STRUNCK & MEINZER
Bewertung von Immobilien

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

Amtsgericht Fürth im Odenwald
-Vollstreckungsgericht-
Heppenheimer Sr. 15

64658 Fürth im Odenwald

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 16.07.2025

AZ.: FÜ 3 K 5/24

G U T A C H T E N

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

Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 64658 Fürth, Erbacher Str. 42



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.05.2025 ermittelt mit rd.

537.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei 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 Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	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	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**8**
3.1	Ein-/Zweifamilienhaus	8
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	9
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.2	Garage	10
3.3	Außenanlagen	10
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“	13
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Sachwertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	18
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Ertragswertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland/Überschwemmungsfläche“	29
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.8	Verkehrswert	31
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**32**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**33**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein-Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Erbacher Str. 42, 64658 Fürth
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fürth, Blatt 2506, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Fürth, Flur 1, Flurstück 444/14, Fläche 767 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth im Odenwald -Vollstreckungsgericht- Heppenheimer Str. 15 64658 Fürth Auftrag vom 27.03.2025 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	14.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	18.06.2025 (Veröff. Immobilienmarktbericht Südhessen 2025)
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.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Auszug aus dem Liegenschaftskataster • Straßenkarten über Sprengnetter Marktdatenportal • Bauakte (auszugsweise) • Berechnung der Gebäudeflächen • Auskünfte aus Flächennutzungs-/Bebauungsplänen • Auskunft aus dem Altlastenkataster • Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 • Auskünfte der Gemeinde Fürth • Auskünfte aus dem Sprengnetter Marktdatenportal • Auskünfte zu Vergleichsmieten

1.4 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.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Hausverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	Bau-/Planungsbüro des Eigentümers
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Büroausstattung
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten:	keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Fürth im Odenwald (ca. 10.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Mannheim ca. 34 km, Heidelberg ca. 40 km, Darmstadt ca. 43 km Landeshauptstadt: Wiesbaden ca. 82 km Bundesstraßen B 33 (vor Ort), B 460 Autobahnzufahrt: A 5 (AS Heppenheim) ca. 15 km Bahnhof: Fürth, Bensheim, Heppenheim, Weinheim Flughafen: Mannheim ca. 35 km, Frankfurt ca. 66 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; zentrale Lage direkt an der B 38 mittlere Wohnlage, mittlere bis gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	von der Straße abfallend Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 15 m mittlere Tiefe: ca. 43 m Grundstücksgröße: insgesamt 767,00 m²
	Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße (B 38) Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten begrenzt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, TV-Satellitenanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Fürth vom 15.04.2025 besteht kein Altlastenverdacht.
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 Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Fürth, folgende wertbeeinflussende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk. Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach 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 sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich 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 des Kreises Bergstraße (Baulastenstelle) vom 27.03.2025 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Fürth vom 15.04.2025 besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der sich beim Bewertungsobjekt westlich der Garage auf kompletter Grundstücksbreite anschließende Grundstücksteilbereich (ca. 350 m²) ist im Flächennutzungsplan als Überschwemmungsfläche ausgewiesen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Fürth vom 15.04.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht in einem förmlich festgelegten 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 auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung werden 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:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Fürth vom 15.04.2025 sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr zu entrichten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, 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 Wohngebäude und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Ein-/Zweifamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Ein-/Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1964 (gemäß Bauakte von 1963 zzgl. 12 Monate Bauzeit)
Modernisierung:	Die Eigentümer haben nach dem Erwerb des Grundstücks in 2021/2022 umfangreiche Renovierungs- und Innenausbauarbeiten vorgenommen.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 222 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 583 m².
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen mit farblich abgesetztem Gebäudesockel

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Technik- und Kellerräume
Nutzfläche ca. 110 m²

Erdgeschoss:
Flur, Büro, Wohnzimmer, Essküche, Abstellraum, Badezimmer, Veranda
Wohnfläche ca. 111 m²

Obergeschoss:
Flur, 5 Zimmer, Badezimmer, Balkon
Wohnfläche ca. 111 m²

Dachgeschoss:
nicht ausgebaut

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Bruchstein/Mauerwerk/Beton (24/30/50cm)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk (24/38cm) ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk (11,5/24/38 cm)
Geschossdecken:	Kellerdecke aus Hohlstein-Betonelementen (Primus-Decke) Holzbalkendecke (EG/OG)

Treppen:	Kellertreppe: Beton mit Natursteinstufen und Metallhandlauf Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz und Metallhandlauf Einschubtreppe aus Holz zum Dachgeschoss
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial) Dachflächen ungedämmt, oberste Geschossdecke teilweise gedämmt

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Elektro-Flachheizkörper (Jawo) mit Temperatursteuerung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Stiebel-Eltron Elektro-Warmwasserspeicher zur zentralen Wasserversorgung

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat/Holzboden, tlw. Naturstein Bäder mit Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz/Rauputz mit Anstrich Bäder deckenhoch gefliest Küche tlw. mit Holzplatten verkleidet
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb Fensterbänke innen aus Naturstein Fensterbänke außen aus Betonwerkstein

Türen:	Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: Türen aus Holz/Holzwerkstoff in Holzzargen Schiebetüren, Falttüren
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz Bad im Erdgeschoss: eingebaute Wanne, Dusche mit Glasabtrennung (bodengleich), wandhängendes WC, Waschbecken gute Ausstattung und Qualität, tlw. farbige Sanitärobjekte, Fenster zur Be-/Entlüftung Bad im Obergeschoss: Dusche mit Glasabtrennung (bodengleich), wandhängendes WC, Waschtisch gute Ausstattung und Qualität, Fenster zur Be-/Entlüftung im Duschbereich
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig bis individuell

