STRUNCK & MEINZER
Bewertung von Immobilien

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

Amtsgericht Michelstadt
Zwangsversteigerungen
Erbacher Str. 47

64720 Michelstadt

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 28.07.2026

AZ.: MI 21K13/26

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 64750 Lützelbach, Neustädter Str. 6
und
das unbebaute Grundstück (Gartengrundstück) in 64750 Lützelbach



Der **Verkehrswert des bebauten Grundstücks** wurde
zum Stichtag 23.07.2026 ermittelt mit rd. **223.000 €**

Der **Verkehrswert des unbebauten Grundstücks** wurde
zum Stichtag 23.07.2026 ermittelt mit rd. **12.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 59Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Ein-/Zweifamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
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	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Wertermittlung für die Hof- und Gebäudefläche	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.2.2.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks	16
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.3	Vergleichswertermittlung	18
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20
4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	20
4.3.5	Vergleichswert	21
4.3.6	Sachwertermittlung	23
4.3.7	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.3.8	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.3.8.1	Sachwertberechnung	26
4.3.8.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
4.3.9	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	31
4.3.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
4.3.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
4.3.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	31
4.3.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
4.4	Verkehrswert	32

4.5 Wertermittlung für das Gartengrundstück 34
4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung 34
4.5.2 Bodenwertermittlung 35
4.5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks 35
4.5.2.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks 35
4.5.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 36
4.5.4 Vergleichswertermittlung 36
4.6 Verkehrswert 37

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur 39
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 39
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 39

6 Verzeichnis der Anlagen 40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein-/Zweifamilienhaus Gartengrundstück
Objektadresse:	Neustädter Str. 6 64750 Lützelbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lützel-Wiebelsbach, Blatt 1118, lfd. Nr. 2, Grünland, im Ort Lützelbach Grundbuch von Lützel-Wiebelsbach, Blatt 1118, lfd. Nr. 3, Hof- und Gebäudefläche
Katasterangaben:	Gemarkung Lützel-Wiebelsbach, Flur 2, Flurstück 146/2, 322 m² Gemarkung Lützel-Wiebelsbach, Flur 2, Flurstück 141/3, 408 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt Zwangsversteigerungen Auftrag vom 23.07.2026 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	23.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei überwiegend 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 und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Nicht besichtigt werden konnten der Keller, der rückseitig angebaute Schuppen und das Dach. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Abschrift des Grundbuchauszuges vom 02.04.2026 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.04.2026

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Bauakte (auszugsweise)
- Berechnung der Flächen
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)
- Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2026 (Vorabzug)

1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder 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 Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	leer stehend
Zwangsverwaltung:	ja
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Lützelbach (ca. 6.700 Einwohner) Ortsteil Lützel-Wiebelsbach (ca. 2.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Wörth am Main 8 km, Erbach/Michelstadt 25 km Bundesstraßen: B45 (bei Höchst) 8 km, B 469 (bei Wörth) 6 km Autobahnzufahrt: A 3 (bei Aschaffenburg) 30 km Bahnhof: Höchst oder Wörth am Main je 8 km Flughafen: Frankfurt 70 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	südwestlicher Ortsrand des Teilorts Lützelbach öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Entfernung einfache Wohnlage, einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen überwiegend bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig, von der Straße ansteigend Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form des Wohnhausgrundstücks:	Straßenfront: ca. 15 m mittlere Tiefe: ca. 30 m Grundstücksgröße: insgesamt 408 m²
	Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wohnhausgrundstück: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Gartengrundstück: geringfügiger Überbau der Gartenhütte auf Flurstück Nr. 140/3 geringfügiger Überbau der Scheune von Flurstück Nr. 140/3
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	In der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Mit Schreiben vom 09.06.2026des Regierungspräsidiums Darmstadt ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für das Grundstück kein Eintrag ergibt. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.04.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lützel-Wiebelsbach, Blatt 1118, folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk • vermutlich nach Abruf des Grundbuchauszuges eingetragener Zwangsverwaltungsvermerk Die Zwangsvermerke werden nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Sie sind nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, 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:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.
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 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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 abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Gebäude- und Freifläche: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) Grünland: “reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher 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. Das Bewertungsgrundstück “Gebäude- und Freifläche” ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Für Außenbereichsgrundstücke (“Grünland”) entstehen keine Beiträge für den Straßenbau nach BauGB bzw. KAG.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich 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 Ein-/Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist nicht bewohnt.

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 daraufhin gewiesen, 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 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. jedoch 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 bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung 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 im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Ein-/Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Ein-/Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert rückseitig angebauter, zweigeschossiger Schuppen
Baujahr:	Ursprungsbaujahr nicht feststellbar, Umbau 1953, Anbau 1959 (2 Zimmer)
Modernisierung:	in den letzten 15 Jahren keine, davor Bad, tlw. Elektrik
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	vermutlich gegeben

Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel Fliesenbelag, hof- und Rückseitig Sockelputz (Feuchtigkeitsschäden)
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. im Erdgeschoss rd. 75 m², im Obergeschoss rd. 80 m² (Dachterrasse zu 25 % bei der Flächenberechnung berücksichtigt) und im Dachgeschoss rd. 35 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 380 m². Die Flächen wurden entsprechend der mir vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) bzw. tlw. nach Aufmaß berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
Kellerräume

Erdgeschoss:
Windfang rd. 1 m²
WC rd. 1 m²
Flur rd. 5 m²
offene Wohnküche rd. 16 m²
Wohnen/Essen rd. 22 m²
Waschküche im rückseitigen Anbau rd. 3 m²
Bad im rückseitigen Anbau rd. 8 m²
Schlafzimmer im rückseitigen Anbau rd. 17 m²
Flur rd. 3 m²

Obergeschoss:
Zimmer (“Küche”) rd. 9 m²
Schlafzimmer (“Tochter-Zimmer”) rd. 13 m²
Wohnzimmer (“Schlafzim.”) rd. 14 m²
Dusche rd. 2 m²
Zimmer (“Kinderzim.” im Anbau) rd. 12 m²
Zimmer (“Wohn-Zimmer” im Anbau) rd. 16 m²
Dachterrasse (“Balkon”), rd. 18 m² (zu 25 % bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt)

