

STRUNCK & MEINZER

Bewertung von Immobilien

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Fürth
Vollstreckungsgericht
Heppenheimer Straße 15
64658 Fürth

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 29.08.2023

AZ.: PG 23-263

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 69483 Wald-Michelbach, Beerfeldener Straße 85



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
12.07.2023 ermittelt mit rd.

205.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus **50** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **15** Seiten. Das Gutachten wurde in **sechs** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 3 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 4 |
| 1.4 | Fragen des Gerichts..... | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 5 |
| 2.1 | Lage..... | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 6 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 7 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 7 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation..... | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 8 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 9 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 9 |
| 3.2 | Einfamilienhaus..... | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 10 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 11 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 12 |
| 3.2.5 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 12 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes..... | 13 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 13 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 14 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 14 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 14 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung..... | 15 |
| 4.4 | Sachwertermittlung..... | 16 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 16 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe..... | 16 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung..... | 19 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung..... | 20 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung..... | 26 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 26 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 26 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung..... | 28 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung..... | 29 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 30 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 30 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 30 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse..... | 30 |
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse..... | 30 |
| 4.6.5 | Verkehrswert..... | 32 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 34 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 34 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 34 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen..... | 35 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus |
| Objektadresse: | Beerfeldener Straße 85 69483 Wald-Michelbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Affolterbach, Blatt 480, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Affolterbach, Flur 11, Flurstück 8/4 (253 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungstichtag: | 12.07.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätstichtag: | 12.07.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Eine Bauteilöffnung erfolgte nicht. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2023• Baulastenauskunft vom 06.06.2023 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal• Flurkartenauszug• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen• Bodenrichtwertauskunft• Bauakte (auszugsweise)• Auskünfte der Gemeinde Wald-Michelbach• Auskünfte aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop• Immobilienmarktbericht Südhessen 2023• Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2023 |

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.4 Fragen des Gerichts

| | |
|--|--------------------|
| Mieter oder Pächter: | eigengenutzt |
| Hausverwalter: | nicht bestellt |
| Gewerbebetrieb: | wird nicht geführt |
| Maschinen/Betriebseinrichtungen: | keine |
| Verdacht auf Hausschwamm: | nein |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: | keine bekannt |
| Energieausweis: | liegt nicht vor |
| Altlasten: | keine bekannt |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Kreis Bergstraße |
| Ort und Einwohnerzahl: | Wald-Michelbach (ca. 10.800 Einwohner); Ortsteil Affolterbach (ca. 1.200 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim (ca. 43 km entfernt) Heidelberg (ca. 45 km entfernt) Darmstadt (ca. 46 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 95 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraße:</u> B 460 (ca. 8 km entfernt) B 38 (ca. 18 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A5/A656 Autobahnkreuz Weinheim (ca. 30 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bahnhof Mörlenbach mit Verbindung nach Weinheim (ca. 17 km entfernt) Bahnhof Weinheim (ICE/IC) an der Bahnstrecke Frankfurt/M.-Heidelberg (ca. 23 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt am Main (ca. 80 km entfernt) City-Airport Mannheim (ca. 44 km entfernt)</p> |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | <ul style="list-style-type: none"> • Ortsrand von Affolterbach • mittlere bis gute Wohnlage • einfache Geschäftslage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | <ul style="list-style-type: none"> • überwiegend wohnbauliche Nutzungen • aufgelockerte, 1 bis 2-geschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | <ul style="list-style-type: none"> • leicht hängig • von der Straße abfallend • Garten mit Südausrichtung |

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 16 m

mittlere Tiefe:

ca. 16 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 253 m²

Bemerkungen:

fast quadratische Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn-/Ortsstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beidseitig vorhanden
- Gehwege befestigt mit Betonstein/Bitumen
- Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Stromanschluss
- Wasseranschluss aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

eingefriedet durch Metallzaun/Maschendrahtzaun/Holzzaunelemente

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

soweit ersichtlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wald-Michelbach vom 14.06.2023 sind keine Altlasten zum Bewertungsgrundstück bekannt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.06.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Affolterbach, Blatt 480 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach dem Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastenstelle des Kreises Bergstraße vom 06.06.2023 sind zum Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Wald-Michelbach vom 14.06.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht in einem Sanierungs-/Entwicklungsgebiet.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nach Einsicht in die Bauakte jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Zum Erschließungs-/beitragsrechtlichen Zustand teilte die Gemeinde Wald-Michelbach mit Schreiben vom 14.06.2023 mit:

“Die Straße sowie die Wasser- und Abwasseranschlüsse in der ”Beerfeldener Straße“ wurden vor dem Zusammenschluss der Teilgemeinden zur Gesamtgemeinde Wald-Michelbach hergestellt. Im Jahr 1975 wurden die Gehwege erneuert und entsprechende Straßenbeiträge von der damaligen Besitzerin angefordert. Es bestehen derzeit keine offenen Forderungen. Eine grundlegende Erneuerung der ”Beerfeldener Straße“ ist derzeit nicht in Planung.”

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 wesentlich 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 und Installationen (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. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechenden Fachfirmen im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---|
| Gebäudeart: | <ul style="list-style-type: none">• Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt• zweigeschossig• unterkellert• nicht ausgebautes Dachgeschoss• freistehend |
| Baujahr: | geschätzt um 1900, Anbau 1961 |
| Modernisierung: | Die Eigentümerin hat nach dem Erwerb des Objekts 2019 mit der Modernisierung des Hauses begonnen. Modernisiert bzw. erneuert wurden die Fenster, die Elektroleitungen, das Bad sowie der gesamte Innenausbau. Die begonnenen Modernisierungsarbeiten sind zum Wertermittlungsstichtag schätzungsweise etwa zu 50 bis 60% abgeschlossen. |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Das Dachgeschoss erscheint ausbaufähig. Möglichweise könnte durch eine Dachaufstockung auch zusätzliche Wohn-/Nutzfläche geschaffen werden. Eine verbindliche Auskunft über die Möglichkeiten eines Dachausbaus und/oder einer Aufstockung kann jedoch nur die zuständige Bauverwaltung nach Stellung einer Bauvoranfrage geben. |
| Außenansicht: | <ul style="list-style-type: none">• überwiegende Verblendung mit Zementfaser-/Eternitplatten• Sockel überwiegend unverputzt |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

- 3 Kellerräume einschl. Heizraum
- Nutzfläche ca. 70m²

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich, großer Wohn-/Essbereich, Küche, Badezimmer, Flur
- Wohnfläche ca. 73m²

Obergeschoss:

- 4 Zimmer, Kammer, Flur
- Wohnfläche ca. 71m²

Dachgeschoss:

- nicht ausgebaut
- ausbaufähig

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | <ul style="list-style-type: none">• Fachwerk• Massivbau (Anbau) |
| Fundamente: | Bruchstein |
| Keller: | Bruchsteinmauerwerk |
| Umfassungswände: | <ul style="list-style-type: none">• Holzfachwerk mit Ausmauerung• Hohlblockstein (Anbau) |
| Innenwände: | <ul style="list-style-type: none">• Holzfachwerk mit Ausmauerung• Mauerwerk (Anbau) |
| Geschossdecken: | Haupthaus: <ul style="list-style-type: none">• Kappendecke im Kellergeschoss• Holzbalkendecke im EG/OG Anbau: <ul style="list-style-type: none">• Betondecke im Kellergeschoss• Holzbalkendecke im EG/OG Keine Dämmung der obersten Geschossdecke |
| Treppen: | <u>Kellertreppe:</u> Keine Kellertreppe vorhanden. Keller nur von außen begehbar. <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz <u>Dachgeschoss:</u> Einschubtreppe aus Holz |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> <ul style="list-style-type: none">• Holzdach mit Aufbauten• Satteldachgaube <u>Dachform:</u> <ul style="list-style-type: none">• Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Dachziegel (Ton)• Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech <u>Dachraum:</u> <ul style="list-style-type: none">• begehbar• besitzt Ausbaupotenzial <u>Dachflächen:</u> <ul style="list-style-type: none">• ungedämmt |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | <ul style="list-style-type: none">• zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz• ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche, modernisierte Ausstattung (nicht fertiggestellt) |
| Heizung: | <ul style="list-style-type: none">• Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung• Brenner 22 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1997• 3 x 1000 Liter Stahltank im Gebäude (Keller)• Fußbodenheizung |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | für Küche/Bad über Durchlauferhitzer (Elektro) |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge: | schwimmender Estrich, Holzdielen, PVC, Laminat, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | <ul style="list-style-type: none">• überwiegend Putz, teilweise mit Anstrich• im Obergeschoss teilweise Tapeten• im Badezimmer teilweise halbhoch gefliest• im Duschbereich deckenhoch gefliest |
| Deckenbekleidungen: | <ul style="list-style-type: none">• überwiegend Deckenputz, teilweise farbig gestrichen• teilweise fehlender Deckenbelag• in der Küche Span-/Holzwerkstoffplatten |
| Fenster: | <ul style="list-style-type: none">• teilweise Holz-Fenster mit Isolierverglasung• teilweise Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (2004)• neue Kunststoff-Fenster vorhanden aber noch nicht eingebaut• überwiegend Rollläden aus Kunststoff• teilweise Fenster ohne Rollläden• Fensterbänke innen aus Holz, Betonwerkstein, Fliesen, Metall,• Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Metall, Sandstein |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> <ul style="list-style-type: none">• Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> <ul style="list-style-type: none">• im EG offene Bauweise ohne Innentüren• Tür einschließlich Zarge zum Badezimmer fehlt• Im OG einfache Holztüren, tlw. wohl noch aus der Bauzeit |
| sanitäre Installation: | <ul style="list-style-type: none">• Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz• eingebaute, bodengleiche Dusche• wandhängendes WC• Waschtisch (ausgebaut)• Urinal• weiße Sanitärobjekte• bessere Ausstattung und Qualität• Entlüftung über Fenster |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig bis individuell |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Eingangstreppe aus Betonwerkstein (3 Stufen)
- Dachaufbau (Satteldachgaube) zur Straßenseite
- Regenwasserzisterne

besondere Einrichtungen: Einbauküche im Erdgeschoss

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

unfertiger Innenausbau

- fehlende Bodenbeläge
- fehlende Wandbeläge
- fehlende Deckenbeläge
- fehlende/nicht eingebaute Sanitärausstattung
- unfertige Erneuerung der Stromleitungen
- fehlende bzw. erneuerungsbedürftige Innentüren

sonstige Mängel/Schäden

- sanierungsbedürftige Deckenbalken
- verschlissene Geschosstreppe
- fehlender Handlauf (Geschosstreppe)
- vorhandene, nicht eingebaute Fenster
- fehlende Wärmedämmung
- fehlende/beschädigte Fassadenplatten
- beschädigte Fensterbänke
- fehlende Hofbefestigung

Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich um die augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung:

- Der bauliche Zustand ist befriedigend
- Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau
- Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf
- Es besteht erheblicher Fertigstellungsbedarf

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Einfriedung (Zaunanlagen)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 69483 Wald-Michelbach, Beerfeldener Straße 85 zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|--------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Affolterbach | 480 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Affolterbach | 11 | 8/4 | 253 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 600 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 12.07.2023 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 253 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| | | |
|---|---|------------------------------|
| I. beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 85,00 €/m² |
|---|---|------------------------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|--------------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 12.07.2023 | × 1,10 | Bodenwertentwicklung BRD |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|--------|------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | M (gemischte Baufläche) | M (gemischte Baufläche) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 93,50 €/m ² |
| Fläche (m ²) | 600 | 253 | × 1,00 | E2 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 93,50 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|---|--|---|--|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 93,50 €/m² |
| Fläche | | × | 253 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 23.655,50 € rd. 23.700,00 € |

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E2

Das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 253 m² bildet mit dem dahinter liegenden Flurstück 8/26 mit 486 m² eine wirtschaftliche Einheit (Eigentümeridentität) mit insgesamt 739 m². Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit einer Referenzgröße von 600 m² angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen wäre zunächst angezeigt. Der zuständige Gutachterausschuss hat auf Rückfrage jedoch mitgeteilt, dass von einer Größenanpassung abgesehen werden kann.

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 Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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 Gebäudedeflächen 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, Eingangstreppen 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 miteingefasst 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 Unterhaltungszustands 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, 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 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.

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 724,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 381,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 10.000,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 285.844,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 12.07.2023 (2010 = 100) | x | 177,9/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 508.516,48 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 45 Jahre |
| • prozentual | | 35,71 % |
| • Faktor | x | 0,6429 |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert) | + | 10.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 336.925,24 € |

| | | |
|--|-----|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 336.925,24 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 13.477,01 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 350.402,25 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 23.700,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 374.102,25 € |
| Sachwertfaktor | x | 0,94 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | -35.000,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 316.656,11 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 107.000,00 € |
| Sachwert | = | 209.656,11 € |
| | rd. | 210.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

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 % | 0,2 | 0,4 | 0,4 | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,3 | 0,4 | 0,3 | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 2,2 % | 7,1 % | 88,0 % | 2,7 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--------------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 1 | Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |

| | |
|---------------------------------|--|
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Standardstufe 4 | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität |
| 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 Einfamilienhaus

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise: | freistehend |
| Gebäudetyp: | KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG |

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|---|--|
| 1 | 570,00 | 2,2 | 12,54 |
| 2 | 635,00 | 7,1 | 45,08 |
| 3 | 730,00 | 88,0 | 642,40 |
| 4 | 880,00 | 2,7 | 23,76 |
| 5 | 1.100,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 723,78 |
| gewogener Standard = | | | 2,9 |

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude rd. 724,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten | 0,00€ |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Satteldachgaube | 10.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen | 0,00€ |
| Summe | 10.000,00 € |

Gebäude: Einfamilienhaus

| Bezeichnung | Zeitwert |
|---|-------------|
| Besondere Bauteile | 0,00€ |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) | |
| Einbauküche (Maßanfertigung mit Naturstein) | 10.000,00 € |
| Summe | 10.000,00 € |

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 Bewertung der Außenanlagen orientiert sich am Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim (Immobilienmarktbericht Südhessen 2023). Für Außenanlagen durchschnittlichen Standards wird in diesem Sachwertmodell ein pauschaler Prozentsatz von 4 bis 6 Prozent vom Zeitwert der baulichen Anlagen angesetzt.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte (336.925,24 €) | 13.477,01 € |
| Summe | 13.477,01 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Abweichend vom Modellansatz der ImmoWertV 21 wird für das Bewertungsobjekt nicht von 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer, sondern gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 modellkonform von 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer ausgegangen.