3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Außentreppe zur Veranda, Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	verschmutzte Außenfassade (tlw. Putzrisse), tlw. fehlende Sockelleisten, Fertigstellungsbedarf im Bereich des Kellerbodens
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.2 Garage

Massive, freistehende, eingeschossige Doppelgarage mit Flachdach, Baujahr 1984

Verputzt und gestrichen, Frontseite mit Verblendern verkleidet, Glasbaustein-Elemente

Dacheindeckung mit Bitumenbahnen

2 Sektionaltore, zusätzliche Tür an der Gebäude-Ostseite

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Außentreppe zum Garten, befestigte Stellplatzfläche, befestigte Fläche für Außenpool, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung mit Metallhoftor, und Metall-/Holzzaun

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 64658 Fürth, Erbacher Str. 42 zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fürth	2506	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fürth	1	444/14	767 m²

Das zu bewertende Grundstück wird aus bewertungstechnischen Gründen in einen bebauten Vorderlandbereich und einen unbebauten Hinterlandbereich aufgeteilt. Der Hinterlandbereich wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürth sowie in der Gewässerstrukturkartierung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die betroffene Grundstücksteilfläche liegt direkt östlich am Verlauf des Fließgewässers "Weschnitz" und nördlich an dem in die Weschnitz einmündenden "Kröckelbach" (siehe auch Kartenmaterial im Anhang).

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Vorderland (bebaut)	Ein-/Zweifamilienhaus	417 m²
Hinterland (Überschwemmungsfläche)	Gartenand	350 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		767 m²

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 Vergleichswertverfahren (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, Lagemerkmale, 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 für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 417 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**220,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2025	×	1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	237,60 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	417	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**237,60 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**237,60 €/m²**	
Fläche	×	417 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	99.079,20 € **99.000,00 €**	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	**Index**
Wertermittlungsstichtag	14.05.2025	281,70
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungsstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,08**

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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.

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.

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.

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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 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.

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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ein-/Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	801,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	583,00 m²	39,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	476.983,00 €	18.915,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.05.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	892.912,18 €	35.408,88 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	892.912,18 €	35.408,88 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre	19 Jahre
• prozentual		50,00 %	68,33 %
• Faktor	x	0,5	0,3167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	446.456,09 €	11.213,99 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**457.670,08 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**32.036,91 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**489.706,99 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**99.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**588.706,99 €**
Sachwertfaktor	×	**0,90**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“	=	**529.836,29 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**5.000,00 €**
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“	=	**524.836,29 €**
	rd.	**525.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. 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 wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert werden. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Ein-/Zweifamilienhaus:

Ermittlung des Gebäudestandards für das Ein-/Zweifamilienhaus:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			0,6	0,4	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %			0,3	0,7	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	19,0 %	46,8 %	34,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
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
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Ein-/Zweifamilienhaus:

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, 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	570,00	0,0	0,00
2	635,00	19,0	120,65
3	730,00	46,8	341,64
4	880,00	34,2	300,96
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 763,25 gewogener Standard = 3,2			

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		763,25 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	801,41 €/m² BGF
	rd.	801,00 €/m² BGF

Ermittlung des Gebäudestandards für die Garage:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage:

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan-dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/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: Ein-/Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Treppe zur Veranda	2.000,00 €
Eingangstreppe	3.000,00 €
Eingangsüberdachung	2.000,00 €
Balkon	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

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 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 2025). Für Außenanlagen durchschnittlichen Standards wird in diesem Sachwertmodell ein pauschaler Prozentsatz von 5 bis 8 Prozent vom Zeitwert der baulichen Anlagen angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (457.670,08 €)	32.036,91 €
Summe	32.036,91 €

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.

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 Instandhaltungsstaus 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 Ein-/Zweifamilienhaus

Das (gemäß Bauakte 1963 zzgl. 12 Monate Bauzeit) 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 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	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1964 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 61 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

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 Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Bergstraße leitet in seinem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert von 200 bis 299 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von 550.000 € einen Sachwertfaktor von 0,92, bei einem vorläufigen Sachwert von 600.000 € einen Sachwertfaktor von 0,89 ab. Ausgewertet wurden dabei Kauffälle im Untersuchungszeitraum 2023 bis 2024. Im vorliegenden Fall ist aus gutachterlicher Sicht der Ansatz eines interpolierten Sachwertfaktors von 0,90 als marktgerecht zu betrachten.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind durch die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht 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.
Baumängel		-5.000,00 €
• Fertigstellungsbedarf Kellerboden	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Vgl. Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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.

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

Vgl. Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Vgl. Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Ein-/Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG/OG	222,00		9,50	2.109,00	25.308,00
	2	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
	3	Stellplatz		1,00	30,00	30,00	360,00
Garage							
Summe			222,00	2,00		2.219,00	26.628,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**26.628,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**4.368,56 €**
jährlicher Reinertrag	=	**22.259,44 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,00 %** von **99.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**2.970,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**19.289,44 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **3,00 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **40** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,115**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**445.875,41 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**99.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“	=	**544.875,41 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**544.875,41 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**5.000,00 €**
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Vorderland (bebaut)“	=	**539.875,41 €**
	rd.	**540.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Erläuterungen bei der Sachwertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die Auswertungen von Immobilienangeboten durch die Firma Immoscout24 sowie dem Immobilienportal smartmiete.de haben in Fürth für Häuser eine Mietpreisspanne von 9,86 bis 10,25 €/m² ergeben.