Dachgeschoss:
2 Zimmer, Diele, insg. rd. 35 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Ornamentglas

Treppen:	Hauseingangstreppe: 6 Stufen Beton mit Betonwerkstein Handlauf aus Metall Geschosstreppe: Holztreppe mit Holzgeländer aus dem Ursprungsbaujahr
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton) Dachflächen unzureichend gedämmt Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere, im Erdgeschoss tlw. erneuerte Ausstattung je Raum ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen Kippsicherungen Gegensprechanlage Zählerschrank vtl. im Erdgeschoss des angebauten Schuppens (konnte nicht besichtigt werden)
Heizung:	Zentralheizung Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Bad Handtuchwärmer Zugang zum Heizraum nicht möglich, daher keine Detailangaben
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Holzdielen, Kunststoff, Fliesen) Nassbereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten, durch Feuchtigkeit tlw. abgefallen), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzpaneele (Nut und Feder), tlw. Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. 1/87) Dachflächenfenster aus Metall mit Einfachverglasung Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Kunststein, außen aus Betonwerkstein

Türen:	Zimmertüren: einfache Türen aus Holzwerkstoffen mit Holzzargen einfache Griffe und Beschläge aus Metall
sanitäre Installation:	Bad: eingebaute Wanne, eingebaute Eckdusche mit Kabine, wandhängendes WC, Waschbecken, Handtuchwärmer durchschnittliche Qualität, farbige Sanitärobjekte (bahamabeige) WC: wandhängendes WC, Handwaschbecken Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch, durch Anbau zweckmäßig sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus nutzbar

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachterrasse mit Überdachung (Stahlkonstruktion, Wellkunststoff)
besondere Einrichtungen:	Einbauküche (nicht in der Wertermittlung enthalten) Einbauschränke (nicht wertrelevant)
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungs-/-setzungsbedarf/-stau:	erhebliche Feuchtigkeitsschäden, tlw. mit Schimmelbildung, vermutlich infolge eines Leitungswasserschadens, Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich des Kellergeschosses, vertikaler Riss am Eingangsanbau zwischen Treppe und Haustür
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Instandsetzungsbedarf, erheblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf

3.3 Nebengebäude

rückseitig angebauter zweigeschossiger Schuppen mit Dachterrasse
Gewächshaus
Fundament der ehemaligen Garage (abgerissen)

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 64750 Lützelbach, Neustädter Str. 6 sowie für das unbebaute Grundstück (Gartengrundstück) in 64750 Lützelbach zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lützel-Wiebelsbach	1118	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lützel-Wiebelsbach	2	146/2	322 m²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lützel-Wiebelsbach	1118	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lützelbach	2	141/3	408 m²

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um eigenständige Grundstücke; für jedes Grundstück wird nachfolgend eine Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Hof- und Gebäudefläche	Ein-/Zweifamilienhaus	408 m²
Grünland	unbebaut (Garten)	322 m²

4.2 Wertermittlung für die Hof- und Gebäudefläche

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2026 veröffentlicht der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises – ausreichend differenziert – Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser im Wiederverkauf. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt. 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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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.

4.2.2 Bodenwertermittlung

4.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	408 m²

4.2.2.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**125,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	23.07.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	lagetypisch	Garten mit Südwest-ausrichtung	×	1,100	E2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	137,50 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	408	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**137,50 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**137,50 €/m²**	
Fläche	×	408 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	56.100,00 € **56.000,00 €**	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert wurde seit 2024 unverändert mit 125 €/m² angesetzt; es erfolgt keine Anpassung.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone in der Regel SO bzw. NW = 1,00
SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 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.

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises veröffentlichten Vergleichsfaktors für Ein- und Zweifamilienhäuser im Wiederverkauf ermittelt.

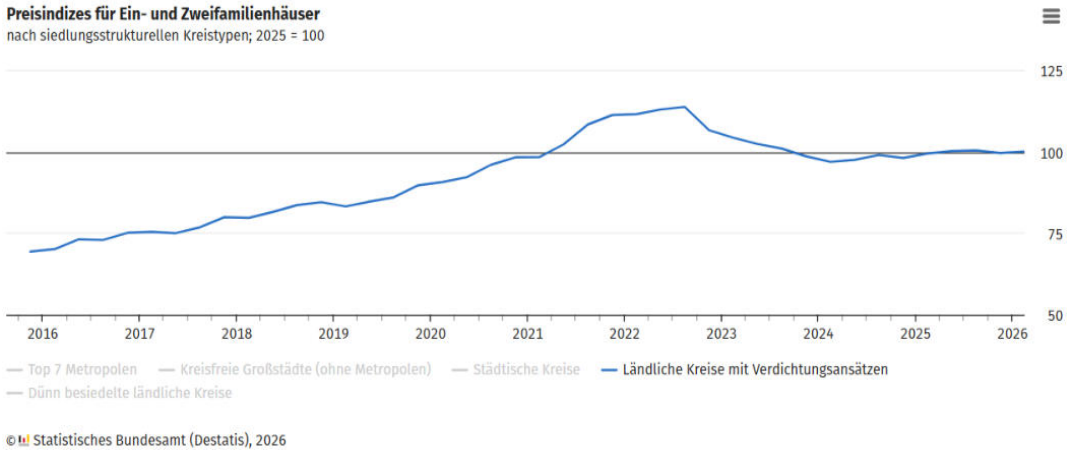
Vergleichsfaktor (Bodenrichtwert 125 €/m², Wohnfläche rd. 190 m² Grundstücksfläche 408 m², fiktives Baujahr 1964, Marktbereich 6) Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2026 (Vorabzug)	**= 1.550,20 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	2023 - 2025	23.07.2026	× 1,000	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m²]	190	190	× 1,000	
Grundstücksgröße [m²]	408	408	× 1,000	E02
Bodenwert [€/m²]	125	125	× 1,000	
Baujahr	1964	1964	× 1,000	E03
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	
Unterkellerung		vorhanden	× 1,000	
Bauweise		massiv	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			**= 1.550,20 €**/m²	

4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Stichtag

Die grafische Darstellung des Preisindexes für Ein- und Zweifamilienhäuser der ländlichen Kreise, zu denen der Odenwaldkreis gehört, zeigt, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren und sich seit Anfang des Jahres 2024 seitwärts bewegen.