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 Unterhaltungszustaus 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus

Das vor 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,0 | 2,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,5 | 0,5 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,0 | 1,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,0 | 2,0 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,0 | 2,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | 1,0 | |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,5 | 1,5 | |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1,0 | 1,0 | |
| Summe | | 5,0 | 11,0 | |

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 45 Jahre =) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 25 Jahre =) 1998.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1998

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k 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 nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Wertermittlung basiert überwiegend auf Daten vor 2022. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Bereits im vierten Quartal 2022 hatte Destatis deutliche Preisrückgänge am Immobilienmarkt festgestellt. Für das I. Quartal 2023 wurde der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien mit $-8,0\%$ im Vergleich zum Vorjahresquartal berechnet.

Aus einer Auswertung von Interhyp geht hervor, dass der durchschnittliche Preis für eine finanzierte Immobilie zum Bau oder Kauf inklusive Nebenkosten in Deutschland im zweiten Quartal 2023 $14,6\%$ unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes lag. Insgesamt hat die Dynamik beim Preisrückgang im ersten Halbjahr laut Interhyp jedoch abgenommen. Andere Auswertungen bestätigen diese Angaben.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 10% angemessen.

| marktübliche Zu- oder Abschläge | Zu- oder Abschlag |
|---|-------------------|
| prozentuale Schätzung: rd. $10,00\%$ von (350.159,70 €) | - 35.000,00€ |

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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| unterstellte Modernisierungen | -107.000,00 € |
| • Einfamilienhaus (Berechnung im Anschluss) -107.000,00 € | |
| Summe | -107.000,00 € |

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Einfamilienhaus“**Modernisierungskosten u.ä.:**

| | | |
|--|--------|---------------------------|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 11,00 Modernisierungspunkten) | | 1.207,00 €/m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | × | 143,90 m ² |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] | = | 173.687,29 € |
| Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] | + | 0,00 € |
| davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] | 0,00 € | |
| davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] | 0,00 € | |
| Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt | = | 173.687,29 € |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik) | x | 0,85 |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt | = | 147.634,20 € |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik) | = | 147.634,20 € |
| relative regionalisierte Neubaukosten | | 2.907,00 €/m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | × | 143,90 m ² |
| regionalisierte Neubaukosten HK | = | 418.317,30 € |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK | | 0,35 |
| Erstnutzungsfaktor | | 1,25 |

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

| | | | |
|---|----|----------------------------|----------------------------|
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x | NS | x (Erstnutzungsfaktor – 1) | |
| GEZ = 316.640,14 € | x | 0,35 | x (1,25 – 1) = 30.769,91 € |

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

| | | |
|--|---|-------------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen | | 127,00 €/m ² |
| Wohn-/Nutzfläche | × | 143,90 m ² |
| Kostenanteil | × | 11,0 Pkte/20 Pkte |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | = | 10.051,41 € |

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

| | | |
|--|------------|----------------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) | – | 147.634,20 € |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung | + | 30.769,91 € |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | + | 10.051,41 € |
| Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g] | – | 0,00 € |
| sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h] | – | 0,00 € |
| Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] | = | –106.812,88 € |
| | rd. | –107.000,00 € |

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,725$

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 Grundstückseinertrages 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 Unterhaltungszustands 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, dass 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 (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | | Wohnung EG | 72,67 | | 7,00 | 508,69 | 6.104,28 |
| | | Wohnung OG | 71,23 | | 7,00 | 498,61 | 5.983,32 |
| Summe | | | 143,90 | - | | 1.007,30 | 12.087,60 |

| | |
|---|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich jährlichen Nettokaltmieten) | 12.087,60 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - 2.528,40 € |
| jährlicher Reinertrag | = 9.559,20 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 23.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | - 308,10 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 9.251,10 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer | × 33,907 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 313.677,05 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 23.700,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 337.377,05 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + -35.000,00 €€ |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 302.377,05 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 107.000,00 € |
| Ertragswert | = 195.377,05 € |
| | rd. 195.000,00 € |

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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

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

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und Internetportalen (z.B. immoscout24.de, wohnungsboerse.net, immowelt.de, capital.de/immobilien-kompass, miet-check.de, miete-aktuell.de, mietpreise.info)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Unter Berücksichtigung der wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 7,00 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

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.

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 344,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,50 | 1.942,65 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 241,75 |
| Summe | | | 2.528,40 (ca. 21 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht 2023 für Südhessen veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit vom örtlichen Bodenrichtwert. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert bis 199,00 €/m² beträgt 1,3% bei einer Standardabweichung von +/- 0,8 Prozentpunkten. Unter Berücksichtigung der Merkmale der Referenzimmobilie wie Miete, Bodenrichtwert, Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten und Objektgröße (Wohnfläche/Grundstücksgröße) kann der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz ohne weitere Anpassungen auf das Bewertungsobjekt übertragen werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Siehe Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

siehe Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

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 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. **210.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **195.000,00 €**

ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = \mathbf{0,900}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[210.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 195.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \mathbf{205.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 69483 Wald-Michelbach, Beerfeldener Straße 85

| | | |
|--------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Affolterbach | 480 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Affolterbach | 11 | 8/4 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2023 mit rd.

