

Reinhold Beck
Felix-Wiesner-Straße 1
36391 Züntersbach
Tel. 09741 / 1684

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS) nach DIN EN ISO/ICE 17024

Amtsgericht Aschaffenburg
- Zwangsversteigerungsgericht -
Schlossplatz 5
63739 Aschaffenburg

Datum: 14.01.2026
Az.: GA 25-48-A

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Garage bebaute Grundstück in
63826 Geiselbach, Am Wickengarten 1, Flurstück 5196/5

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Aschaffenburg 852 K 40/24



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.01.2026 **aufgrund des äußeren Anscheins** ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Geiselbach	2724	1		5196/5	300.000,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 86 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 39 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Garage bebautes Grundstück		in 63826 Geiselbach, Am Wickengarten 1
Flur	Flurstücksnummer 5196/5	Wertermittlungstichtag: 07.01.2026

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	168,33	1.023,00	172.200,00
Summe:			168,33	1.023,00	172.200,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Zweifamilienwohnhaus		502,00	218,00	1964	80	20	
Gesamtfläche	Garage 1		20,00		1964	50	20	
Gesamtfläche	Garage 2		50,00		1976	50	20	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	21.888,00	6.347,52 € (29,00 %)	2,20	0,95	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	789,91 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-229,36 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.376,15 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,71
Verkehrswert/Reinertrag:	19,30

Ergebnisse	
Ertragswert:	310.000,00 € (103 % vom Sachwert)
Sachwert:	300.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	300.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Wohnhaus.....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	11
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses	12
3.2.5	Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes	14
3.3	Garage	14
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Ausführung und Ausstattung.....	15
3.3.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.4	Wohn- und Nutzflächen	16
3.5	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen.....	16
3.6	Außenanlagen.....	17
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	18
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	20
4.3	Bodenwertermittlung.....	22
4.4	Sachwertermittlung	24
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.3	Sachwertberechnung.....	28
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	30
4.5	Ertragswertermittlung	38
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	38
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.5.3	Ertragswertberechnung	41
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	42
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	44
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	44
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	44
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	44
4.7	Verkehrswerte	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen.....	47
6	Verzeichnis Anlagen.....	47

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Garage bebautes Grundstück. Das Wohnhaus ist teilunterkellert, das Dachgeschoss nicht ausgebaut und nicht ausbaubar.

Objektadresse: 63826 Geiselbach, Am Wickengarten 1

Grundbuchangaben: Grundbuch von Geiselbach, Blatt 2724, Lfd-Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Geiselbach, Flurstück 5196/5 zu 1.023 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Aschaffenburg
- Zwangsversteigerungsgericht -
Schlossplatz 5
63739 Aschaffenburg
Auftrag vom 30.10.2025
(Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes)

Eigentümer (lt. Grundbuch) siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 07.01.2026

Qualitätstichtag: 07.01.2026

Tag der Ortsbesichtigung: 07.01.2026 in der Zeit von 14:00 – 15:30 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige und ein Beteiligter der Antragsgegner

Sonstiges: Das Bewertungsobjekt konnte in einem Teilbereich nur von außen besichtigt werden, da die Antragsgegnerin mit der Schlüsselgewalt nicht zum Ortstermin erschien.

1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Feststellung des zuständigen Kamminkehrers: Marco Gerhart
63825 Sommerkahl
Mühlweg 1
Mobil: 0176/80803190
Tel.: 06024/6387990
Fax: 06024/6387991

Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Keiner

Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird? Keiner

Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Keine
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?	Konnte nicht festgestellt werden, da der Keller nicht be- sichtigt werden konnte.
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Der als Werkstatt genehmigte westliche Teilbereich des Gebäudes wurde ohne baurechtliche Genehmigung zu einer Wohnung umgebaut.
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Keiner

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Geiselbach
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 13.01.2026
- Grundbuchauszug von Geiselbach, Blatt 2724 vom 30.10.2025
- Auskunft vom 13.11.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Geiselbach
- Auskunft vom 13.11.2025 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Geiselbach
- Bauzeichnungen und Genehmigungen aus den Bauakten der Gemeinde Geiselbach
- Berechnung der Bruttogeschoßfläche durch eigene Berechnungen
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.
- Die notwendigen Recherchen wurden am 13.01.2026 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern	
Kreis:	Aschaffenburg	
Ort und Einwohnerzahl:	Geiselbach Einwohner gesamt	ca. 2.270
überörtliche Anbindung / Entfernungen:		
Nächstgelegene größere Orte:	Aschaffenburg	ca. 20 km entfernt
	Miltenberg	ca. 60 km entfernt
	Hanau	ca. 30 km entfernt
	Frankfurt	ca. 50 km entfernt
	Darmstadt	ca. 70 km entfernt
	Würzburg	ca. 90 km entfernt
Landeshauptstadt:	München	ca. 365 km entfernt
Bundesstraßen:	B 457	ca. 16 km entfernt
Autobahnzufahrt:	A66, Anschlussstelle Gründau	ca. 13 km entfernt
	A 3 Anschlussstelle Hösbach	ca. 18 km entfernt
Bahnhof:	Schöllkrippen	ca. 7 km entfernt
Flughafen:	Frankfurt/M.	ca. 58 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	In der Nähe des Ortszentrums von Geiselbach in ruhiger Wohnlage gelegen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil durch einen Netto-Markt vorhanden, Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung.	
Infrastruktur:	In Alzenau ist ein Kindergarten, sowie eine Grund- und Hauptschule vorhanden. Weiterführende Schulen wie Realschule, Gymnasium sowie Förderschule befinden sich ebenfalls in Alzenau. Es ist ein Arzt für Allgemeinmedizin sowie ein Zahnarzt in der Gemeinde ansässig. Das Kreiskrankenhaus Alzenau-Wasserlos bzw. Gelnhausen befinden sich in ca. 13 bzw. 16 km Entfernung.	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße bzw. im Ortsteil:	Gemischte Bebauung; offene Bauweise, überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise	
Beeinträchtigungen:	Keine	
Topografie:	Fast ebenes Grundstück	

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Ca. 5 m entlang der Straße „Am Wickengarten“ und ca. 12 m entlang der „Waldstraße“
Grundstücksgröße:	Flurstück 5196/5 zu 1.023 m ²
Grundstückstiefe /-breite:	Ca. 33 m im Mittel, ca. 35 m mittlere Breite
Zuschnitt:	Unregelmäßig geschnittenes Grundstück
Bemerkung:	Das Bewertungsgrundstück verfügt über zwei Zufahrten. Eine von der Straße „Am Wickengarten“ und eine von der „Waldstraße“ aus. Die Zufahrt von der Waldstraße liegt halb auf dem Bewertungsgrundstück und halb auf dem Flurstück 5196. Die gemeinsame Nutzung der Zufahrt auf beiden Grundstücken ist vertraglich bzw. Grundbuchrechtlich nicht gesichert. Hierfür wird eine Wertminderung unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vorgenommen

2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße (Anliegerstraße)
Straßenausbau:	Voll ausgebaute und asphaltierte Straße, Gehsteige einseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Ebener Zugang zum Grundstück, überdachte Außentreppe zum Eingangsbereich des Wohnhauses mit drei Steigungen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalananschluss, Telefonanschluss, Gasanschluss in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigene Grenzbebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch eine Garage auf ca. 9 m Länge sowie an der südlichen Grundstücksgrenze durch eine Garage auf ca. 6 m Länge und durch das Wohnhaus an der östlichen Grundstücksgrenze auf ca. 9 m Länge
Grundstücksbesonderheiten:	Sehr schmale Zufahrt und durch die dreieckige Grundstücksform eingeschränkt in der Bebaubarkeit. Gemeinsam genutzte Zufahrt von der Waldstraße
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Nicht ersichtlich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von Geiselbach, Blatt 2724 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. 1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Aschaffenburg 852 K 69/24, eingetragen am 03.12.2024)
Anmerkung:	Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Keine bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis / Grunddienstbarkeiten:	Es sind keine Grunddienstbarkeitseintragungen im Grundbuch vermerkt. Im Ortstermin konnten, außer der Grenzbebauung durch das Wohnhaus keine Besonderheiten festgestellt werden. Diese wurde jedoch baurechtlich genehmigt.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in die Liste der Einzeldenkmäler des Kreises Aschaffenburg eingetragen. Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Allgemeines Wohngebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Aussage der Gemeindeverwaltung von Geiselbach liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts ein Bebauungsplan vor. Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Stadt Bad Soden-Salmünster, „Weissteich-Frohmolle-An der Warnbach“, rechtskräftig seit dem 06.12.2018. WA = allgemeines Wohngebiet o = offene Bauweise Grundflächenzahl 0,40 Geschossflächenzahl 0,80 Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen aus den Bauakten der Gemeinde Geiselbach vor.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

968-64 – Neubau eines Wohnhauses mit Werkstatt und Garage

1407/76 – Neubau einer Garage

Für die im Bereich der Werkstatt eingebaute abgeschlossene Wohnung liegt keine Baugenehmigung vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabensituation: Das Bewertungsgrundstück ist laut Auskunft durch die Gemeindeverwaltung von Geiselbach bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **beitrags- und abgabefrei**.

Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Gemeindeverwaltung von Geiselbach und des Landratsamtes Aschaffenburg.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück (Flst. Nr. 5196/5) ist mit einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und zwei Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Wohnung im östlichen Bereich stand zum Zeitpunkt des Ortstermins schon seit mehreren Jahren leer. Die Wohnung im westlichen Bereich wurde erst vor kurzem geräumt und stand ebenfalls leer. Diese konnte nicht besichtigt werden. Eine Vermietung, auch in Teilbereichen besteht nicht.

Es wird bei dieser Wertermittlung von einer gleichbleibenden Nutzung als Wohnhaus ausgegangen.

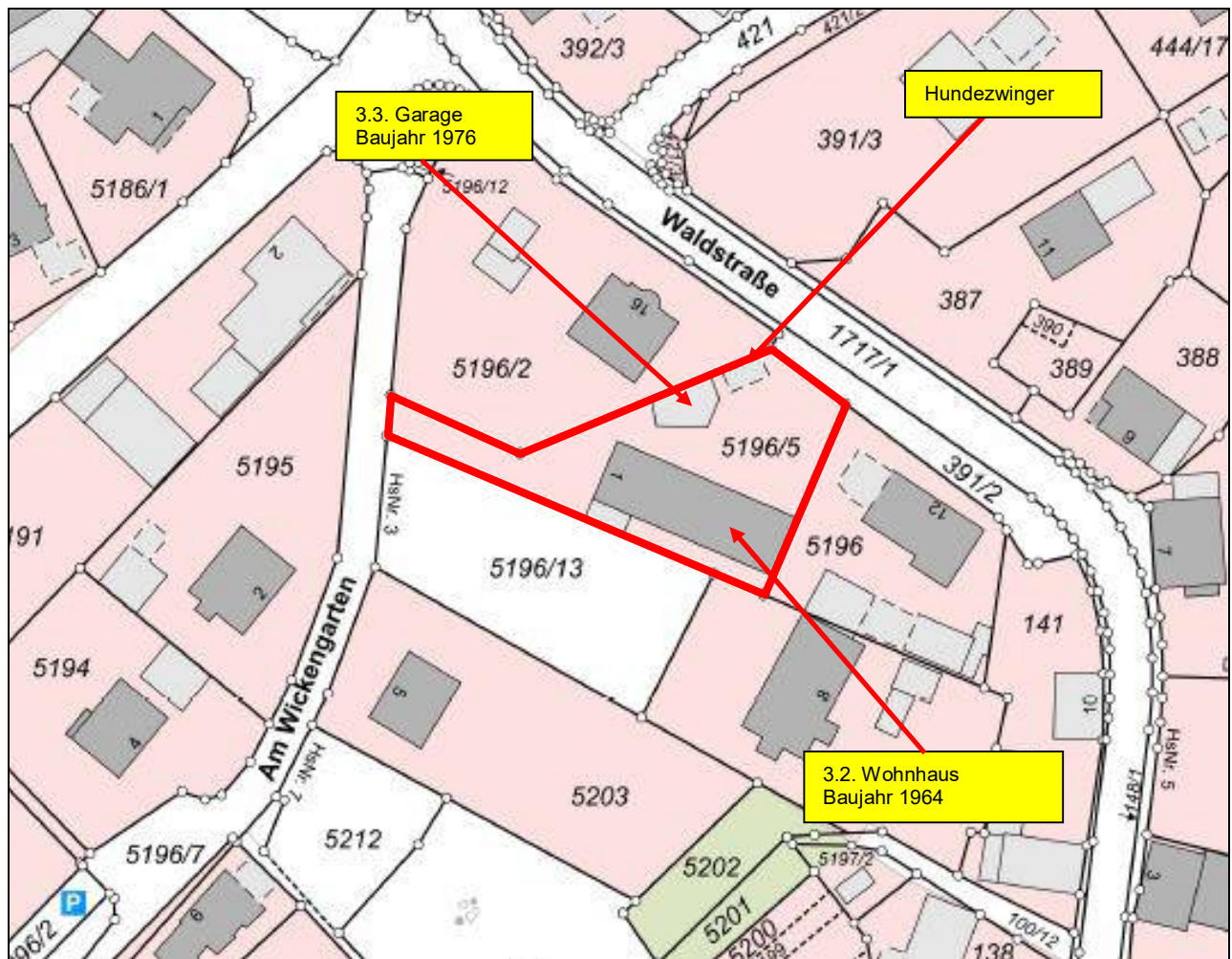
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



3.2 Wohnhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Wohnhaus, das Gebäude ist teilunterkellert, das Dachgeschoss nicht ausgebaut bzw. nicht ausbaufähig
Baujahr:	1964
Modernisierung:	Keine wertrelevanten innerhalb der letzten 20 Jahre
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, Giebeldreiecke mit Holzverschalung, mittlerer Gesamteindruck
Energieausweis:	Liegt nicht vor

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	
Dachkonstruktion:	Nagelbrettbinder in Holz
Dachform:	Satteldach mit ca. 15 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)
Kamine:	Gemauerter Schornstein, Kaminkopf mit Backsteinen verkleidet
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbetondecke über Kellergeschoss Holzbalkendecke (Untergurt der Brettbinder) über Erdgeschoss Stahlbetondecke über der Garage ohne Abdichtung
Hauseingang:	Ebener Zugang zum Hauseingang, Außentreppe mit drei bzw. vier Steigungen zur Haustüre, Hauseingangsüberdachung bei beiden Eingängen vorhanden
Außentreppe:	Betonkonstruktion mit Kunststeinstufen bzw. betonierte Treppe mit Natursteinen belegt
Geschoßtreppen	Betonierte Treppe zum Kellergeschoss
Dämmung der Dachschrägen:	Keine
Dachentwässerung, Fallrohre:	In Zinkblech

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flur, Bad, Keller und Heiz- und Tankraum
Erdgeschoss:	Wohnung links: Flur, Wohnküche, Wohn- und Esszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Bad Wohnung rechts: Treppenhaus, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer Dusche/WC und Wohnzimmer mit Küche
Dachgeschoss:	Dachboden (nicht begehbar)
Bemerkung:	Die Raumaufteilung in der rechten Wohnung wurde im Orts-termin erklärt. Für eine Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Erdgeschoss, Wohnung links:*****Flur:**

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen (Rauputz)
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen mit aufgesetzten Holzbalken bzw. Holzpaneelen

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen (Rauputz)
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Wohn- und Esszimmer:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen (Rauputz)
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen

Kinderzimmer:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Schlafen:

Bodenbeläge:	Parkettboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Styroporplatten

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen

Garage:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Erdgeschoss, Wohnung rechts, sowie im Kellergeschoss nicht bekannt, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte.

Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Zweischeibenglas aus dem Baujahr, Rollläden im Erdgeschoss vorhanden Fensterbänke innen aus Marmor Fensterbänke außen aus Kunststeinen
----------	--

Türen:

Zimmertüren:	Edelfurnierte Röhrenspantüren
Haustüre:	Aluminiumtüre mit Drahtglasfüllung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Mittlerer Standard, Leitungen unter Putz verlegt
Heizung:	Es ist gem. Aussage im Ortstermin eine Ölzentralheizung vorhanden

Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
-----------------------	---------------------------------

Photovoltaikanlage:	Keine vorhanden
---------------------	-----------------

Sanitäre Installation:

Bad Erdgeschoss Wohnung links:	Eingebaute Eckbadewanne, Waschbecken, Hänge-WC und Hänge-Bidet, mittlere Ausstattung und Qualität, türkisfarbene Sanitärobjekte
Bad Kellergeschoss Wohnung rechts:	Nicht bekannt
Dusche/WC Wohnung links:	Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Offener Kamin im Wohnzimmer der Wohnung links
Küchenausstattung:	Alte Einbauküche in der Wohnung links ohne wirtschaftlichen Wert
	Einbauküche der Wohnung rechts nicht bekannt

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	• Keine dem heutigen Standard entsprechende Wärmedämmung vorhanden • Außenputz mit Putzschäden • Asbesthaltige Dacheindeckung • Putzschäden und Gebäuderisse in der Garage • Fliesenboden in der Garage mit Fehlstellen • Instandhaltungsstau in verschiedenen Bereichen
---------------------------	---

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung:	Einfach
----------------------	---------

3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	• Hauseingangsüberdachung
Belichtung und Besonnung:	Gut
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in einem dem Baujahr entsprechenden einfachen Unterhaltungszustand. Es besteht geringfügiger Instandhaltungsstau im Innenbereich, am Außenputz, der Wärmedämmung und der Dacheindeckung.