Es erfolgt keine Anpassung.

E02 und 03 - Grundstücksgröße

Unterschiedliche Baujahre bzw. Grundstücksgrößen werden mittels tabellarisch aufgeführter Umrechnungsfaktoren angepasst.

4.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	1.550,20 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	**=** 1.550,20 €/m²	
Wohnfläche [m²]	× rd. 190 m²	
Zwischenwert	= 294.538,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 294.538,00 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 294.538,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 60.000,00 €	
Vergleichswert	**=** 234.538,00 € **rd. 235.000,00 €**	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-60.000,00 €
• Ein-/Zweifamilienhaus	-60.000,00 €	
Summe		-60.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das „Ein-/Zweifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 2,60 Modernisierungspunkten)			334,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	190 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	63.460,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen Instandhaltung/-setzung [b]		+	5.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	5.000,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	68.460,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	68.460,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=	63.460,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.497,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	190 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	664.430,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK			0,10
Erstnutzungsfaktor			1,22

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 269.788,51 €	x	0,10	x (1,22 – 1)	=	5.935,35 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		120,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	190 m²
Kostenanteil	×	2,6 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.964,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	68.460,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	5.935,35 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.964,00 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–59.560,65 €
	rd.	**–60.000,00 €**

Zur Information: k_{IM} = Werteinfluss IM [i] / IKg; mit IKg = (([a] + [b]) x Rf(Ik)) + [g] + [h]) = 0,871

4.3.6 Sachwertermittlung

4.3.7 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).

4.3.8 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen 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 miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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.

4.3.8.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Ein-/Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	745,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 380 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	292.100,00 €
Baupreisindex (BPI) 23.07.2026 (2010 = 100)	x	198,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	578.650,10 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	578.650,10 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	x	0,225
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	130.196,27 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**130.196,27 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**6.509,81 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**136.706,08 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**56.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**192.706,08 €**
Sachwertfaktor	×	**1,40**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**269.788,51 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**60.000,00 €**
Sachwert	**=**	**209.788,51 €**
	rd.	**210.000,00 €**

4.3.8.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir anhand der vorliegenden Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Ein-/Zweifamilienhaus
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	80,5 %	19,5 %	0,0 %	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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Ein-/Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	80,5	583,63
3	835,00	19,5	162,83
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 746,46 gewogener Standard = 2,2			

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		746,46 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	×	0,950
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	744,59 €/m² BGF
	rd.	745,00 €/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.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachterrasse im Obergeschoss (rd. 18 m²)	9.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	9.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

Baukostenregionalfaktor

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (130.196,27 €)	6.509,81 €
Summe	6.509,81 €

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Ein-/Zweifamilienhaus

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,6		B02
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,1	0,0		B03
• Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
• Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
• Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		B07
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,3	0,0		B08
Summe		0,4	2,6		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Erneuerung der alten Holzfenster mit Einfachverglasung sowie des Dachflächenfensters 0,6 Punkte vergeben.

B03

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die teilweise modernisierte Elektrik 0,1 Punkte vergeben.

B07

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Modernisierung des Innenausbaus 2,0 Punkte vergeben.

B08

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für den Anbau 0,3 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1930 = 96 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 96 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1964.

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 veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2026 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) in Abhängigkeit von dem rechnerisch ermittelten Sachwert (Substanzwert). Der veröffentlichte Marktanpassungsfaktor für einen vorläufigen Sachwert von rund 193 T€ beträgt interpoliert rd. 1,4 (Odenwaldkreis, Untersuchungszeitraum 2024 – 2025).

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von 1,4 angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.3.9 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.3.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

4.3.9.2 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 Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.3.9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **235.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **210.000,00 €** ermittelt.

4.3.9.4 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. 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[210.000,00 € × 0,900 × 0,000] ÷ 1,900 = rd. **223.000,00 €**.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 64750 Lützelbach, Neustädter Str. 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lützel-Wiebelsbach	1118	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lützelbach	2	141/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2026 mit rd.

223.000 €

in Worten: zweihundertdreiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Grundstück** in **Lützelbach, Neustädter Str. 6**
Flur **2** Flurstücksnummer **141/3** Wertermittlungsstichtag: **23.07.2026**

Bodenwert

Bewertungsbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
Hof- und Gebäudefläche	baureifes Land	frei	137,25	408,00	56.000,00
		Summe:	137,25	408,00	56.000,00

Objektdaten

Bewertungsbereich	Gebäudebezeichnung Nutzung		BGF [rd. m²]	WF/NF [rd. m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Hof- und Gebäudefläche	Ein-/Zweifamilienhaus		380	190	fiktiv 1964	80	18

Wesentliche Daten

Bewertungsbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Hof- und Gebäudefläche	----	----	----	1,40

Relative Werte

relativer Bodenwert:	294,74 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-315,79 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.173,68 €/m² WF/NF**

Ergebnisse

Sachwert:	210.000,00 €
Vergleichswert:	235.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**223.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	23.07.2026

Bemerkungen

4.5 Wertermittlung für das Gartengrundstück

4.5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

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.

4.5.2 Bodenwertermittlung

4.5.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche
Art der baulichen Nutzung	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	322 m²

4.5.2.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**125,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	23.07.2026	×	1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	125,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	322	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	landwirtschaftliche Fläche, Grünlandnutzung, ortsnahes Gartenland	×	0,250	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**31,25 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**31,25 €/m²**	
Fläche	×	322 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	10.062,50 € **rd. 10.000,00 €**	

4.5.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert wurde seit 2024 unverändert mit 125 €/m² angesetzt; es erfolgt keine Anpassung.

E2

Landwirtschaftliche Grundstücke, die direkt an Baugrundstücke angrenzen, werden oft als Erweiterung der Hausgärten genutzt. In diesen Fällen spricht man von ortsnahem Gartenland oder Hinterland- bzw. Hinterliegergrundstücken.