Für Wohnungen (Zweifamilienhaus mit 2 abgeschlossenen Wohnungen) in Fürth mit 90 bis 120 m² Wohnfläche ermittelt Immoscout24 einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,75 €/m² und das Portal smartmiete.de einen durchschnittlichen Mietpreis von 9,46 €/m².

Aus gutachterlicher Sicht ist für das Bewertungsobjekt aufgrund der Wohnfläche (2 x 111 m²) sowie der Lage direkt an der Hauptverkehrsstraße ein Mietpreis von 9,50 €/m² als angemessen anzusehen.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 der ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

- für die Mieteinheit Wohnung EG/OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	3.108,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	506,16
Summe			3.973,16 (ca. 16 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	94,00
Instandhaltungskosten	----	----	212,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	19,20
Summe			325,20 (ca. 34 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	16,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			70,20 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Kreises Bergstraße weist in seinem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 für Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert von 200 bis 399 €/m² einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,0 % (Standardabweichung +/- 1,0 %-Punkte) aus.

Aufgrund der Lage und der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ist der Ansatz eines Liegenschaftszinssatzes von 3,0 %, d.h. am oberen Ende der Bandbreite, aus sachverständiger Sicht als angemessen und marktgerecht zu betrachten.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre (vgl. Sachwertverfahren)

Restnutzungsdauer

40 Jahre (vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.000 € (vgl. Sachwertverfahren)

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Hinterland/Überschwemmungsfläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Bewertungsteilbereich = 350 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**220,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.05.2025	×	1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	220,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	350	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**220,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		220,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert	–	209,00 €/m²	E1
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**11,00 €/m²**	
Fläche	×	350 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	3.850,00 € **4.000,00 €**	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Überschwemmungsgebiet (-95% des BRW)	-209,00 €/m²
Summe	-209,00 €/m²

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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.

4.7.2 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.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
Vorderland (bebaut)	540.000,00 €	525.000,00 €
Hinterland (Überschwemmungsfläche)	4.000,00 €	4.000,00 €
Summe	544.000,00 €	529.000,00 €

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **529.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **544.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 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 Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (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** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [529.000,00 € x 0,900 + 544.000,00 € x 0,900] ÷ 1,800 = rd. **537.000,00 €**.

4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 64658 Fürth, Erbacher Str. 42

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fürth	2506	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Fürth	1	444/14

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 mit rd.

537.000 €

in Worten: fünfhundertsiebenunddreißigtausend Euro

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.

Weinheim, den 14. Juli 2025

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sind 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.

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

WoFlV:
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

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr

[3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag

[4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin

[5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin

[6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen

[7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen

[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: Karten zum Überschwemmungsgebiet

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

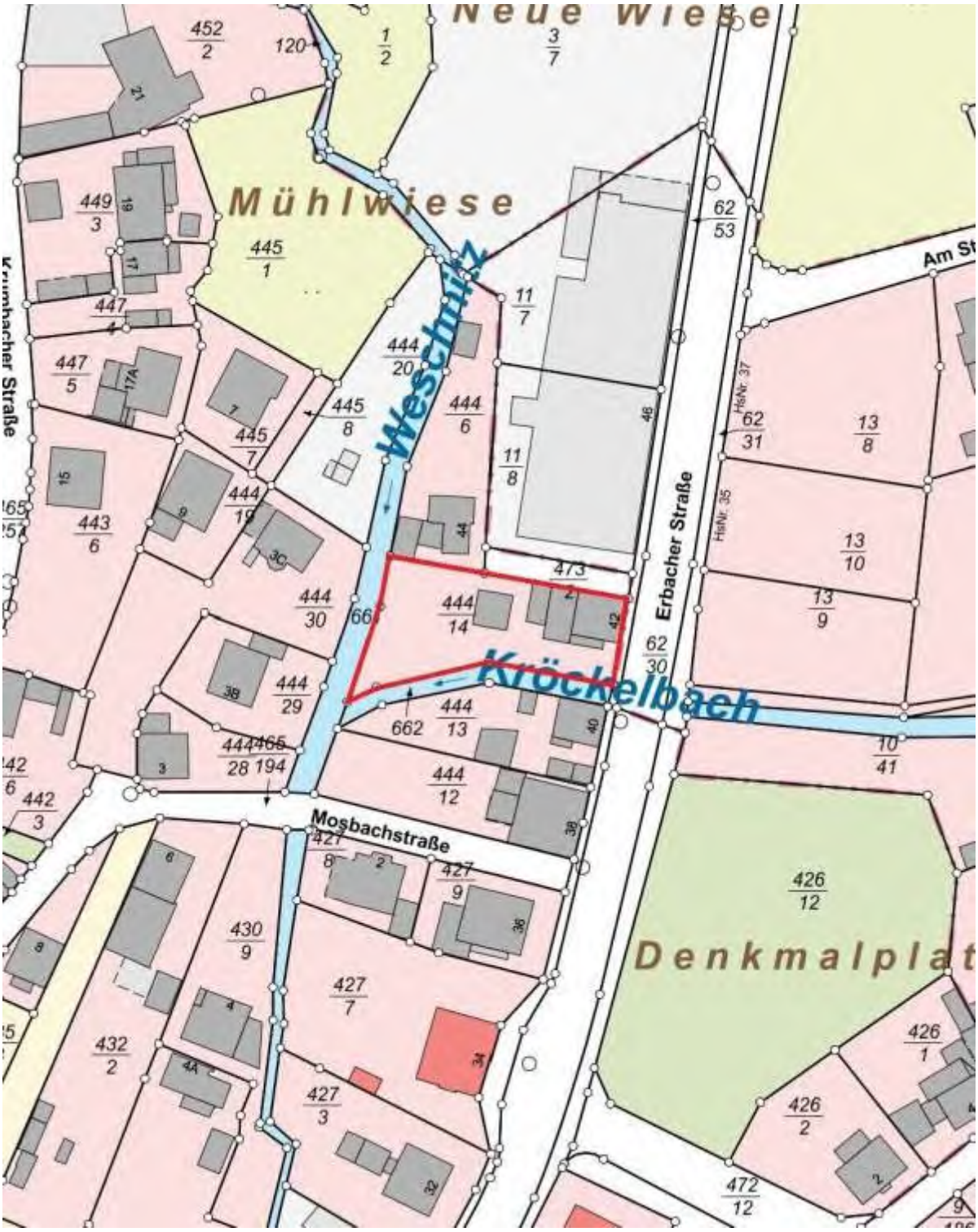
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1