3.3 Garage

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mauerwerksgarage
Baujahr:	1976
Modernisierung:	keine innerhalb der letzten 30 Jahre
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, tlw. Natursteinriemchen
Momentane Nutzung:	Garage und Lagerraum

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke ohne Abdichtung
Dach:	
Dachkonstruktion:	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Keine Abdichtung der Stahlbetonplatte vorhanden
Dachentwässerung:	Zinkblech

3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Einzelgarage, Lager- und Abstellraum
--------------	--------------------------------------

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Garage:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Lagerraum:

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke roh

Fenster und Tore/Türen:

Fenster:	Glasbausteine
Tore/Türen:	Stahlblechfederhubtor, Stahlbelchtüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfacher Standard
Sanitärinstallation:	Keine

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	• Keine Dachabdichtung vorhanden • Schäden an der Bewehrung • Putzschäden an den Innenwänden und der Decke • Stahlblechtüren mit Rostschäden • Schäden an den Natursteinriemchen • Schäden am Balkongeländer
---------------------------	---

Grundrissgestaltung: Einfach

3.3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Überdachter Freisitz

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist allgemein als einfach anzusehen

3.4 Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt und auf Plausibilität überprüft.

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss			
Wohnung links	Wohnen		100,00 m ²
Wohnung rechts	Wohnen		118,00 m ²
Kellergeschoss	Wohnen	31,90 m ²	
Garage 1	Wohnen	16,50 m ²	
Garage 2	Wohnen	29,87 m ²	
	Summe:	78,27 m ²	218,00 m ²

Die Wohnfläche wird gerundet mit 218 m² angesetzt, die Nutzfläche mit 78 m².

3.5 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

Einfamilienwohnhaus:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	252,17 m ²	1	252,17 m ²
Dachgeschoss	252,17 m ²	1	252,17 m ²
		Summe:	504,34 m ²
Kellergeschoss	57,90 m ²	1	57,90 m ²

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wird gerundet mit 504 angesetzt. Der Keller wird separat gerechnet.

Garage

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	50,70 m ²	1	50,70 m ²
		Summe:	50,70 m ²

Die Bruttogrundfläche der Garage wird gerundet mit 50 m² angesetzt.

3.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss. Der Zugang zum Wohnhaus, die Hofflächen und die Zufahrten zur Garage sind mit Betonsteinpflaster gepflastert. Die Freiflächen sind mit Rasen, Bäumen und Sträuchern angelegt.

Der Zustand der Außenanlage ist als mittel anzusehen.

Eine Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist mit einem Maschendrahtzaun vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Garage bebaute Grundstück in 63826 Geiselbach, Am Wickengarten 1 zum Wertermittlungstichtag 07.01.2026 ermittelt.

Grundbuch	Band	Blatt	lfd-Nr.
Geiselbach		2724	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geiselbach		5196/5	1.023 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) “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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an.

Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetsten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am “gewöhnlichen Geschäftsverkehr” im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.
- Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 14 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 13 und § 14 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.
Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. § 14 Abs. 1 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie

d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹⁾

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 30 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück Flurstück 5196/5 zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für allgemeine Wohngebiete für die Gemeinde Geiselbach im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **170 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Aschaffenburg zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungstichtag	=	07.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche Flurstück 5196/5	=	1.023 m ²

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 5196/5

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 und die Wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 170 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.01.2026	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	187,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)		×	1,00	
Bauweise	offen	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	×	0,90	E03
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	168,30 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	168,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 168,30 €/m²	
Fläche	×	1.023 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 172.170,90 € rd. 172.200,00 €	

Der b/a-freie Bodenwert für das Flurstück 5196/5 beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 insgesamt

172.200,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt wird ein Zuschlag von 10 % (Faktor 1,1) auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen..
- E02:** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.
- E03:** Aufgrund des schlechten Zuschnitts des Bewertungsgrundschnitts durch die lange schmale Zufahrt von Westen und der dreieckigen Form wird ein Abschlag in Höhe von 10 % (Faktor 0,9) auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen..

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilien- wohnhaus	Garage 1	Garage 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	664,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	502,00 m²	20,00 m²	50,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	30.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	363.328,00 €	4.900,00 €	12.250,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.01.2026 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	688.869,89 €	9.290,40 €	23.226,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	688.869,89 €	9.290,40 €	23.226,00 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		75,00 %	60,00 %	60,00 %
• Faktor	x	0,25	0,4	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	172.217,47 €	3.716,16 €	9.290,40 €

Gebäudebezeichnung		Hundezwinger		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	pau- schale Wert- schätzung		
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=			
Baupreisindex (BPI) 07.01.2026 (2010 = 100)	x			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=			
Regionalfaktor	x			
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=			
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	1.500,00 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		186.724,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.336,20 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	196.060,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	172.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	368.260,23 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	349.847,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	50.000,00 €
Sachwert	=	299.847,22 €
rd.		300.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0				
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	49,0 %	36,0 %	15,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	585,00	49,0	286,65
2	650,00	36,0	234,00
3	745,00	15,0	111,75
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 632,40
gewogener Standard = 1,7			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 632,40 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 664,02 €/m² BGF

rd. 664,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage 1

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage 1

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 245,00
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage 2

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage 2

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,0			= 245,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 245,00 €/m² BGFrd. 245,00 €/m² BGF**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstell- ungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilunterkellerung	30.000,00 €
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	30.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (186.724,03 €)	9.336,20 €
Summe	9.336,20 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1	60	Jahre
Standardstufe 2	65	Jahre
Standardstufe 3	70	Jahre
Standardstufe 4	75	Jahre
Standardstufe 5	80	Jahre

Mehrfamilienhäuser	70	Jahre	+/- 10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	Jahre	+/- 10
Geschäftshäuser	60	Jahre	+/- 10
Bürogebäude, Banken	60	Jahre	+/- 10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40	Jahre	+/- 10
Kindergärten, Schulen	50	Jahre	+/- 10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime	50	Jahre	+/- 10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	Jahre	+/- 10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	Jahre	+/- 10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	Jahre	+/- 10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	Jahre	+/- 10
Kauf-/Warenhäuser	50	Jahre	+/- 10
Einzelgaragen	60	Jahre	+/- 10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	Jahre	+/- 10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude	40	Jahre	+/- 10
Lager-/Versandgebäude	40	Jahre	+/- 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	Jahre	+/- 10

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Das Gebäude wurde 1964 errichtet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1964 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage 1

Das Gebäude wurde 1964 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1964 = 62$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 62 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage 2

Das Gebäude wurde 1976 errichtet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1976 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($50 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-40.000,00 €
• Unterhaltungsstau in verschiedenen Bereichen	-40.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Fehlende Innenbesichtigung der rechten Wohnung	-5.000,00 €	
• Klärung der rechtlichen Situation der nordöstlichen Zufahrt	-5.000,00 €	
Summe		-50.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	1	Wohnung links	100,00		8,00	800,00	9.600,00
	2	Wohnung rechts	118,00		8,00	944,00	11.328,00
Garage 1	1	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Garage 2	1	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Hundezwinger							
Summe			218,00	2,00		1.824,00	21.888,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Eventuelle Mietabweichungen werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal auf die Dauer der Mietverträge berücksichtigt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.888,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 6.347,52 €
jährlicher Reinertrag	= 15.540,48 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 172.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.788,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.752,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,040
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 188.503,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 172.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 360.703,36 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 360.703,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.000,00 €
Ertragswert	= 310.703,36 €
rd.	310.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-40.000,00 €
• Unterhaltungsstau in verschiedenen Bereichen -40.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Fehlende Innenbesichtigung der rechten Wohnung -5.000,00 € • Klärung der rechtlichen Situation der nordöstlichen Zufahrt -5.000,00 €	
Summe	-50.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **300.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **310.000,00 €**

ermittelt.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Bewertungsauftrag aus dem Sach- und Verkehrswert abgeleitet und mit **300.000,-- €** geschätzt.