Der Wert differiert stark nach Lage und Beschaffenheit. Er ist maßgeblich beeinflusst durch das umliegende Bodenwertniveau und seiner subjektiven Nutzbarkeit (Gefühl einer größeren Grundstücksfläche). Die Literatur weist Werte zwischen wenigen €/m² (ländlicher Bereich, niedrige Bodenwerte für Bauland) bis hin zu 35 % des Wertes angrenzender Baulandflächen (hohe Bodenwerte für Bauland). Das Grundstück grenzt direkt an das Bauland an und wird als Garten genutzt. Es wird ein mittlerer Wert von 25 % des Bodenrichtwertes der angrenzenden Baulandgrundstücke angesetzt.

4.5.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**10.000,00 €**
anteiliger Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**2.000,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**12.000,00 €**
Marktanpassungsfaktor	×	**0,00 €**
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	**=**	**12.000,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**12.000,00 €**
	rd.	**12.000,00 €**

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert
Einfriedung	1.000,00 €
Gartenhütte	1.000,00 €
Summe	2.000,00 €

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück (Gartengrundstück) in 64750 Lützelbach

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lützel-Wiebelsbach	1118	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lützel-Wiebelsbach	2	146/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2026 mit rd.

12.000 €
in Worten: zwölftausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 27. Juli 2026



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

Für das **Grundstück** in **Lützelbach**
Flur **2** Flurstücksnummer **141/3** Wertermittlungsstichtag: **23.07.2026**

Bodenwert

Bewertungs-bereich	Entwicklungs-stufe	abgaben-rechtlicher-Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
Grünland	landwirtschaft-liche Fläche	---	31,06	322,00	10.000,00
		Summen:	31,06	322,00	10.000,00

Ergebnisse

Vergleichswert:	12.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**12.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	23.07.2026

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr

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

[3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017

[4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996

[5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015

[6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen

[7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen

[8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

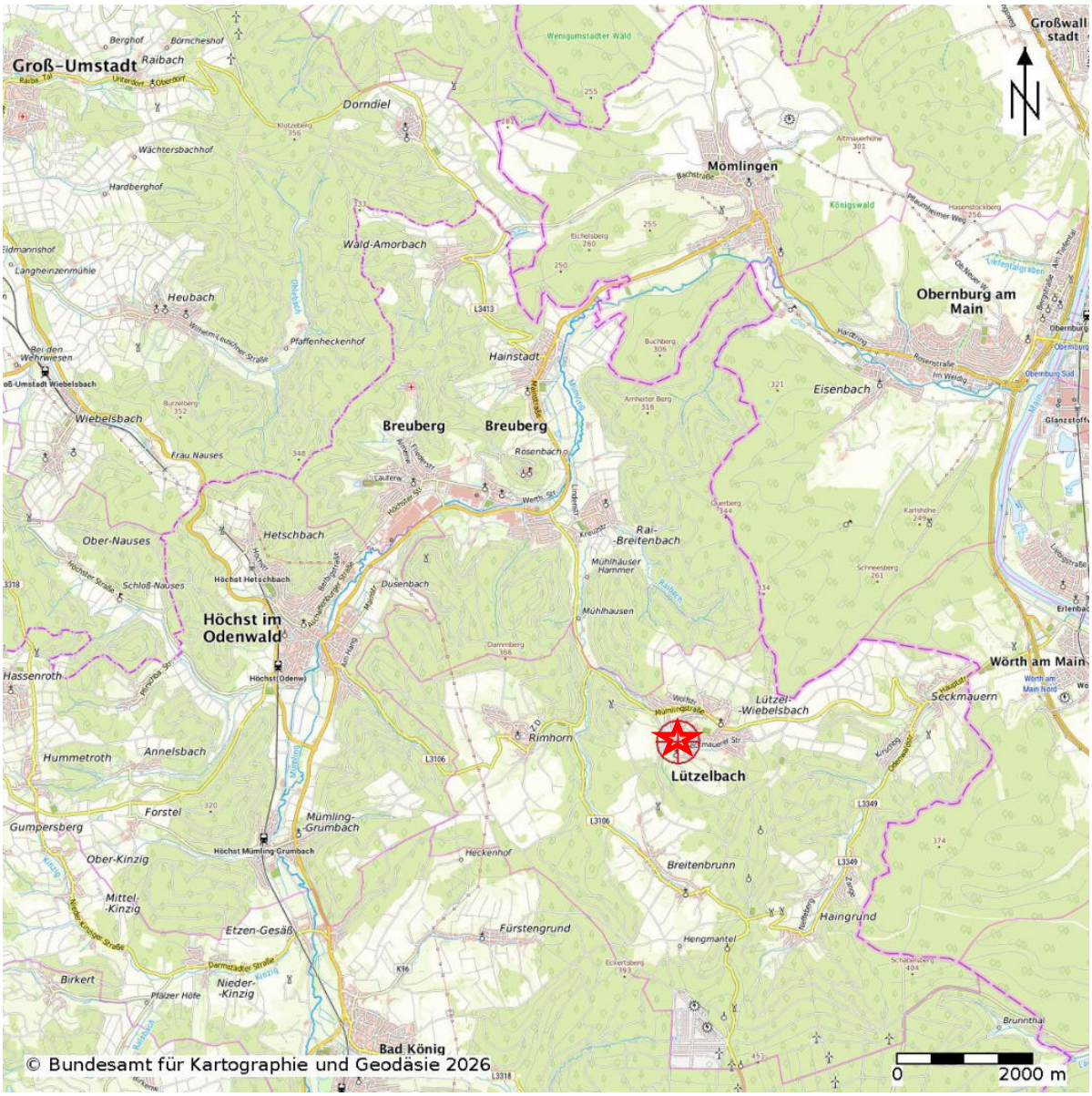
Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Anlage 4: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Lageplan