Fürth
Erbacher Straße
Krumbacher Straße
Am Steinernen Kreuz
Bachg
Zum Gansberg
Hauptstraße
Brunnengasse
Bahnhofstr
Bahnhofstraße
Fürth(Odenw)
Inselstraße
Schulstraße
Siemensring
Industriestraße
Krumbacher Straße
Im Glasloch
Denkmalstraße
Krockelbacher Straße
Gerhart-Hauptmann-Straße
Siegfriedstraße
Kellerstraße
Steinbacher Straße
Reichenberger Straße
Stettiner Straße
Breslauer Straße
Danziger Str.
Hagenstraße
Brunhildenstraße
Kriemhildenstraße
Im Schafacker
Erbergstraße
Schildstraße
Günther-straße
Beethovenstr.
Heppenheimer Straße
Ebersbacher Straße
Schienenackerstraße
Martin-Luther-Straße
Bonhoefferstraße
Koppingstraße
Mühlstraße
Schloßgasse
In den Gärten
Pfarrgasse
Schulgasse
Erbergstraße
Schloßstr
Pestalozzistraße
Humboldtstraße
Carl-Benz-Str.
Robert-Bosch-Straße
Alfred-Delp-Straße
Ronen-Moch-Straße
Albert-Schweitzer-Straße
Tannenweinker
Tannenweg
Tannstraße
Siemensring
Brennereiweg
Bechtsbacher Siemensring
Am Steinernen Kreuz
Denkmalstraße
Ohannesstraße
Schulzeng
Lindenbornstr
Kreuzgasse
Kirchgasse
Ebersbach-Str
Ebersbacher Straße
Mühlstraße
Zum Gansberg
Hauptstraße
Brunnengasse
Bahnhofstr
Bahnhofstraße
Inselstraße
Heppenheimer Straße
In den Betten
Schulstraße
Fürth(Odenw)
K25
Erbacher Straße
Krumbacher Straße
Im Glasloch
Siemensring
Industriestraße
Krumbacher Straße
Tannenweinker
Tannenweg
Tannstraße
Brennereiweg
Bechtsbacher Siemensring
Am Steinernen Kreuz
Denkmalstraße
Krockelbacher Straße
Gerhart-Hauptmann-Straße
Siegfriedstraße
Kellerstraße
Steinbacher Straße
Reichenberger Straße
Stettiner Straße
Breslauer Straße
Danziger Str.
Hagenstraße
Brunhildenstraße
Kriemhildenstraße
Im Schafacker
Erbergstraße
Schildstraße
Günther-straße
Beethovenstr.
Heppenheimer Straße
Ebersbacher Straße
Schienenackerstraße
Martin-Luther-Straße
Bonhoefferstraße
Koppingstraße
Mühlstraße
Schloßgasse
In den Gärten
Pfarrgasse
Schulgasse
Erbergstraße
Schloßstr
Pestalozzistraße
Humboldtstraße
Carl-Benz-Str.
Robert-Bosch-Straße
Alfred-Delp-Straße
Ronen-Moch-Straße
Albert-Schweitzer-Straße
Ebersbach-Str
Kirchgasse
Kreuzgasse
Lindenbornstr
Schulzeng
Ohannesstraße
Bachg

