Blatt	Xxxx	Entwicklungszustand	Bauland
Gemarkung:	Musterstadt	Abgabenrechtliche Situation:	Beitragsfrei
Flurstück	Xxxx/x	Nutzungsart:	Dorfgebiet
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	Vollgeschosse:	II
Grundstücksgröße:	500 m²	Tiefe:	40

4.3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

[illegible][illegible]

5. Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse, der Lage, und des Entwicklungszustandes gegliedert sind, sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

5.1 Berechnung Bodenwert

Definition	Richtwertgrundstück
Stichtag	xx.xx.xxxx
Bodenrichtwert	Xxx,xx €/m ²²
Nutzungsart	Wohnen

Anpassung des Bodenrichtwertes

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück ist aus sachverständiger Sicht nicht notwendig.

Wert des verzinslichen Grundstückteils

für die Bebauung angemessene		500m ²
Grundstücksgröße		
angemessener Bodenpreis je m ²	x	xxx,xx €/m ²
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	xxx.xxx,xx €
ohne Abschläge		

5.2 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung

Wert des zu verzinsenden Grundstückes		xxx.xxx,xx €
ohne Abschläge		
Wertminderung / Belastungen	-	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	xxx.xxx,xx
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		xxx.xxx,xx €

6. Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

6.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten

oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

6.1.1 Gebäude 1

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer

Gebäudetyp:

1.01: Einfamilienhaus , unterkellert, Erd- und Obergeschoss, Dach nicht ausgebaut

Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität über die ImmoWertV 2021 festgelegt.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

Baujahr

2010

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Gebäude 1:

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte				Vergeben
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre	bis ca. 20 Jahre	
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	3	2	1	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	1	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	0
Modernisierung von Bädern	2	1	0	0	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	2	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*	1 bis 2				
*Grundsätzlich zeitunabhängig: z.B. Badeinbau, beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)					7

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 61 und 7 Modernisierungspunkten.

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 76,25\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 7,0 Modernisierungspunkte von 25%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,5575	1,2193	1,0283

Hierüber ermittelte Restnutzungsdauer: **rd. 34 Jahre**

Restnutzungsdauer des Gebäudes wird festgelegt auf: **34 Jahre**

Ermittlung des fiktiven Baujahres

Ausgehend von den vergebenen Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für Gebäude ein fiktives Baujahr

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	-	34 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	46 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2025
Abzüglich Gebäudealter	-	46
Fiktives Baujahr Gebäude 1	=	1979

6.2 Ermittlung des Gebäudestandards

Ermittelt wurden der Gebäudestandard sowie die Normalherstellungskosten gemäß Anlage IV zur ImmoWertV 2021.

6.2.1 Gebäude 1

Gebäudetyp:	2.12: Doppel- und Reihenendhäuser, unterkellert, Erd- und Obergeschoss. Dach nicht ausgebaut.						
Standardmerkmale	Standardstufe und Kostenkennwerte					Wägungsanteil	Anteile am Kostenkennwert
	1	2	3	4	5		
	535,00 €	595,00 €	685,00 €	825,00 €	1.035,00 €		
Außenwände		1				23%	136,85 €
Dach			1			15%	102,75 €
Fenster und Außentüren			1			11%	75,35 €
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			11%	70,40 €
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	70,40 €
Fußböden			1			5%	34,25 €
Sanitäreinrichtungen		1				9%	53,55 €
Heizung			1			9%	61,65 €
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6%	38,40 €
Ermittelter Kostenkennwert	0	3,5	5,5	0	0	100%	643,60 €
	0%	39%	61%	0%	0%		
Ermittelte Standardstufe							2,61
Umrechnung NHK2010 auf Bewertungsstichtag							
Umrechnungskoeffizient	1,896	x	643,60 €	=	1.220,27 €		

6.3 Wohn- / Nutzflächenberechnung / Bruttogeschossfläche (BGF)

Wohnflächenaufstellung Gebäude 1

EG		OG	
Wohnen	21,97	Küche	8,99
Essen	9,88	Abst.	3,89
Küche	6,10	Bad	4,74
Schlafen	12,84	Wohnen	22,25
Vorraum/Gard.	12,98	Balkon	1,54
Duschbad	4,52	Diele	3,81
Abst.	0,55	Kind	10,74
		Flur	9,83
		Eltern	13,04
Wfl. EG	68,84	Wfl. OG	78,83
Wfl. Gesamt	147,67		

Aufstellung Bruttogeschossfläche (BGF) in m²

Gebäude 1

KG	19,17
EG	95,69
OG	101,89
DG	101,89
Gesamt	318,63
	rd. 320,00

7.1 Sachwertberechnung

Erläuterungen

E1

[illegible]

Der Sachwertfaktor kann mithilfe des Landesgrundstücksmarktbericht von xxxxxxxxx ermittelt werden.

E3

XX
XX
XX
XX

```

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

```

8. Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Sachwert Gebäude 1: xxx.xxx,xx €

Sachwert Gesamt: xxx.xxx,xx €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Musterstadt, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts Einfamilienhaus in Musterstadt zum Wertermittlungstichtag 01.11.2025 sachverständig festgesetzt auf

rd. xxx.xxx,xx€

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.
Vorstehende Einschätzung wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Heidelberg, den

Niklas Gaa

9. Verzeichnis der Anlagen und Quellenangaben

9.1 Anlagen

- A Objektaufnahmen
- B
- C
- D

9. 2 Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag Köln, 1998

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Reguvis, 9. Auflage
Sprengnetter; Marktdaten und Praxishilfen; 150. EL (8/2024)

9. 3 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

9.4 Quellenangaben

Fahrländer Partner (Deutschland) AG

Lagebeschreibungen, Karten, Analyse der
Mikro- und Makrolage, Vergleichswerte

GeoPortal RLP

Bodenrichtwert, Angaben zum
Vergleichsgrundstück, Abmessungen

Anlage A – Objektaufnahmen



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer – 1. OG



Garage