205.000 €

in Worten: zweihundertfünftausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 29. August 2023

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberschutz

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. 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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur **11** Flurstücksnummer **8/4**in **Wald-Michelbach, Beerfeldener Straße 85**
Wertermittlungstichtag: **12.07.2023**

| Bodenwert | | | | | | |
|------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--|
| Bewertungs- bereich | Entwick- lungsstufe | beitrags- rechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] | |
| Grundstück | baureifes Land | frei | 93,68 | 253,00 | 23.700,00 | |
| Summe: | | | 93,68 | 253,00 | 23.700,00 | |

| Objektdaten | | | | | | | | |
|------------------------|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---------|----------------|----------------|--|
| Bewertungs- bereich | Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung | BRI [m ³] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Gesamtfläche | Einfamilien- haus | | 381,00 | 143,90 | 1900 | 70 | 45 | |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|--|
| Bewertungs- bereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszins- satz [%] | Sachwert- faktor | |
| Gesamtfläche | 12.087,60 | 2.528,40 € (20,92 %) | 1,30 | 0,94 | |

| Relative Werte | |
|---|--------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 164,70 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -743,57 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 1.424,60€/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 17,00 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 21,50 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert: | 195.000,00 € (93 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 210.000,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 205.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 12.07.2023 |

| Bemerkungen |
|--------------------|
| |

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Fachmedien GmbH, 9., aktualisierte Auflage 2020
- [4] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. Auflage 2022
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/2021 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hubert Wingen Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, 24., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

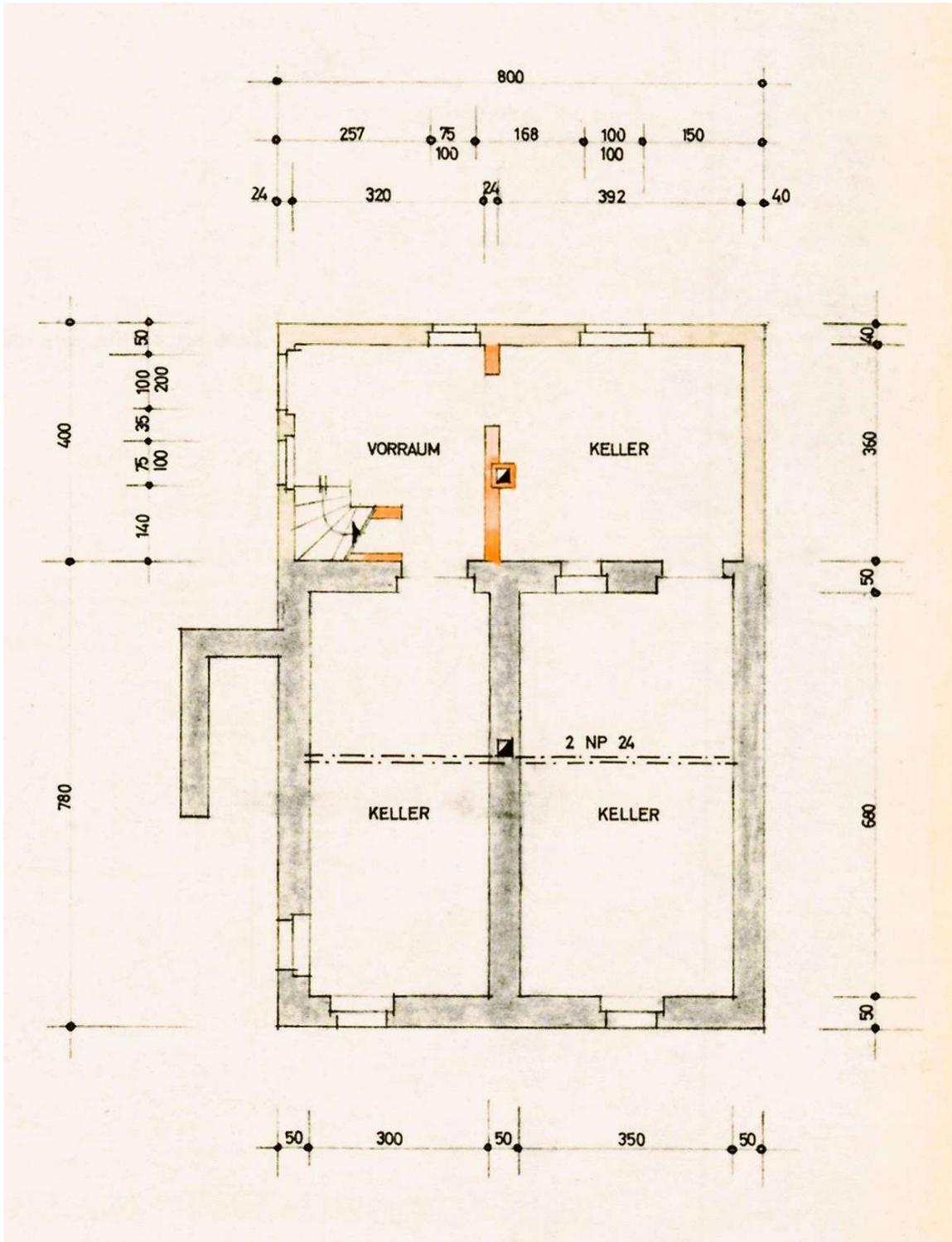
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