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

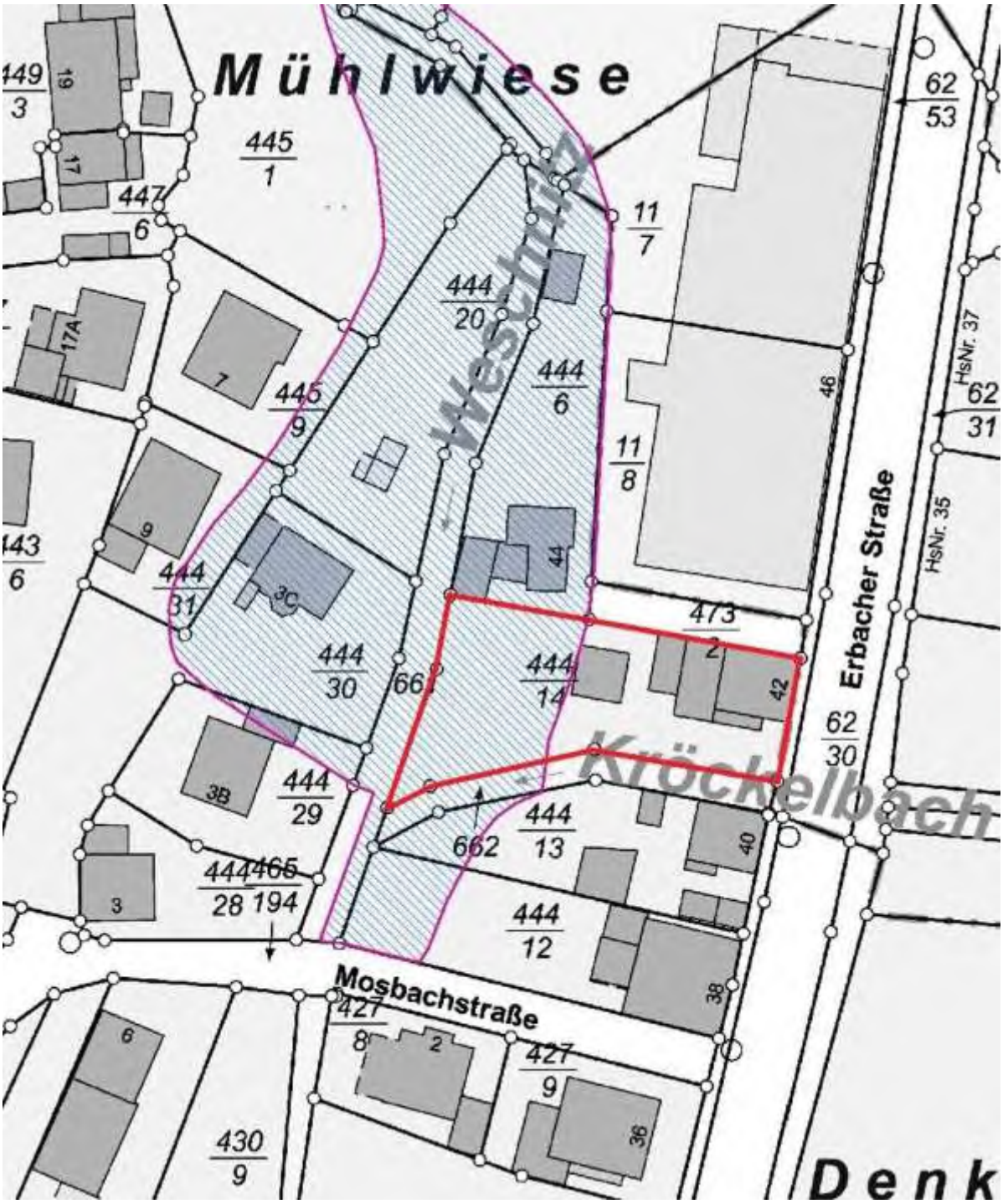
Seite 1 von 1



Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim / Geodatenshop - www.gds.hessen.de