4.7 Verkehrswerte

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **300.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt ebenfalls **310.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und Garage bebaute Grundstücke in 63826 Geiselbach, Am Wickengarten 1, wird zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2026 mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Geiselbach	2724	1		5196/5	300.000,-- €

geschätzt.

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.

Züntersbach, den 14. Januar 2026

Reinhold Beck

Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) nach DIN EN ISO/ICE 17024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen

- [1] **Kleiber/Simon/Weiher:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

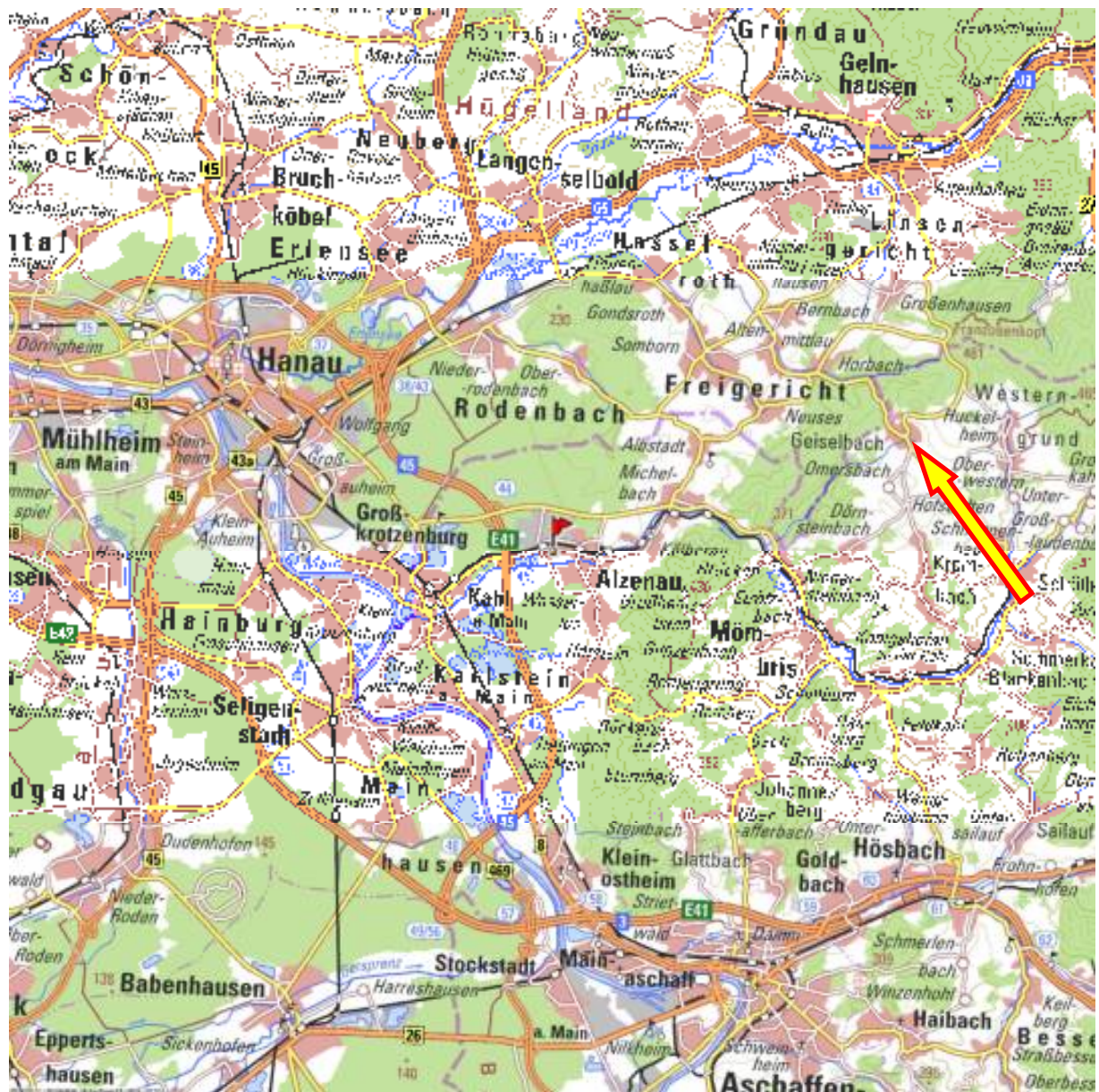
6 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 5.1:** Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5.2:** Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 5.3:** Gebäudeschnitt
- Anlage 5.4:** Ansichten
- Anlage 6:** Fotos des Bewertungsobjektes

Anlage 1: Lage in der Region

DTK 1:250.000 Deutschland

63826 Geiselbach i.UFr. | Hanauer Str. 122



0 km 2 km 4 km 6 km

Maßstab: 1:200.000

Ausdehnung: 32.000 m x 32.000 m

(im Papierausdruck)

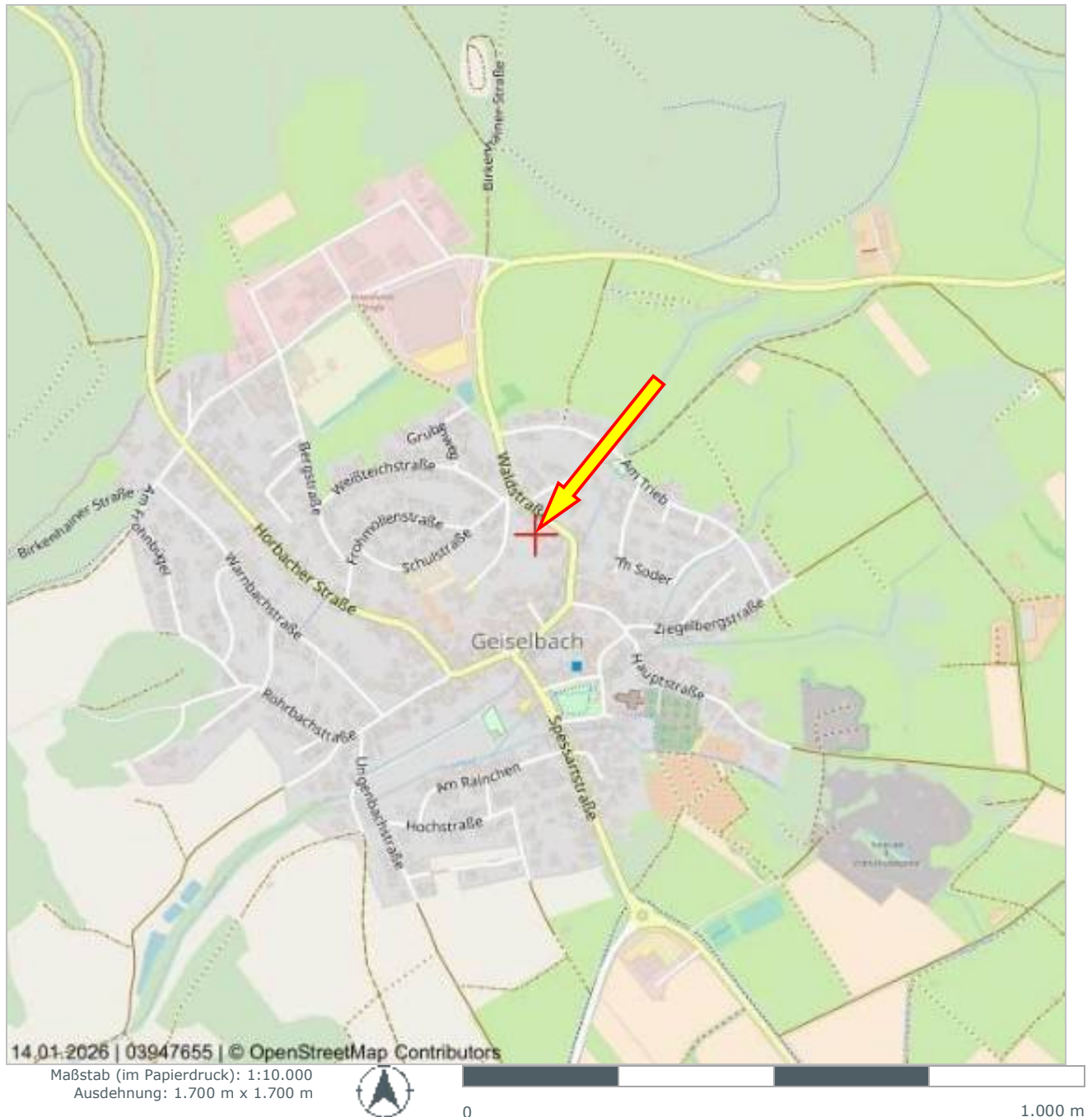
Keine Verschiebung zur Lage.