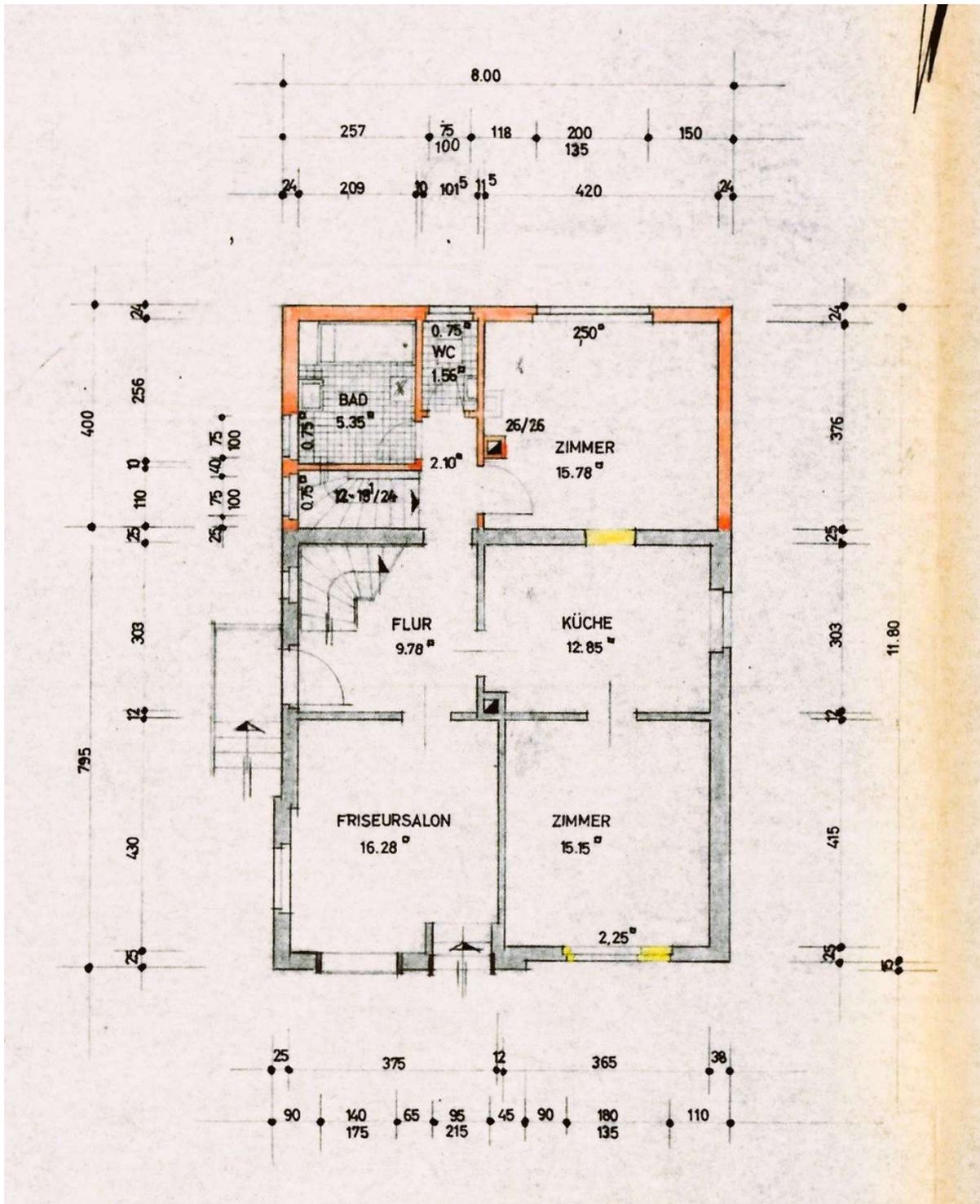
Seite 1 von 8



Grundriss Kellergeschoss vor Modernisierung (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

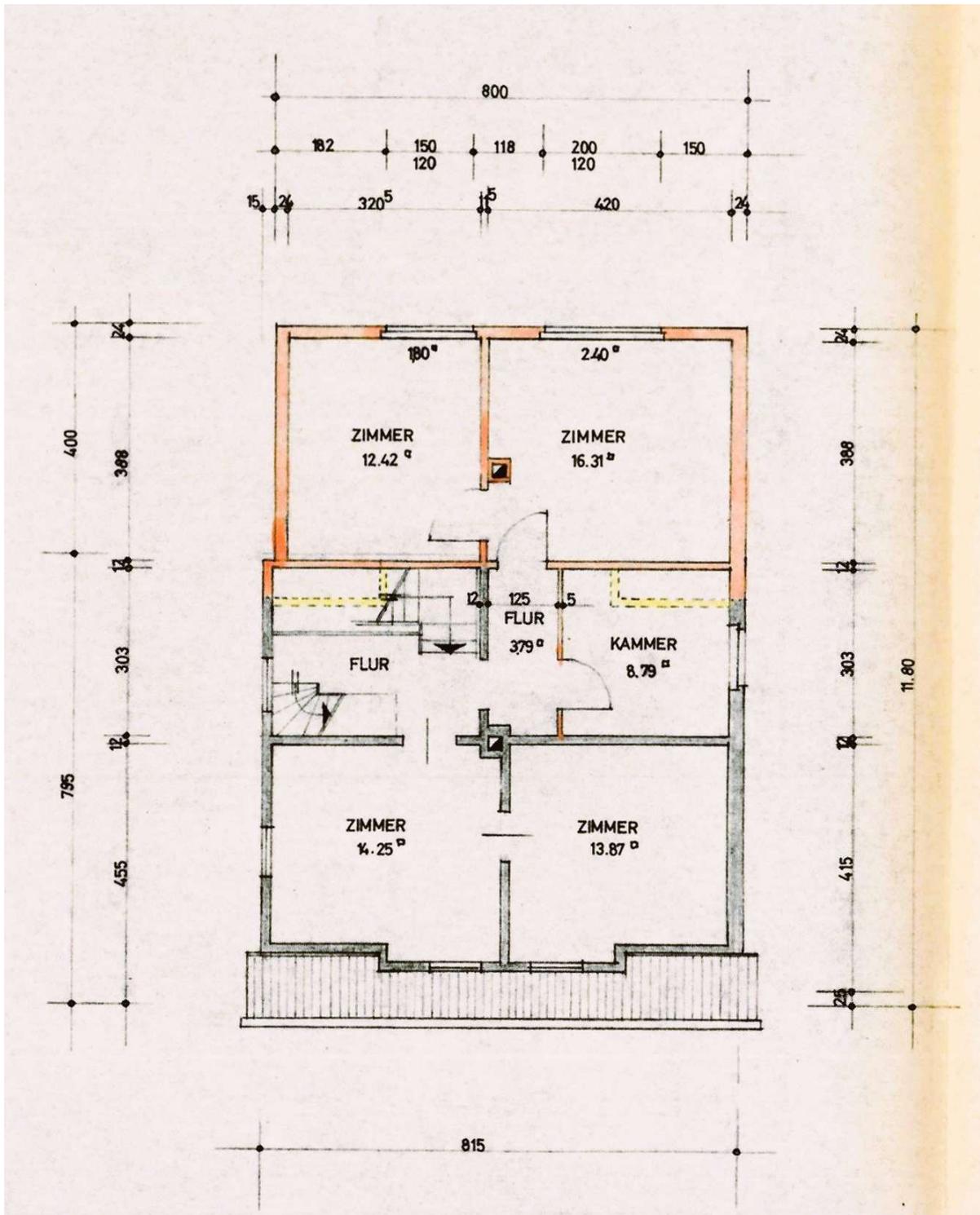
Seite 2 von 8



Grundriss Erdgeschoss vor Modernisierung (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