Anlage 4: Karte zum Überschwemmungsgebiet

Seite 1 von 1

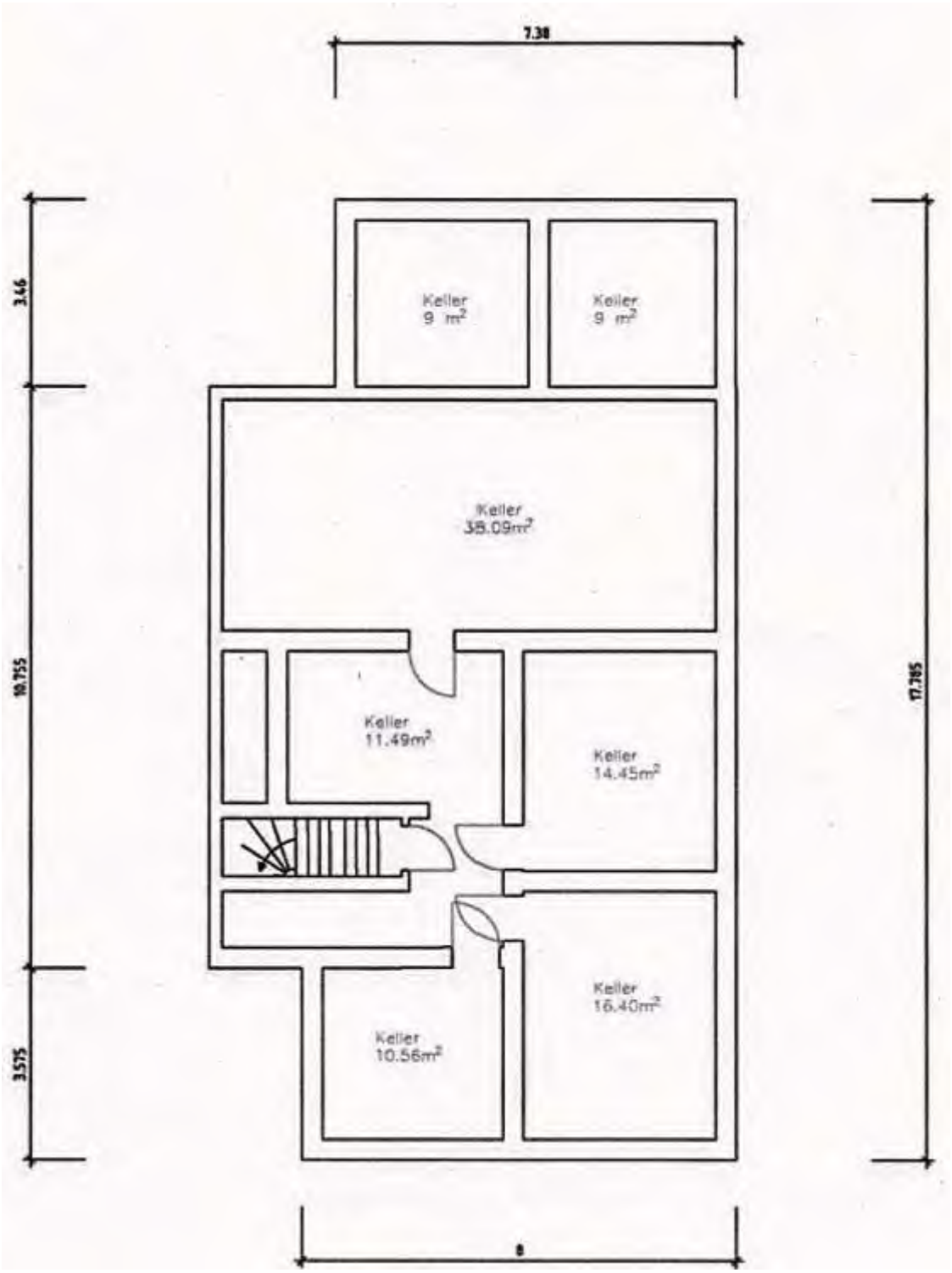


Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie.

Die rote Markierung kennzeichnet das Bewertungsgrundstück

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

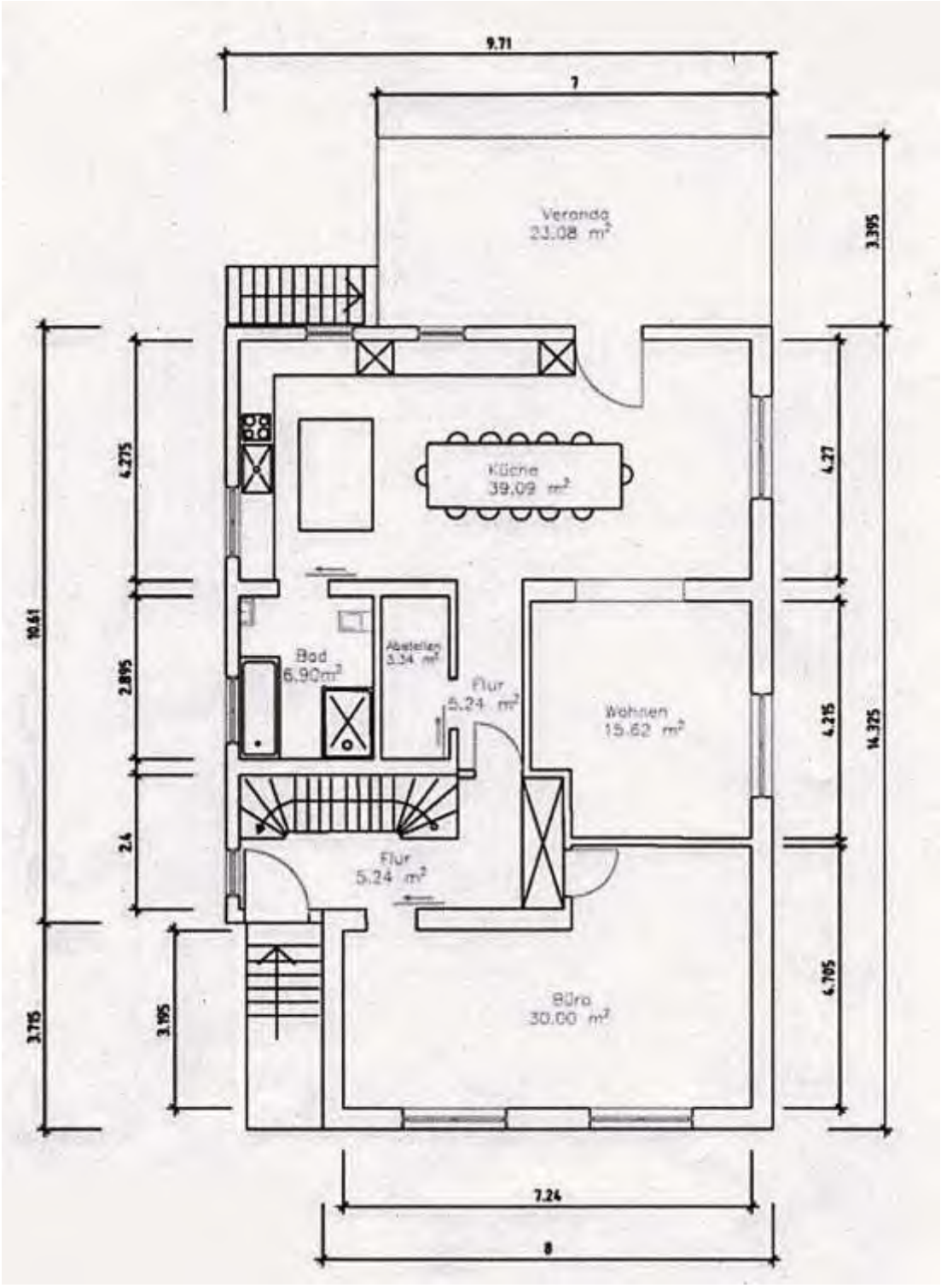
Seite 1 von 4



Grundriss Kellergeschoss (vom Eigentümer)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