Seite 1 von 1

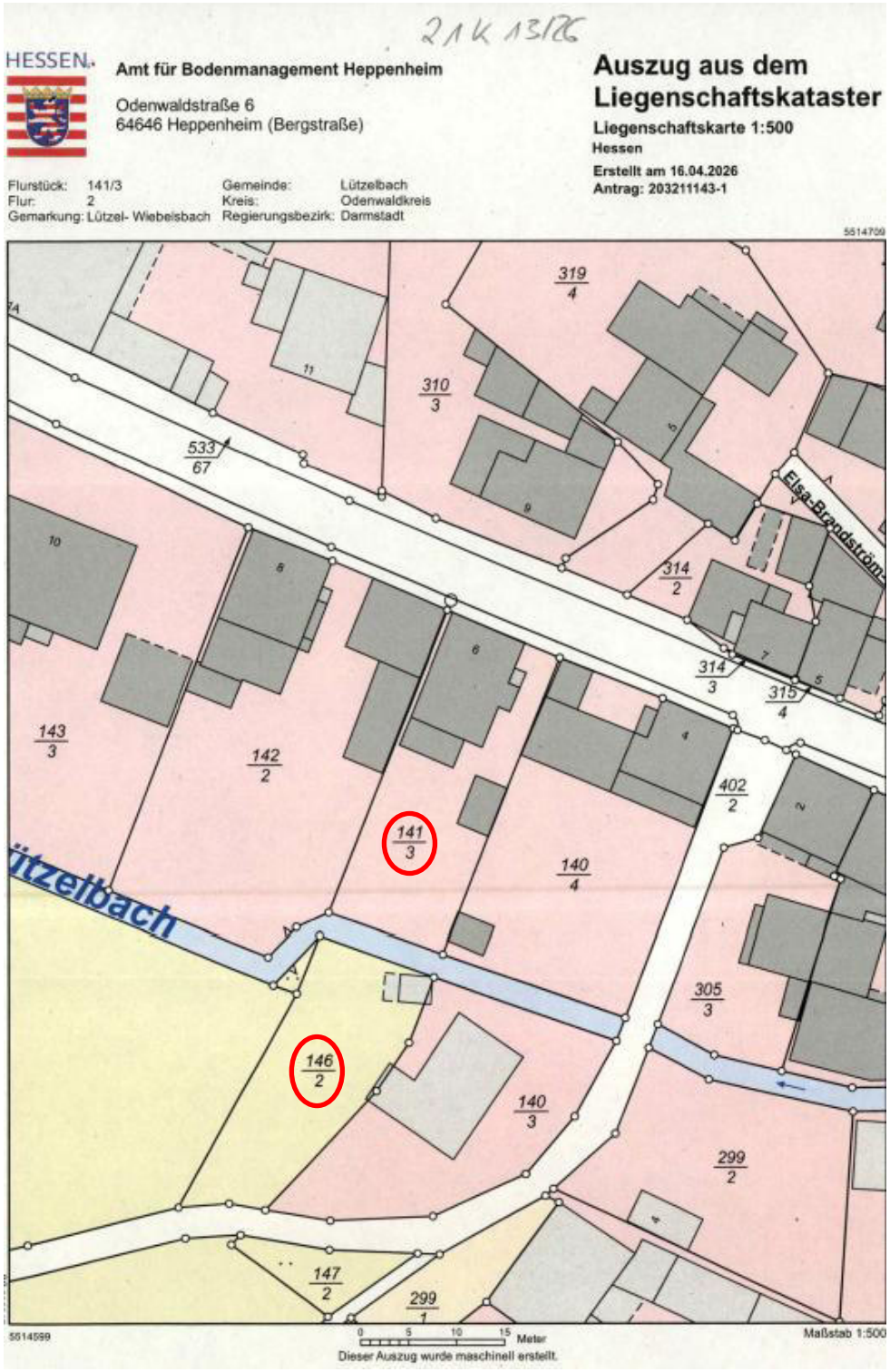


Abb. 1: Lageplan (aus Gerichtsakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
Seite 1 von 5