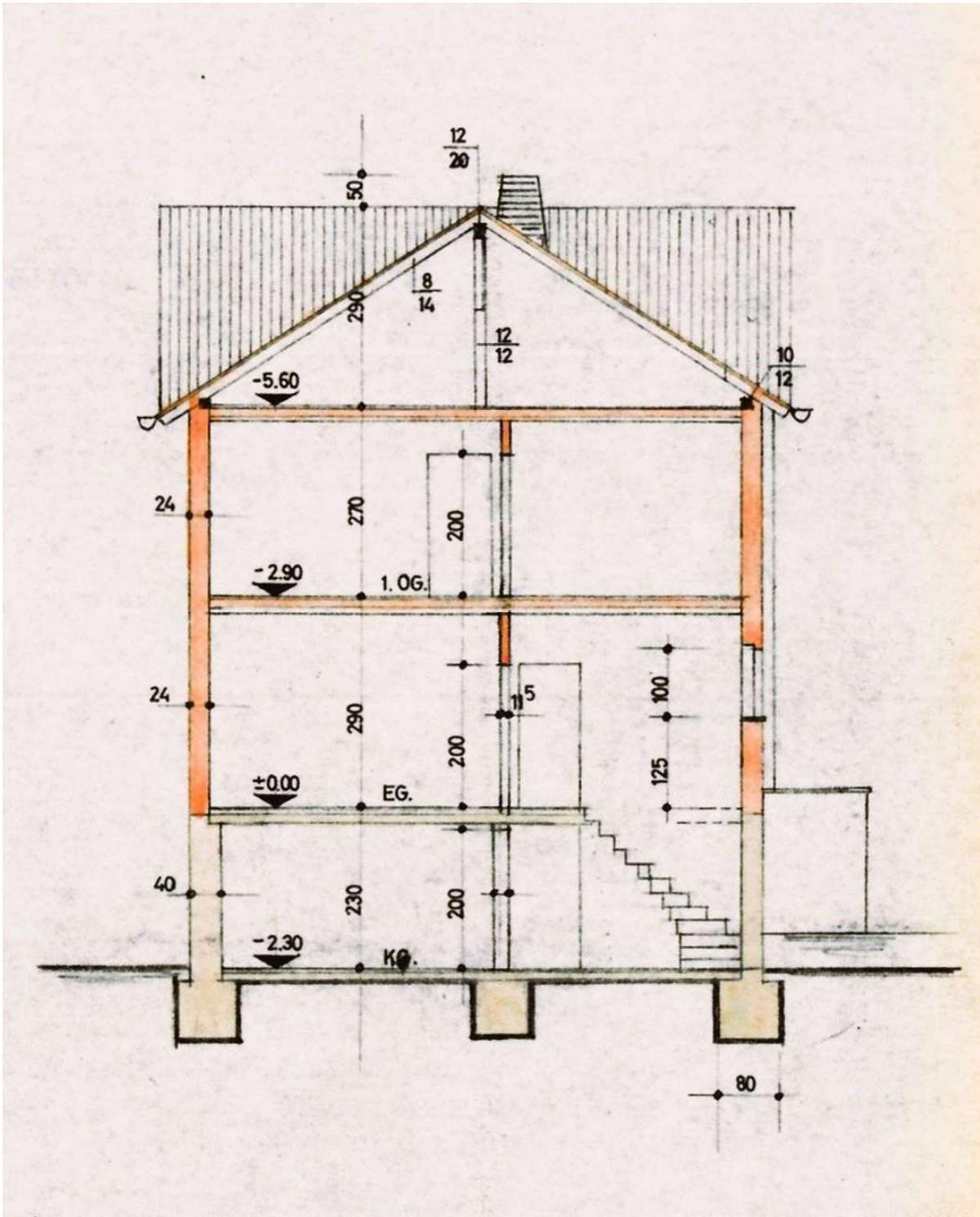
Seite 3 von 8



Grundriss Obergeschoss vor Modernisierung (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

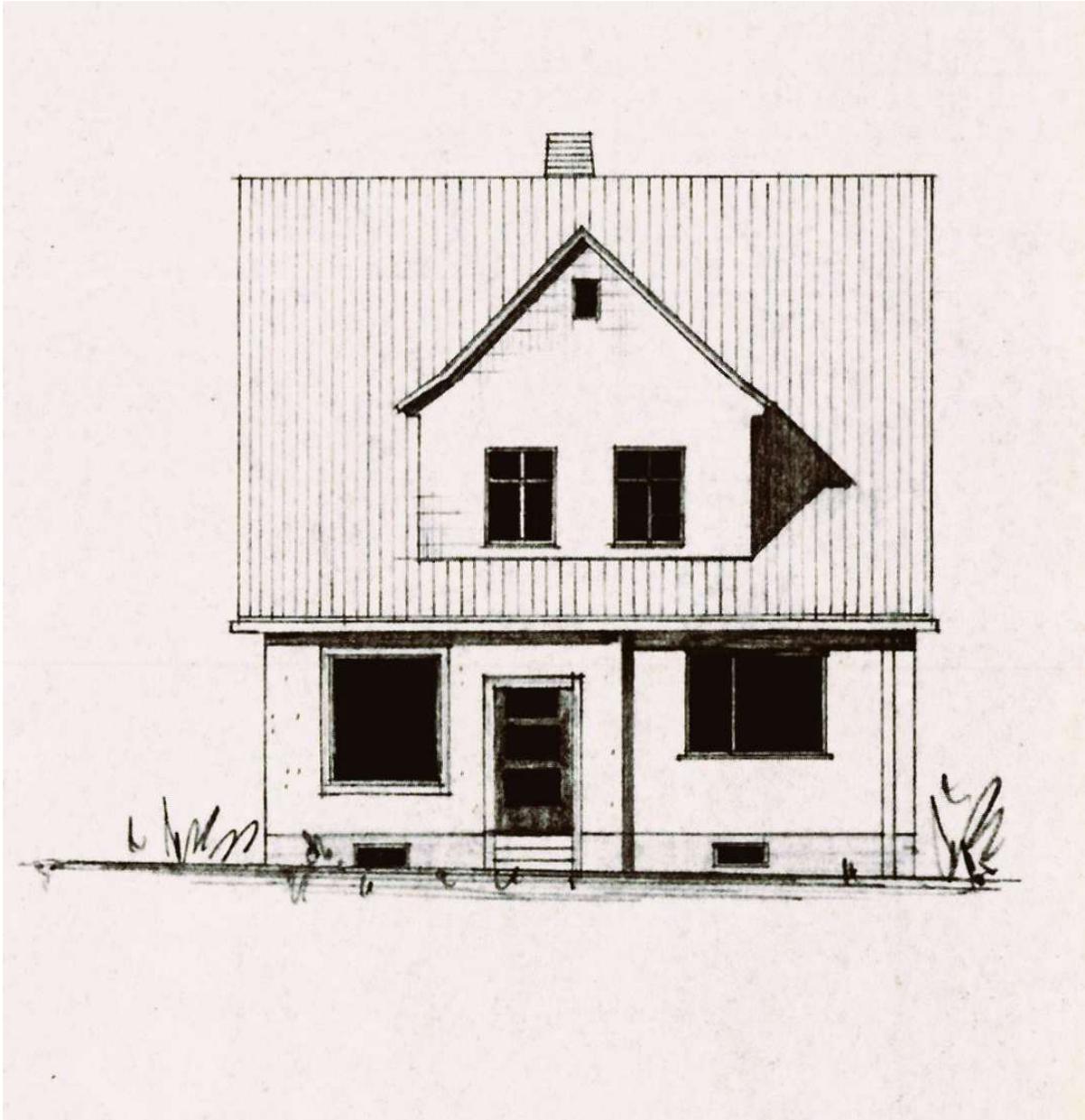
Seite 4 von 8



Querschnitt mit Ansicht von Süden (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