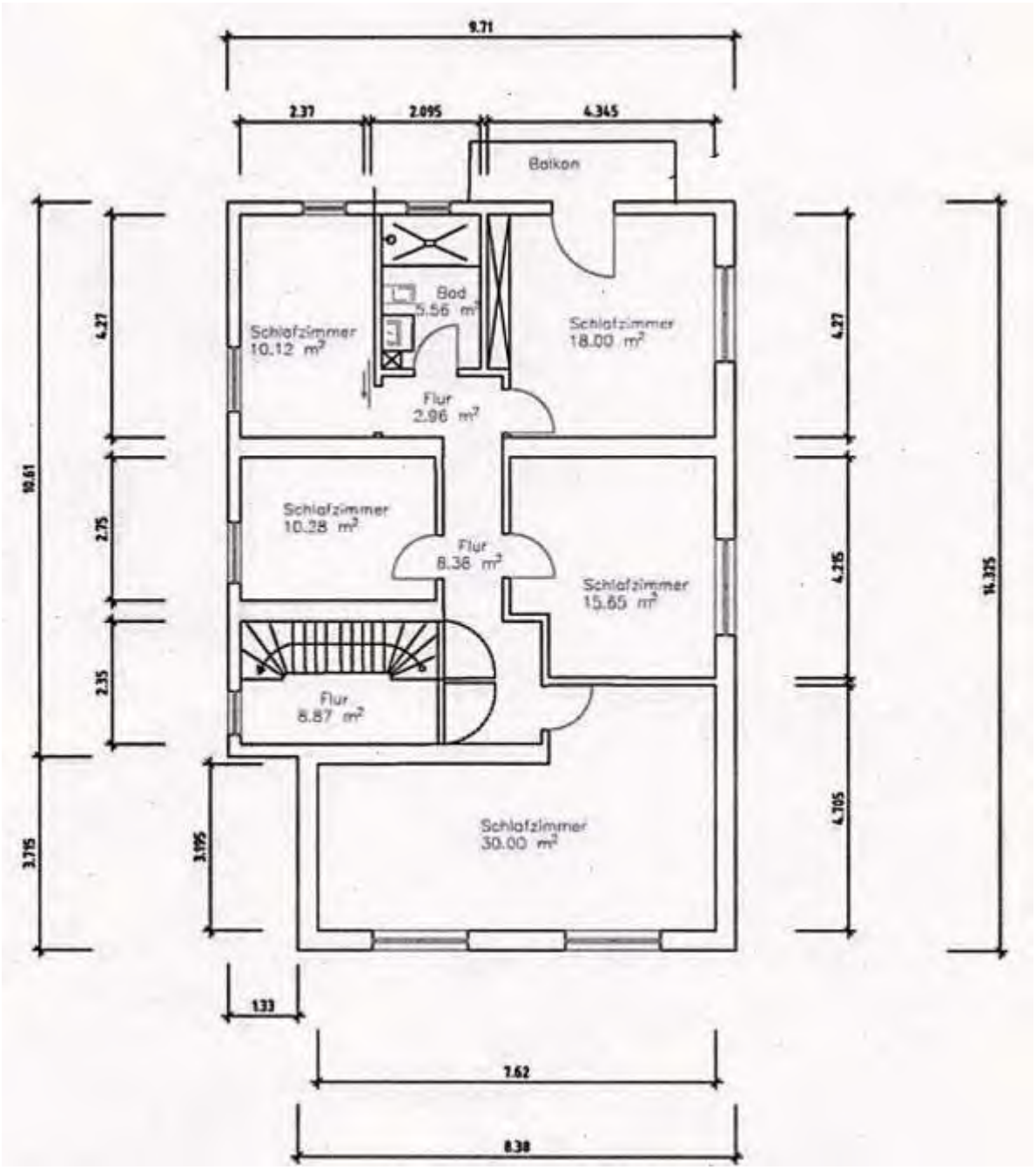
Seite 2 von 4



Grundriss Erdgeschoss (vom Eigentümer)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