Digitale Topografische Karte 1:250.000 Deutschland

Die DTK 1:250 ist ein Produkt des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie. Die Karte enthält u. a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:250.000 angeboten. Das Open-Data-Kartenwerk steht zur Nutzung in Gutachten zur Verfügung. Die bereitgestellte Karte darf vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert sowie an Dritte übermittelt werden. Die Angabe der Quelle ist dabei unverändert mitzuführen.

Datenquellen: DTK 1:250.000 Deutschland, Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie Stand: 31.12.2013

Anlage 2: Innerörtliche Lage



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Anlage 3: Luftbild von Geiselbach, Am Wickengarten 1

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

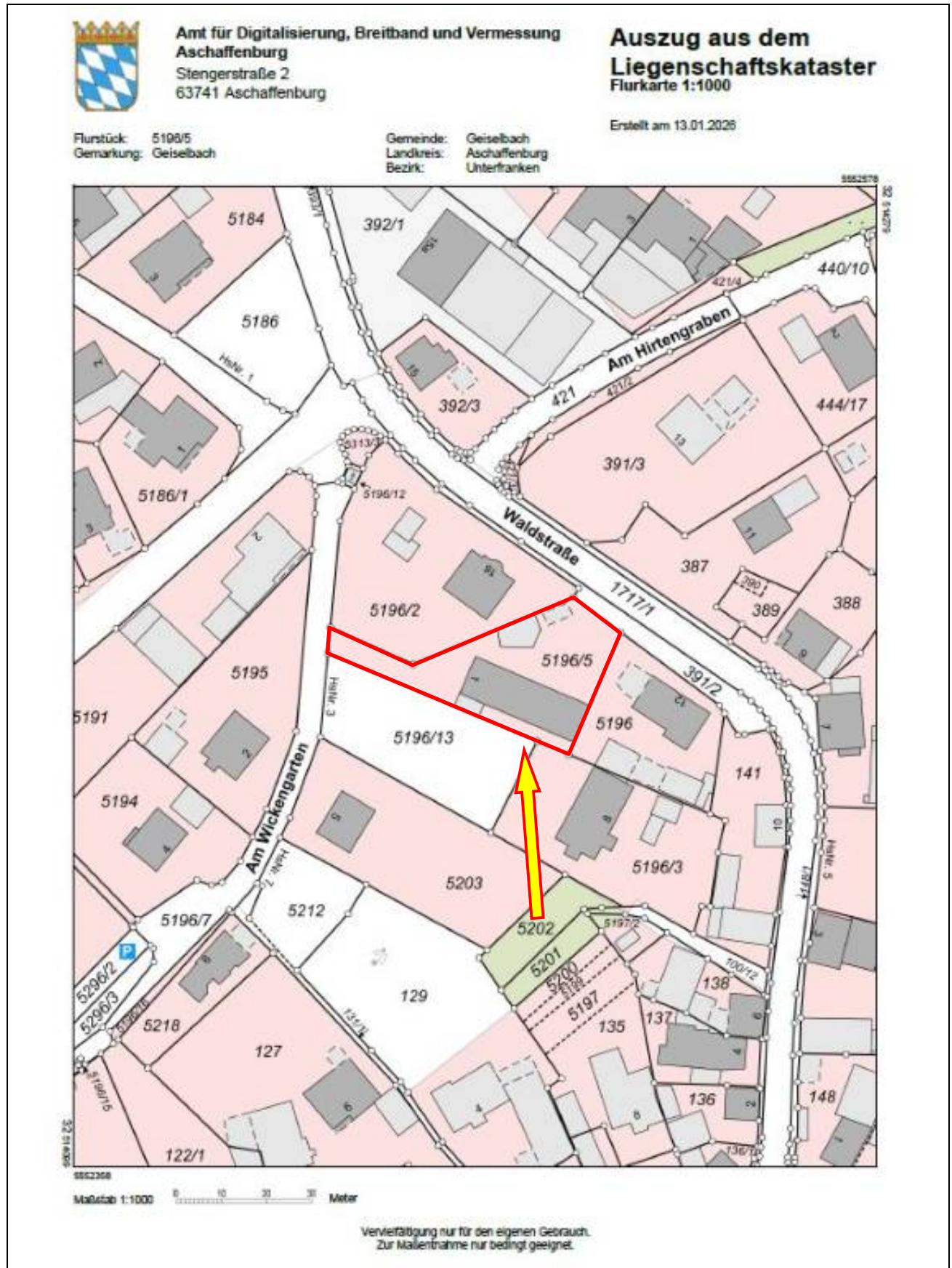
Digitales Orthophoto (DOP) Bayern in Farbe

Digitale Orthophotos sind entzerrte Luftbilder. Sie stellen die Landschaft naturgetreu dar und erlauben eine maßstäbliche und lagerichtige Wiedergabe des abgebildeten Geländes. Sie liegen in Echtfarben mit einer Auflösung von 20 cm flächendeckend für Bayern vor. Jährlich wird 1/3 der Landesfläche aktualisiert.