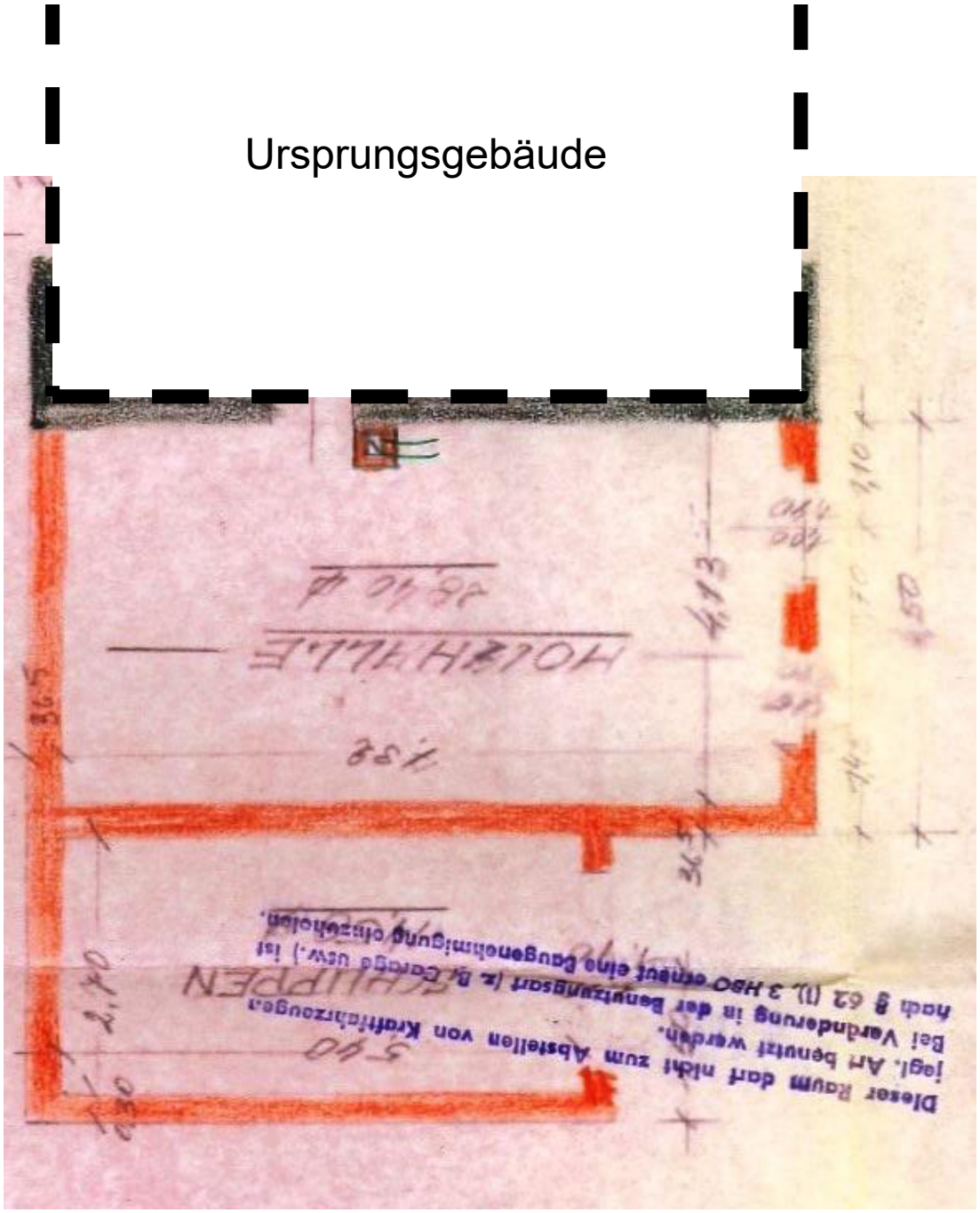


Abb. 1: Grundrissplan des ebenerdigen Kellergeschosses unter dem rückseitigen Anbau und dem angebauten Schuppen (aus Bauakte 1960)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
Seite 2 von 5

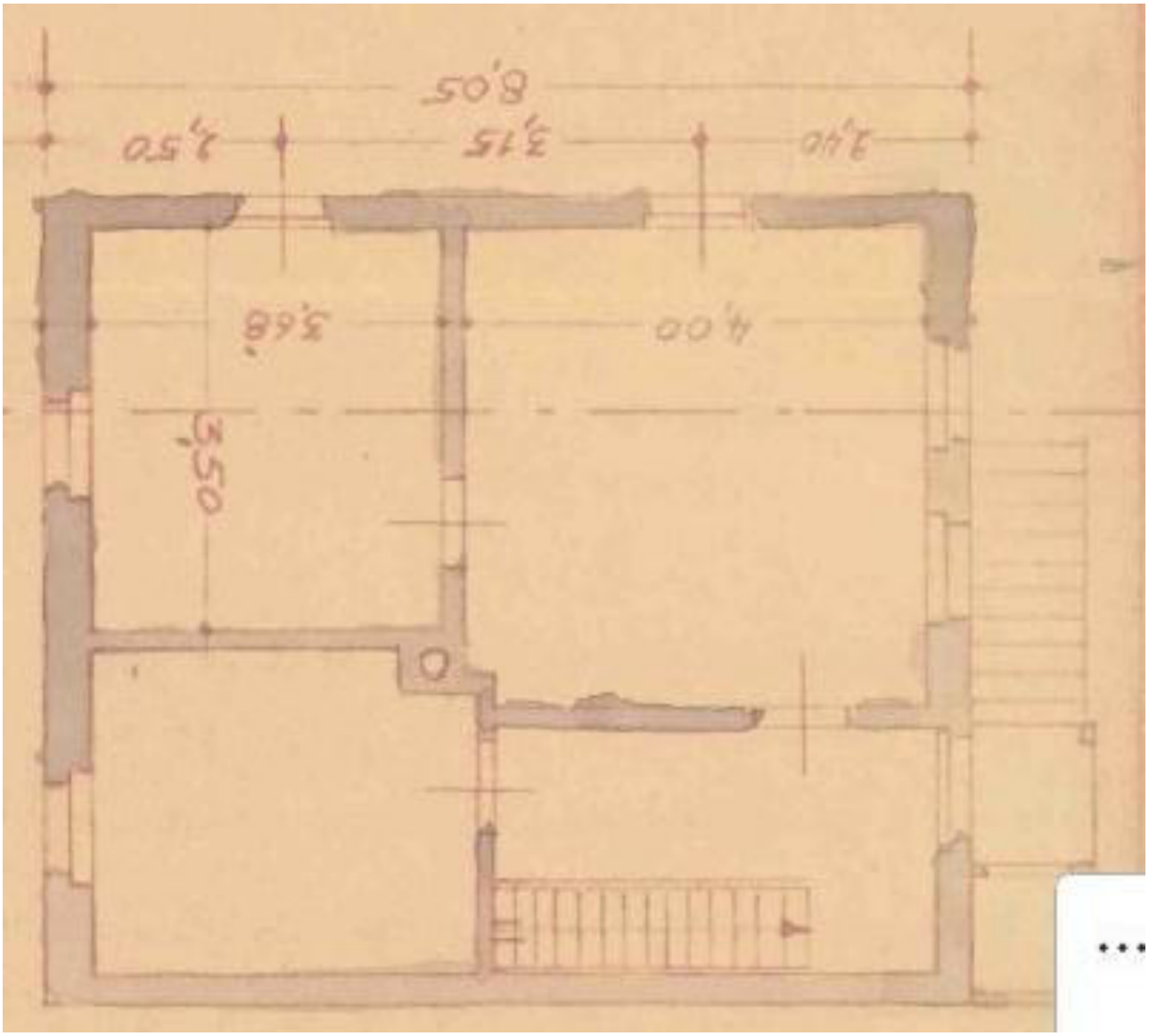


Abb. 2: Grundrissplan des Erdgeschosses des Ursprungsgebäudes (aus Bauakte 1953)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5