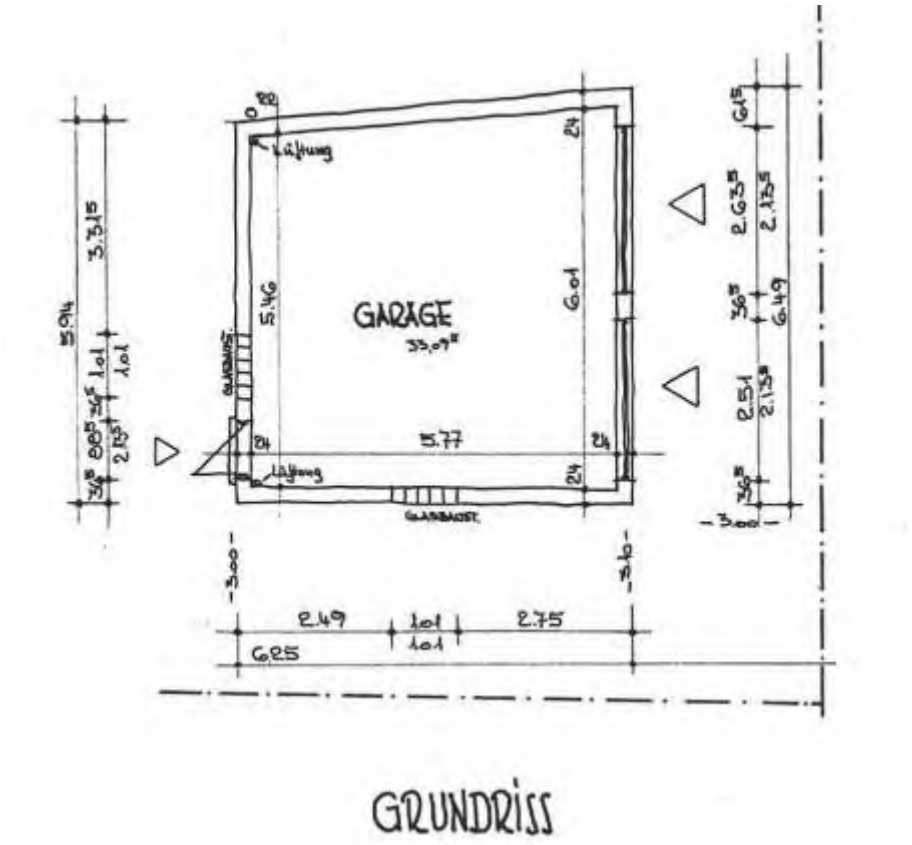
Seite 3 von 4

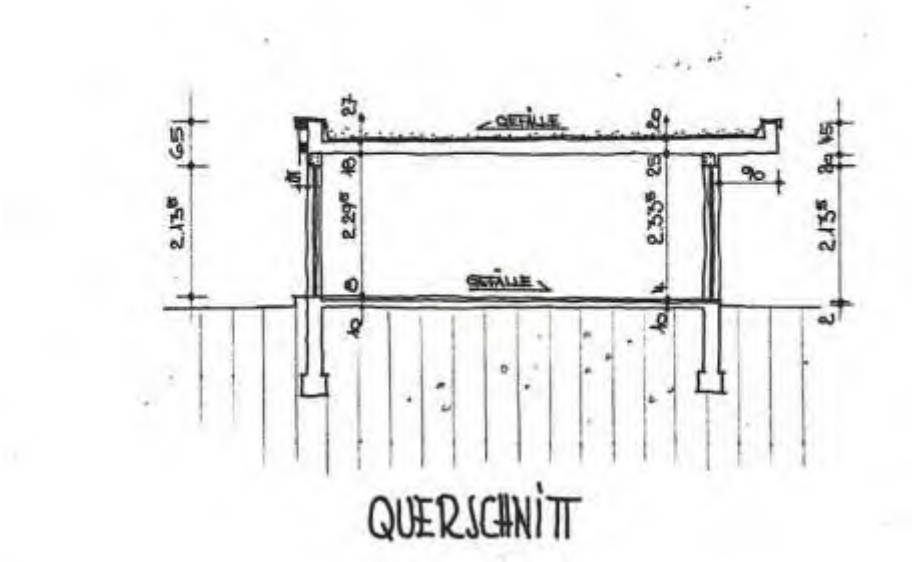


Grundriss Obergeschoss (vom Eigentümer)

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4





Grundriss und Querschnitt der Doppelgarage (aus Bauakte)

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Gebäudeansicht von Südosten



Bild 2: Gebäudeansicht von Nordosten

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Gebäudeansicht von Nordwesten



Bild 4: Gebäudeansicht von Westen

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 11



Bild 5: Gebäudeansicht von Südwesten



Bild 6: Flurbereich im Erdgeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 11

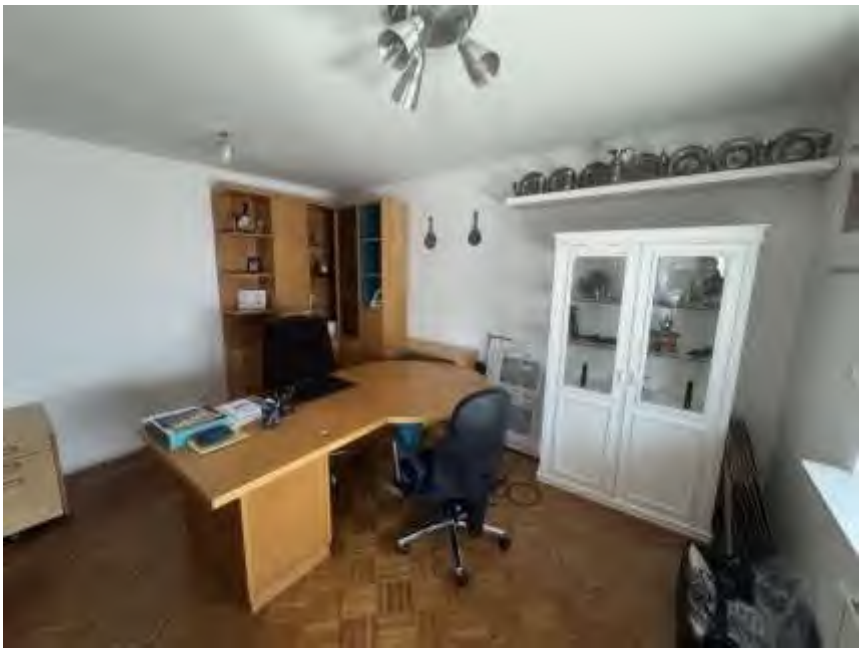


Bild 7: Büro im Erdgeschoss



Bild 8: Küche im Erdgeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 11



Bild 9: Badezimmer im Erdgeschoss



Bild 10: Wohnzimmer im Erdgeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 6 von 11



Bild 11: Veranda an der Gebäude-Westseite



Bild 12: Schlafzimmer im Obergeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 7 von 11



Bild 13: Badezimmer im Obergeschoss



Bild 14: Dachgeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 8 von 11



Bild 15: Kellergeschoss



Bild 16: Zähler-/Sicherungsschrank im Kellergeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 9 von 11



Bild 17: Doppelgarage und Stellplatz an der Gebäude-Westseite



Bild 18: Zufahrt (öffentlicher Weg) zu Garage und Stellplatz von der Straße

Anlage 6: Fotos

Seite 10 von 11



Bild 19: Hof an der Gebäude-Südseite mit Zugang zu Garten, Veranda und Garage



Bild 20: Gartenfläche (Überschwemmungsgebiet)

Anlage 6: Fotos

Seite 11 von 11



Bild 21: Umgebungsbebauung an der Erbacher Straße mit Blick nach Süden



Bild 22: Umgebungsbebauung an der Erbacher Str. mit Blick nach Norden