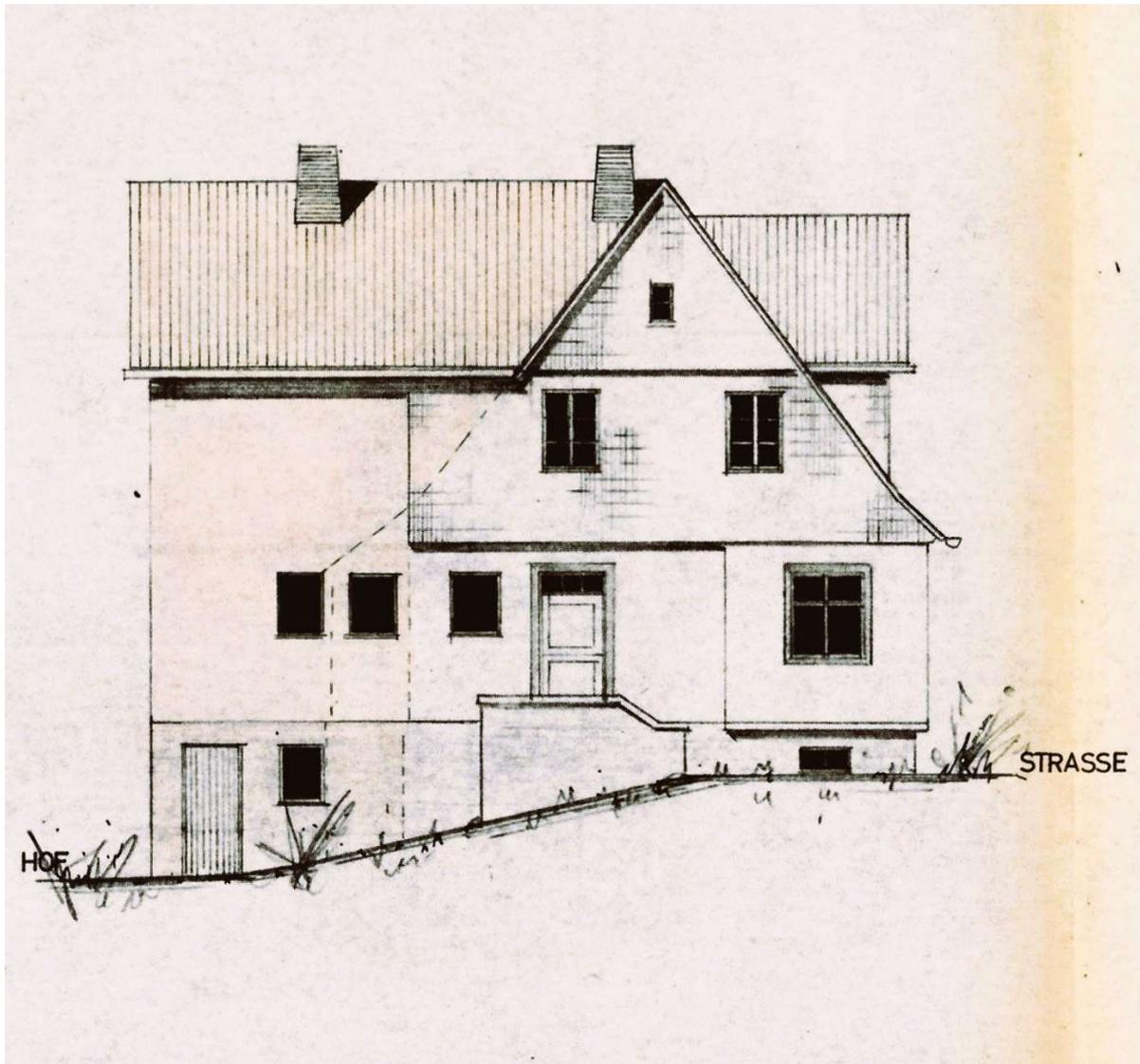
Seite 5 von 8



Ansicht von Norden - Straßenansicht (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