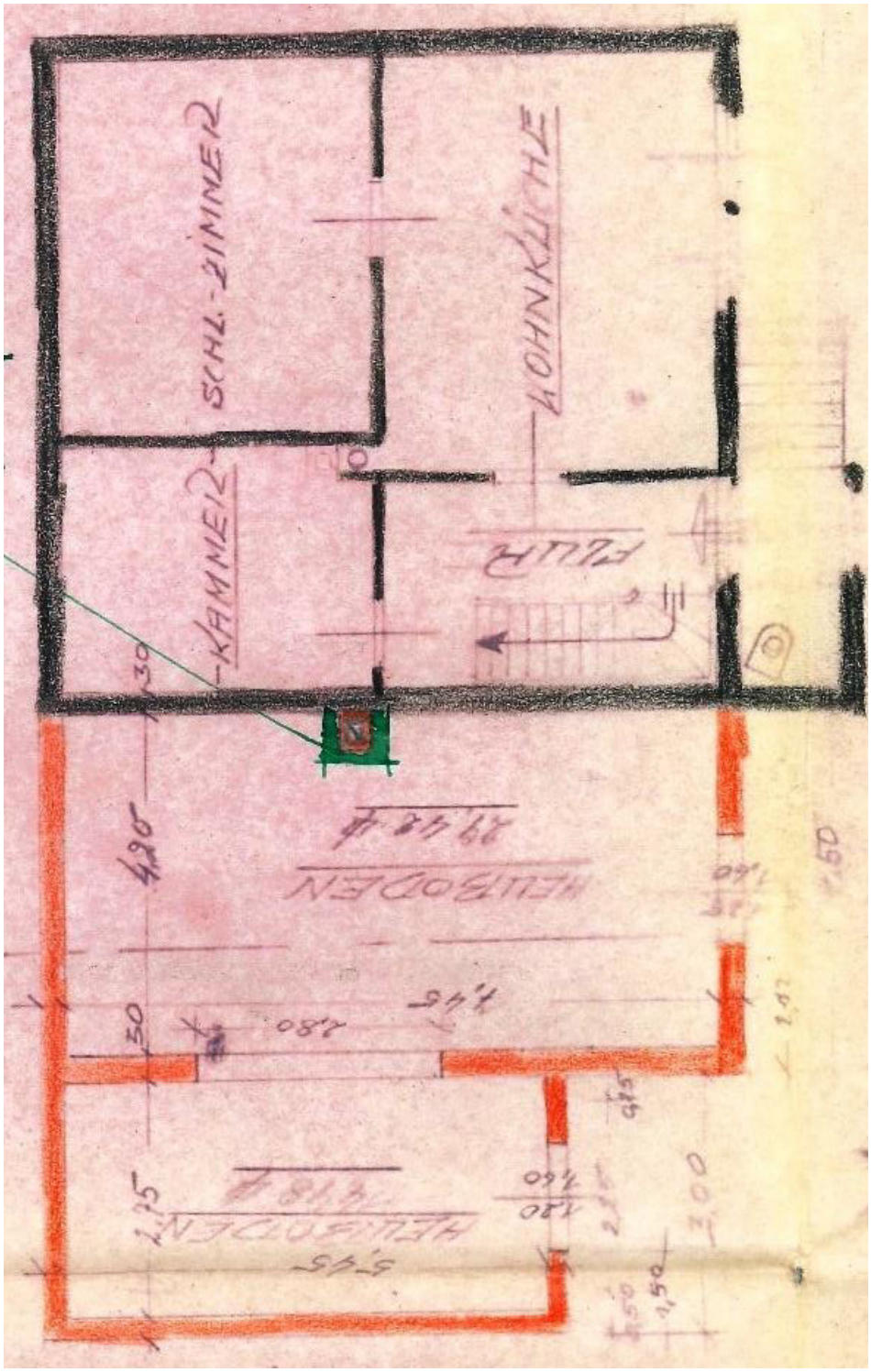


Abb. 3: Grundrissplan des Erdgeschosses (aus Bauakte 1960)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5