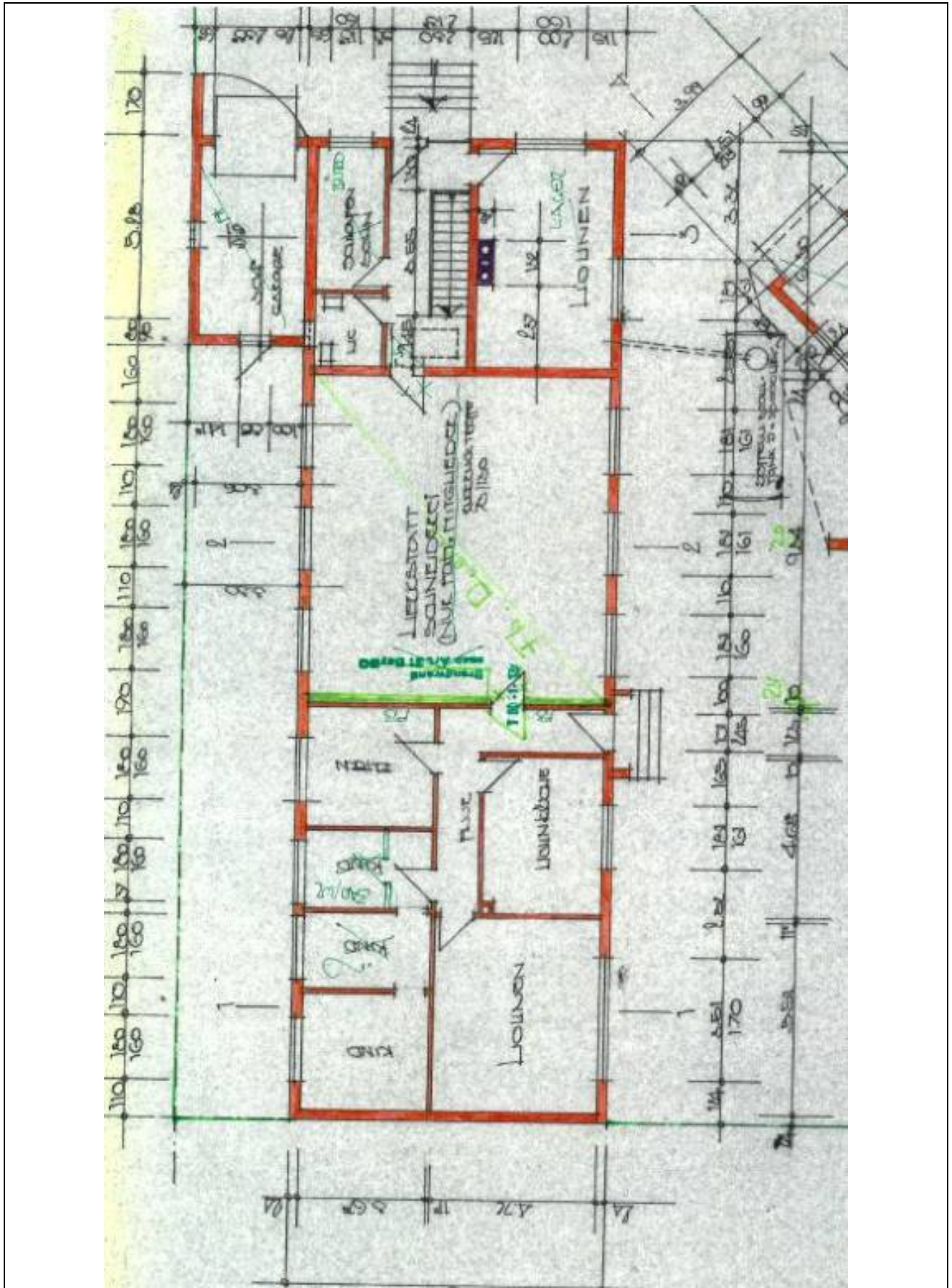
Datenquelle

Digitales Orthophoto (DOP) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

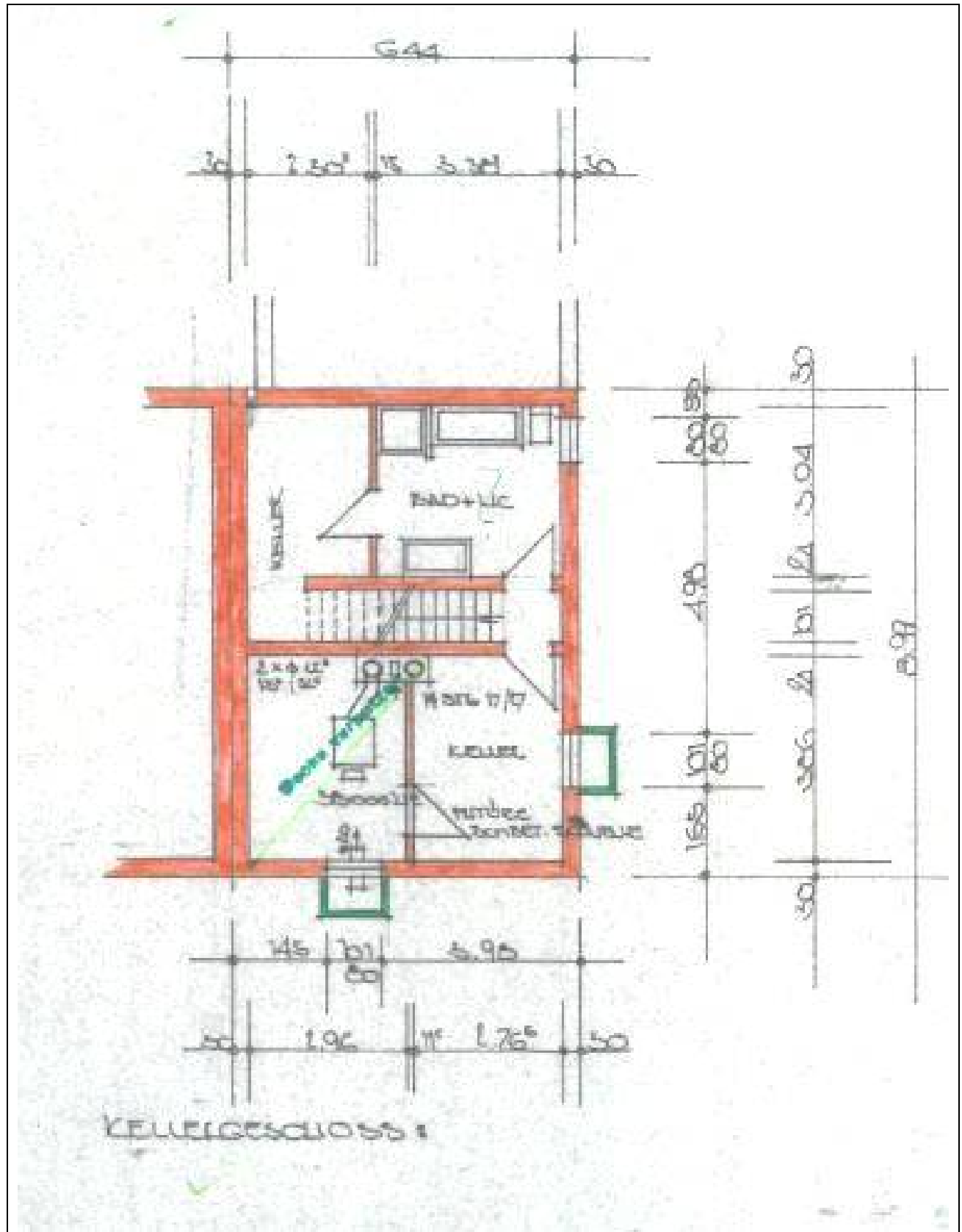
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan

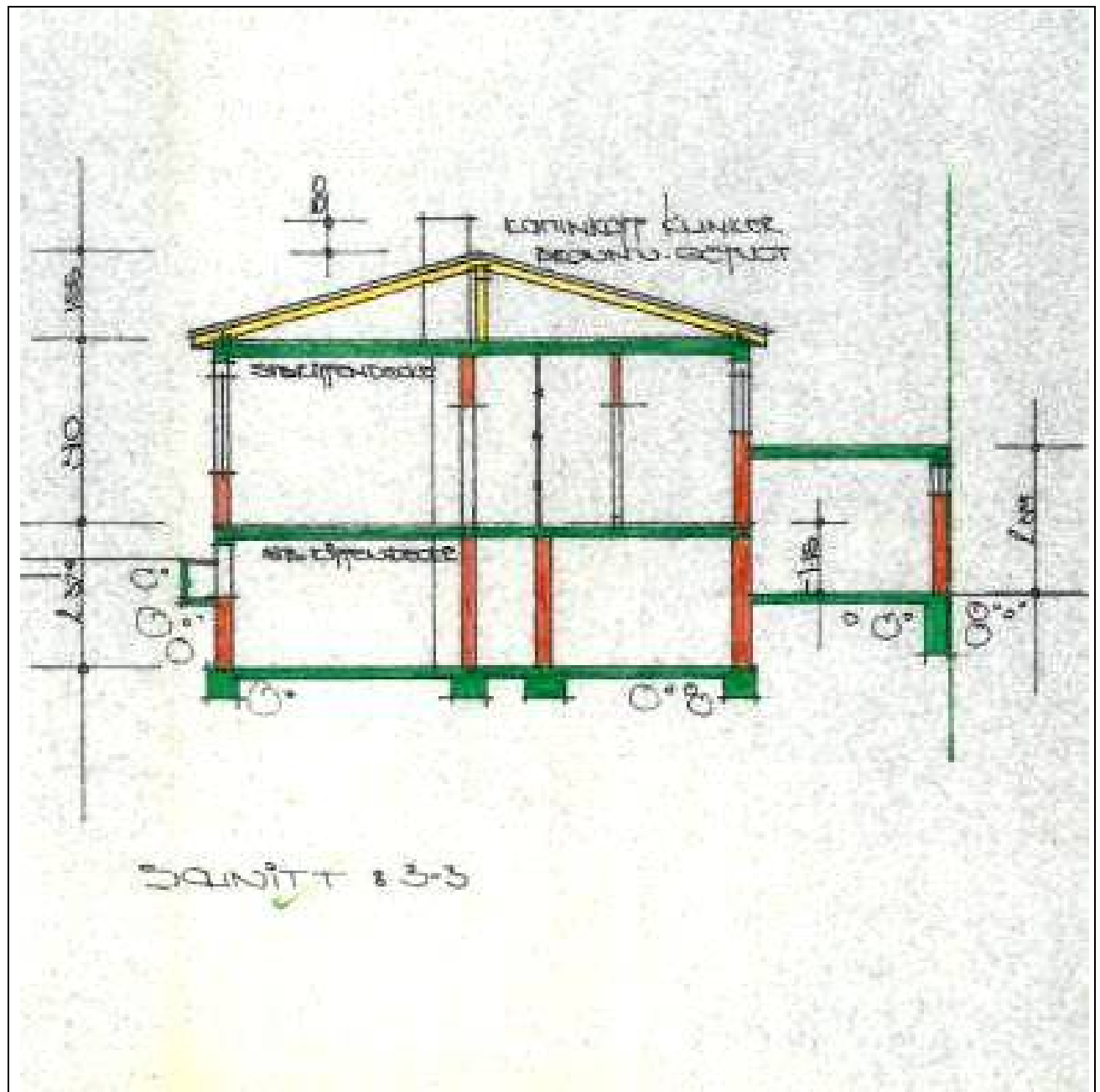


Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss



Anlage 5.2: Grundriss Kellergeschoss

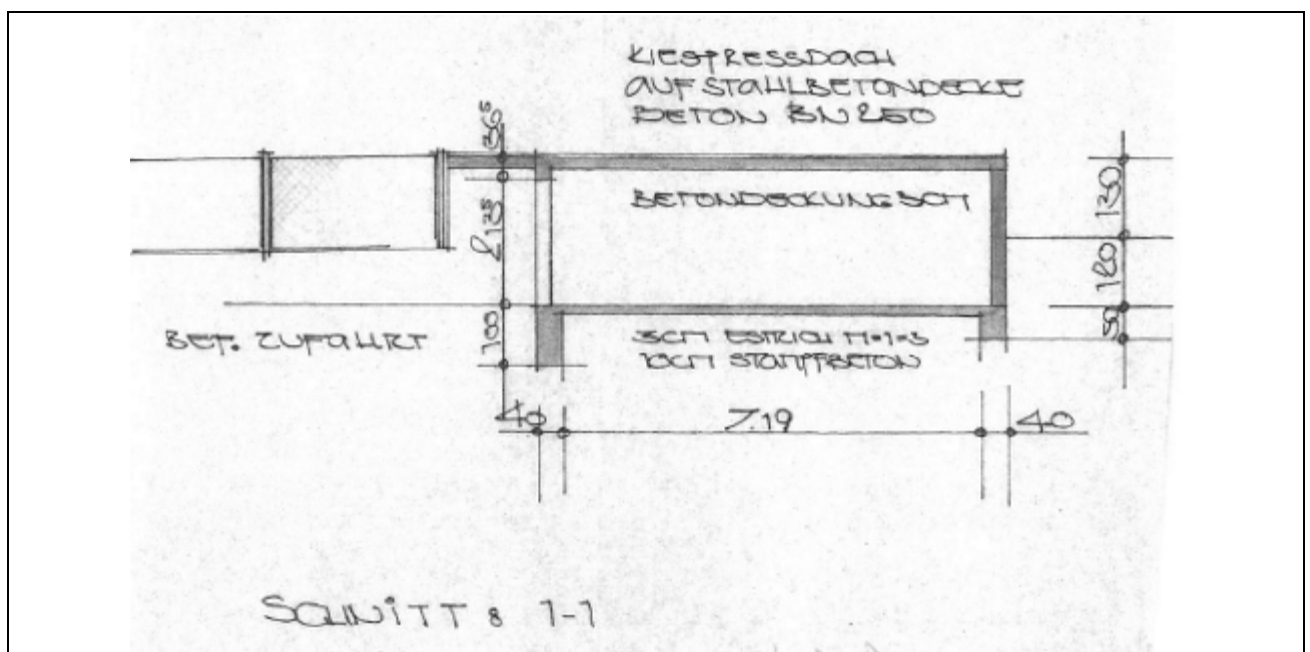
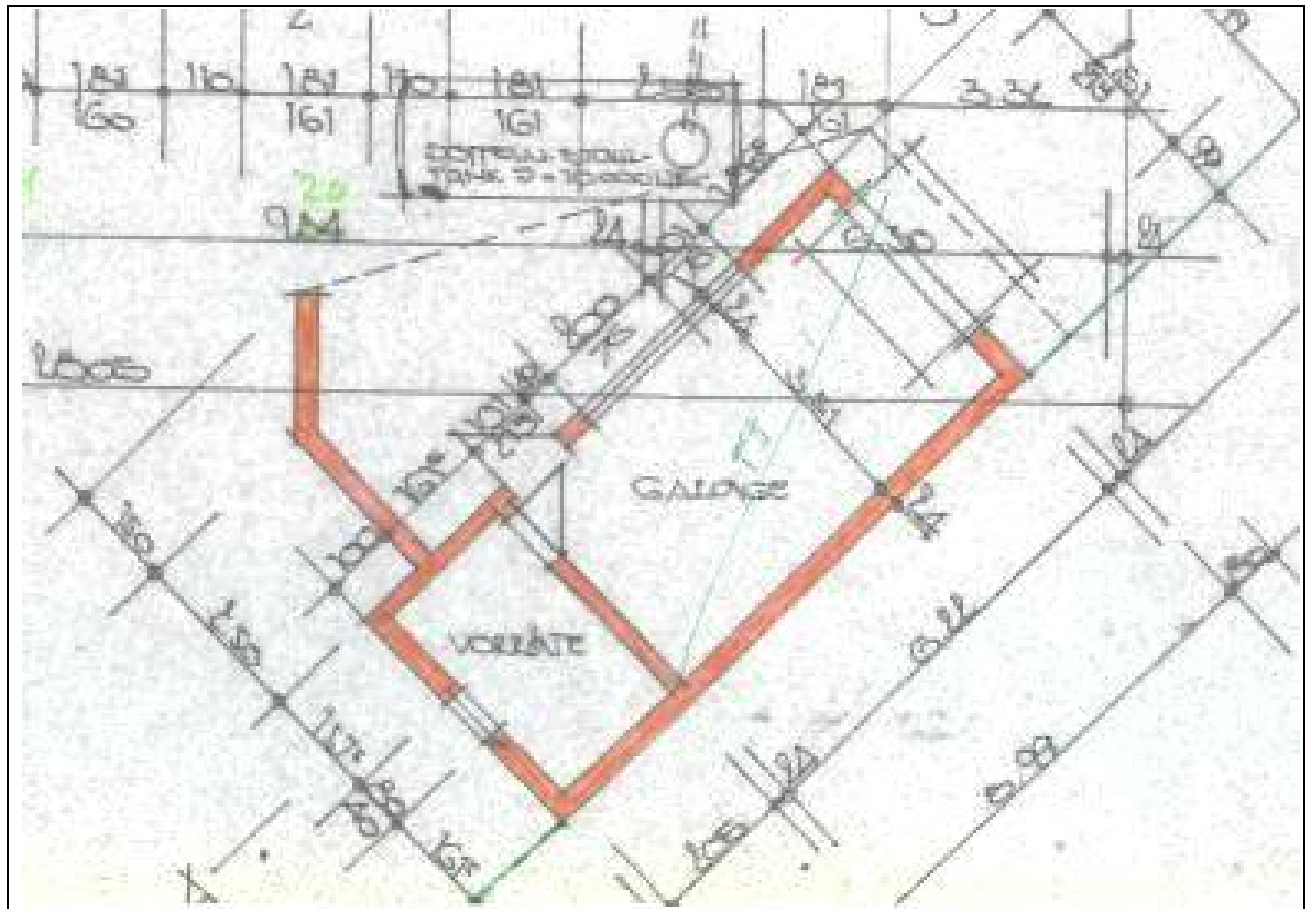


Anlage 5.3: Gebäudeschnitt

Anlage 5.4: Ansichten



Anlage 5.4: Grundriss und Schnitt Garage



Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

Übersichtsplan zu den Fotos des Wohnhauses

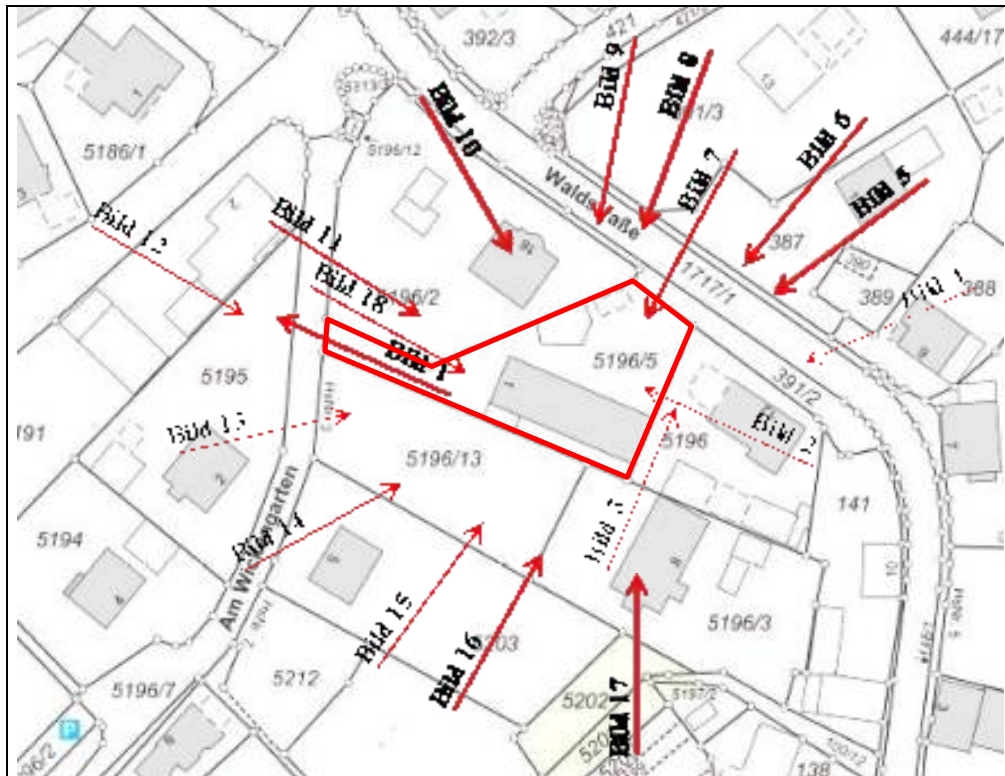


Bild 1



Blick auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück von der Straße „Am Wickengarten“