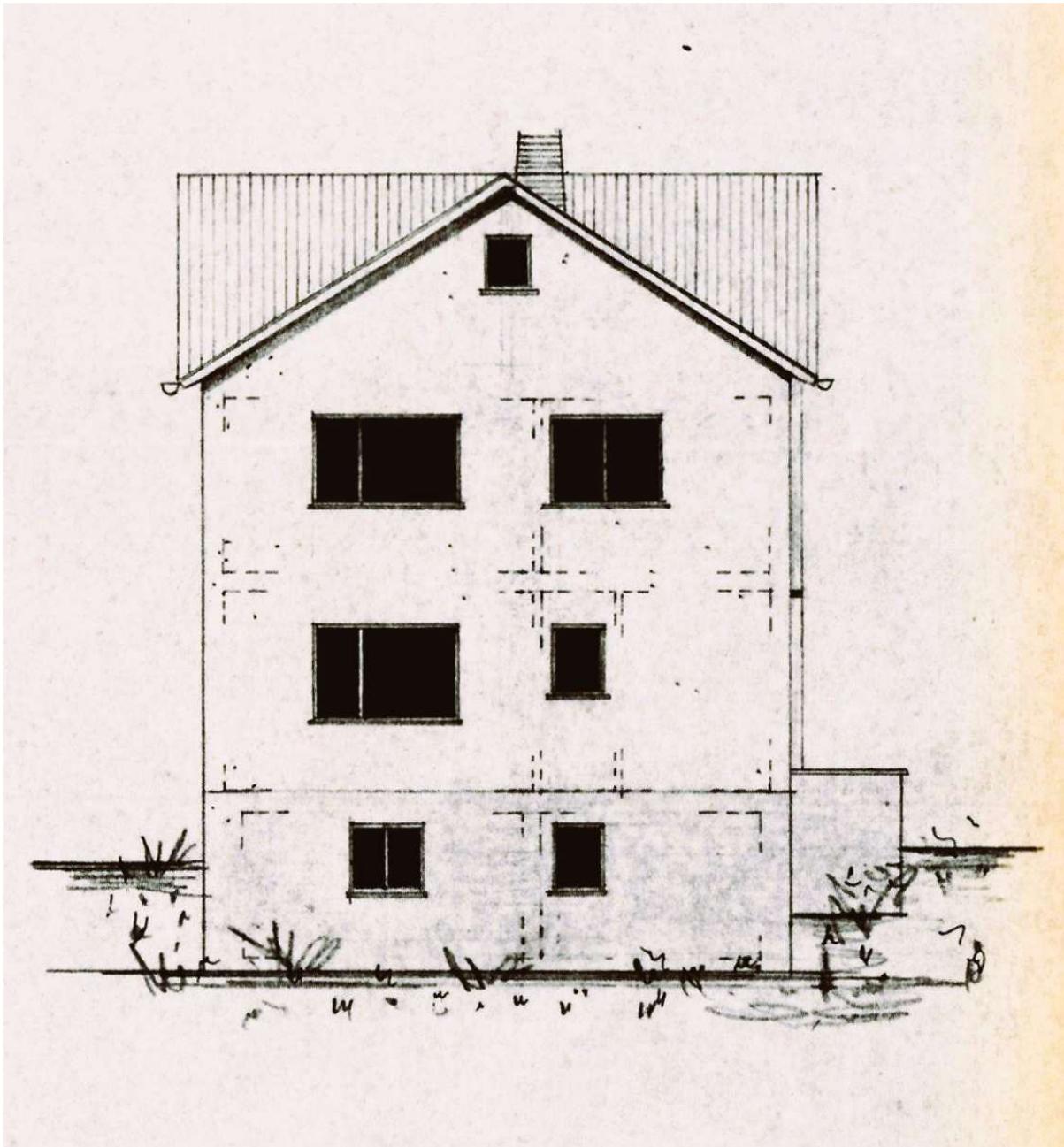
Seite 6 von 8



Ansicht von Osten (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

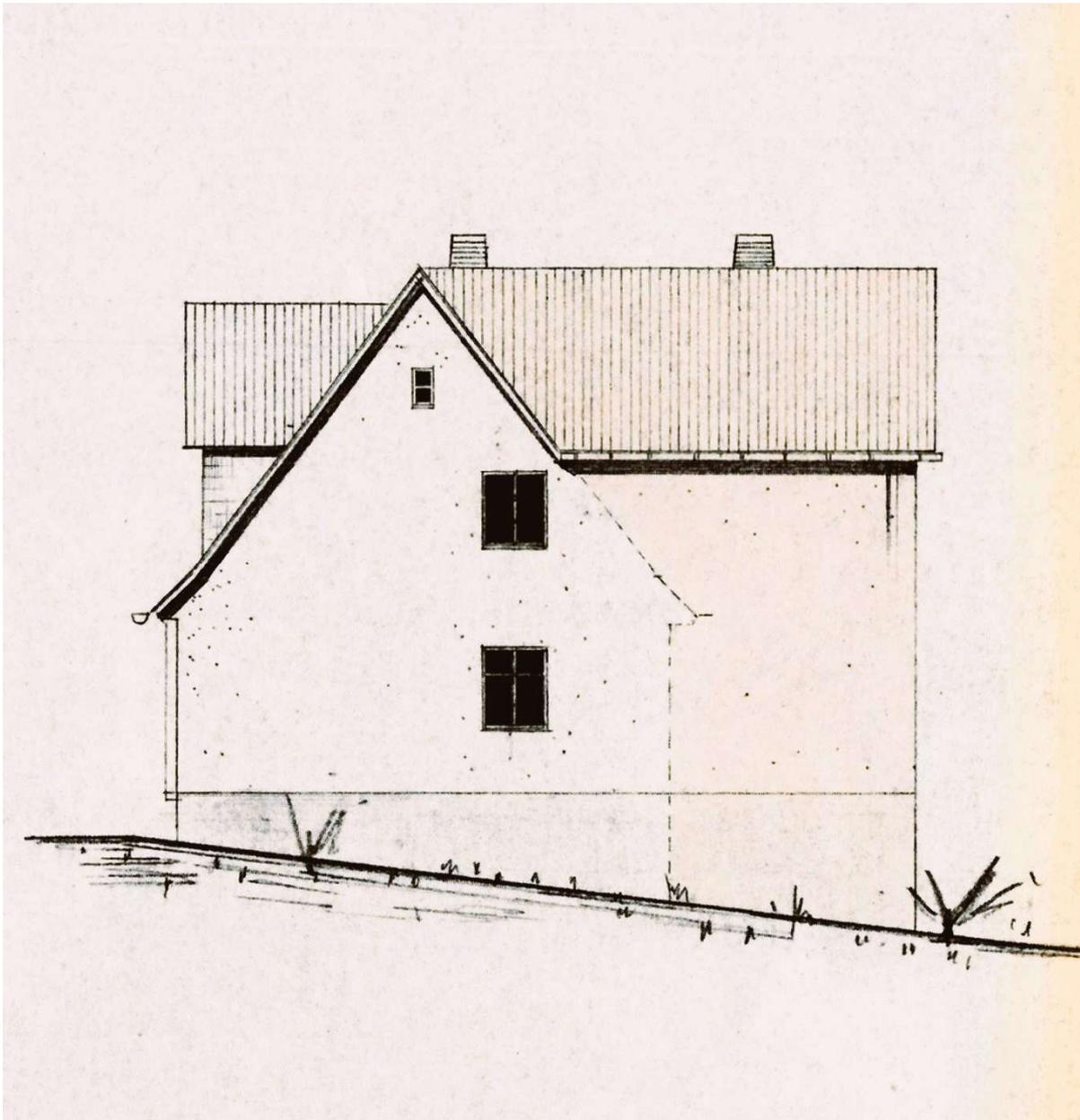
Seite 7 von 8



Ansicht von Süden - Rückansicht (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 8



Ansicht von Westen (aus Bauakte)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht von Norden (Straßenansicht)



Bild 2: Umgebungsbebauung mit Ansicht nach Osten

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4

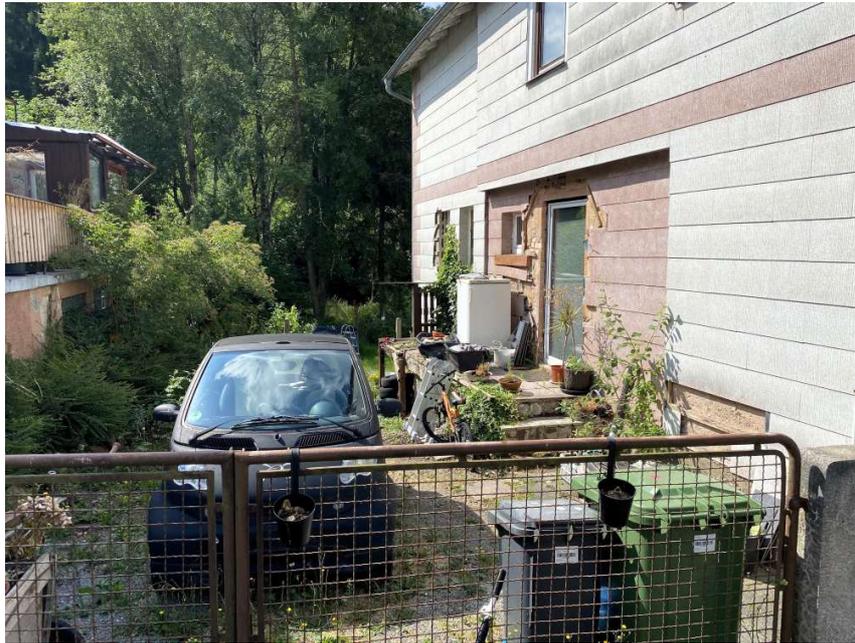


Bild 3: Hofansicht mit Seitenein-/ausgang (Ostseite)



Bild 4: Fassadenansicht Gebäude-Ostseite

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Fassadenansicht Gebäude-Ostseite



Bild 6: Gebäudeansicht von Süden

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Gartenansicht mit Blick auf Flurstück 8/26



Bild 8: Gebäudeansicht von Nordwesten