Bild 2



Blick in den Hofbereich von Osten

Bild 3



Blick auf die gemeinsame Zufahrt zum Bewertungsgrundstück von der Waldstraße

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 7



Blick auf den Hauseingang zur Wohnung links

Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 9



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 10



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 11



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten

Bild 12



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten

Bild 13



Blick auf das Bewertungsobjekt (Garage) von Südwesten

Bild 14



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 15



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden

Bild 16



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden

Bild 17



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 18



Blick auf den Hauseingang der rechten Wohnung

Bild 19



Blick auf die marode Holztreppe als Zugang zum Balkon über der Garage

Bild 20



Blick auf durchgefaulte Bretterböden beim Zugang zum Balkon über der Garage

Bild 21



Blick auf Putzschäden im Bereich der Garage

Bild 22



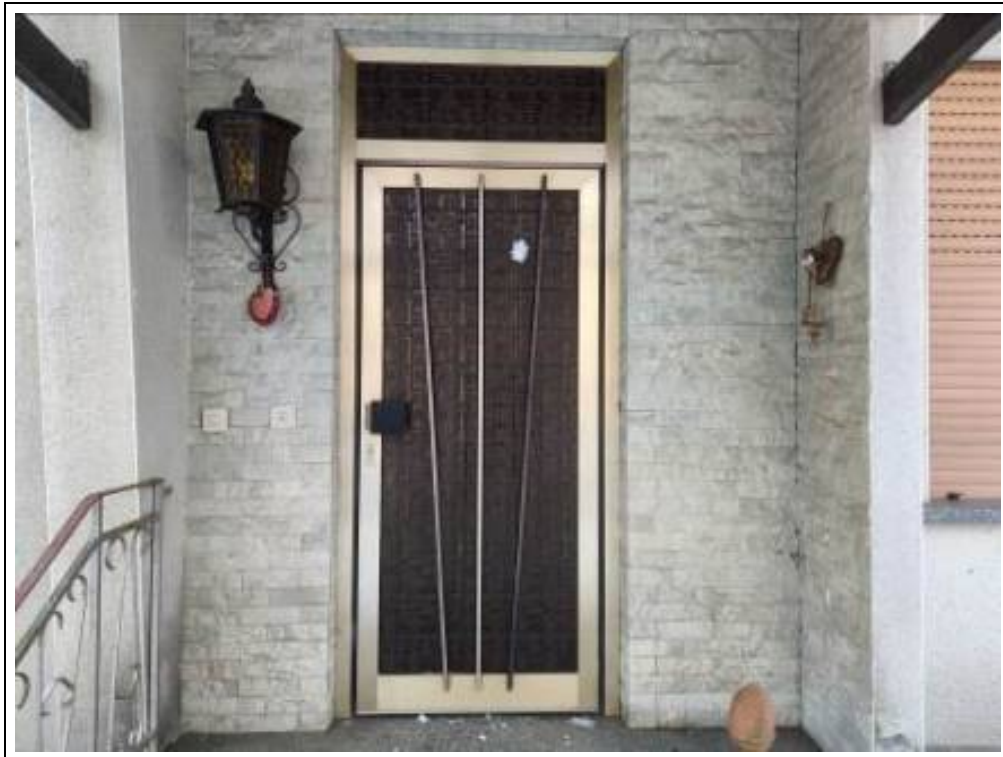
Blick in die Garage an der südlichen Grundstücksgrenze

Bild 23



Blick auf Schäden an der Traufverkleidung

Bild 24



Blick auf die Haustüre der linken Wohnung

Bild 25



Blick auf Putzschäden im Eingangsbereich zur linken Wohnung

Bild 26



Blick auf das als Balkon genutzte Flachdach der Garage (ohne Abdichtung)

Bild 27



Blick in den Gartenbereich im Süden des Grundstücks

Bild 28



Blick in die Küche der linken Wohnung

Bild 29



Blick in die Küche der linken Wohnung

Bild 30



Blick in die Küche der linken Wohnung

Bild 31



Blick in den Flur der linken Wohnung

Bild 32



Blick in das Wohnzimmer der linken Wohnung

Bild 33



Blick auf den offenen Kamin in der linken Wohnung

Bild 34



Blick in das Wohn- und Esszimmer in der linken Wohnung

Bild 35



Blick in das Bad der linken Wohnung

Bild 36



Blick in das Bad der linken Wohnung

Bild 37



Blick in das Bad der linken Wohnung

Bild 38



Blick in das Wohnzimmer mit Küche in der rechten Wohnung (nicht besichtigt)

Bild 39



Blick in das Wohnzimmer mit Küche in der rechten (nicht besichtigte) Wohnung

Bild 40



Blick auf fehlende Fliesen in der Garage

Bild 41



Blick auf Gebäuderisse in der Garage

Übersichtsplan zu den Fotos der Garage

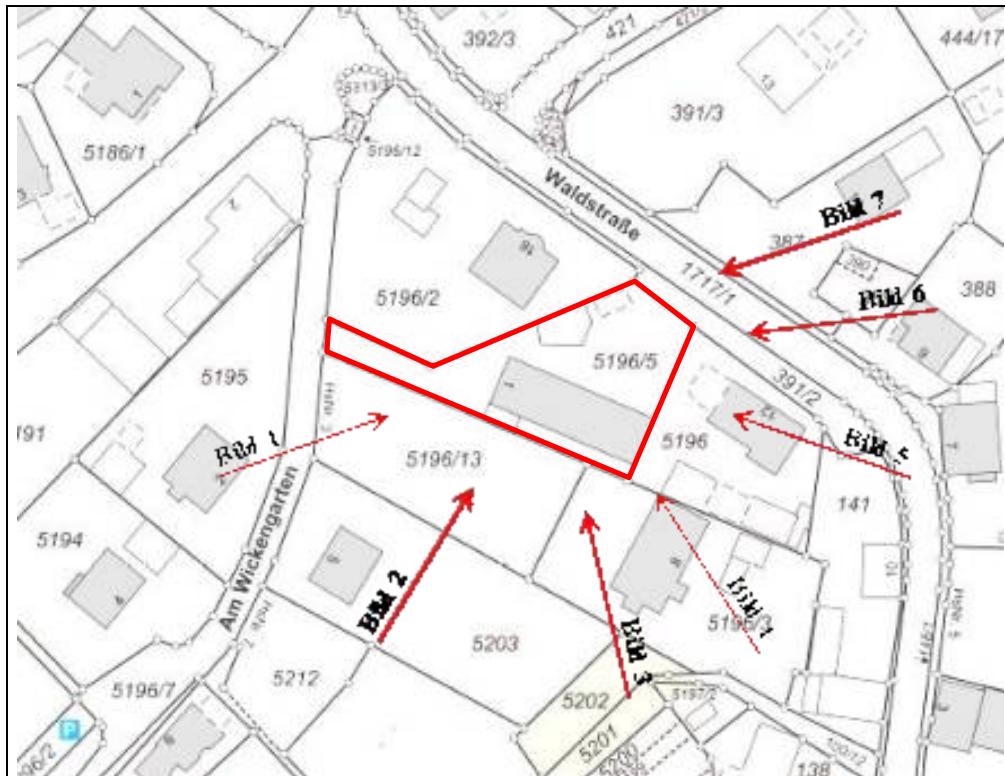


Bild 1



Blick auf die Garage von Westen

Bild 2



Blick auf die Garage von Südwesten

Bild 3



Blick auf die Garage von Süden

Bild 4



Blick auf die Garage von Süden

Bild 5



Blick auf die Garage von Südosten

Bild 6



Blick auf die Garage von Osten

Bild 7



Blick auf die Garage von Nordosten

Bild 8



Blick auf das Flachdach der Garage (ohne Abdichtung)

Bild 9



Blick auf das Garagentor

Bild 10



Blick auf Schäden an der Natursteinverkleidung der Außenwand

Bild 11



Blick auf Glasbausteine in der Garage

Bild 12



Blick in die Garage mit elektrischem Klappschwingtor

Bild 13



Blick auf Putzschäden an der Wand

Bild 14



Blick auf Putzschäden an der Decke

Bild 15



Blick in den Abstellraum in der Garage mit Schäden an der Bewehrung

Bild 16



Blick auf den Hundezwinger

Bild 17



Blick auf den Hundezwinger