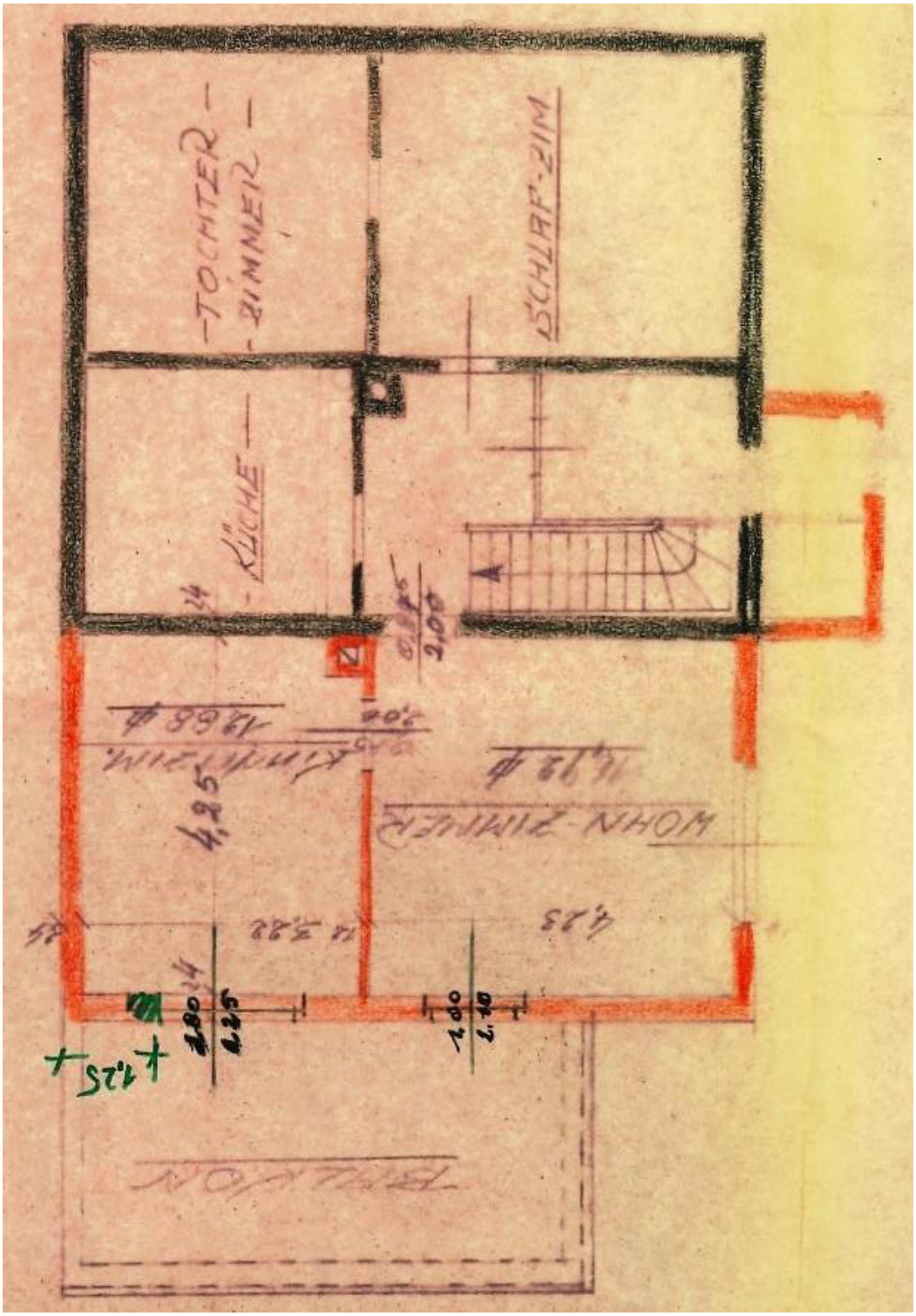


Abb. 4: Grundrissplan des Obergeschosses (aus Bauakte 1960)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5

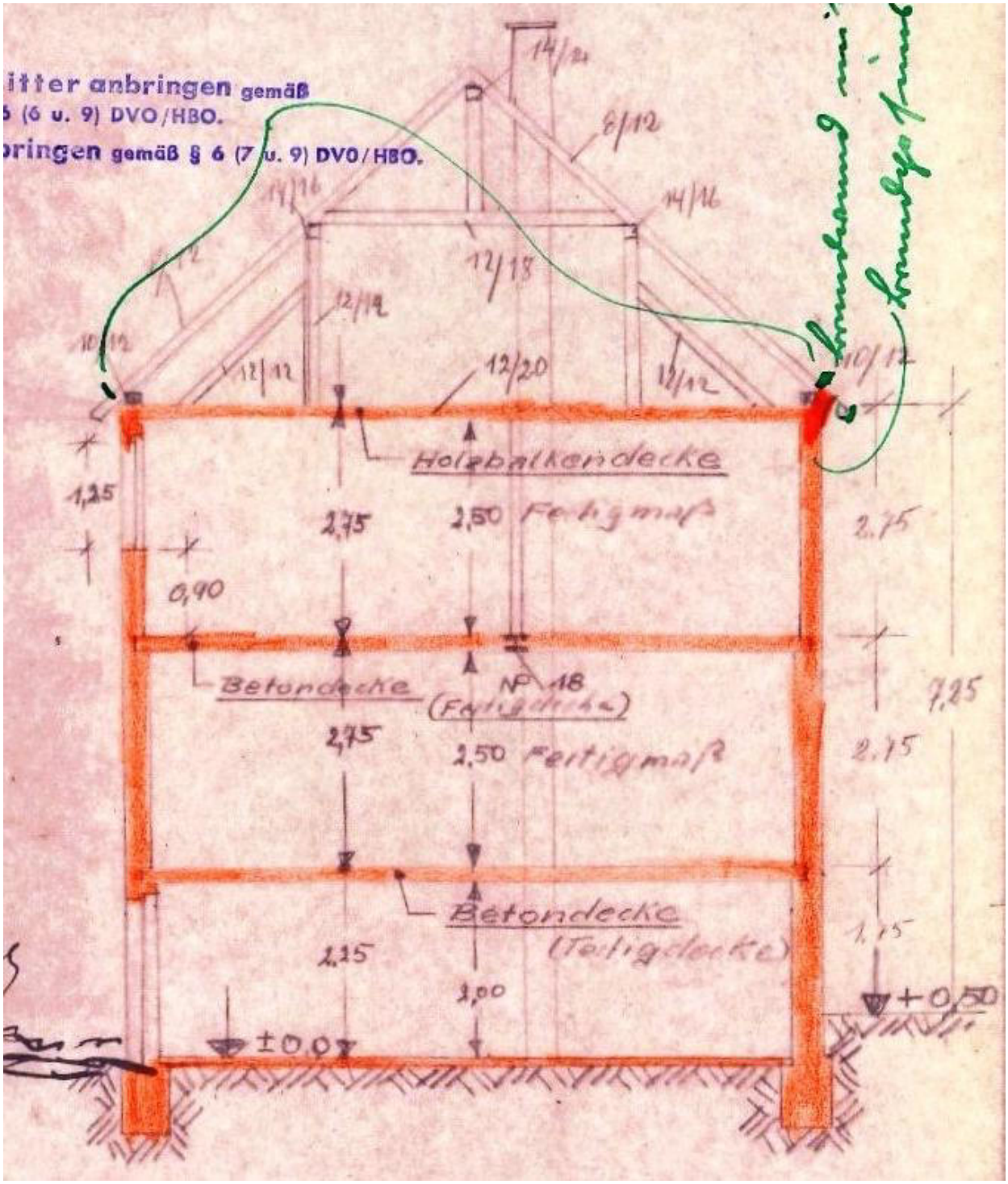


Abb. 5: Schnitt (aus Bauakte 1960)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 12



Bild 1: Rückansicht



Bild 2: Seitenansicht und Hofeinfahrt

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 12



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: Hauseingang und Windfang, rechts zum WC

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 12



Bild 5: WC



Bild 6: Flur und Geschosstreppe

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 12



Bild 7: offene Küche



Bild 8: Wohnzimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 12



Bild 9: Schlafzimmer im Erdgeschoss (hofseitig) des rückseitigen Anbaus



Bild 10: Waschküche im Erdgeschoss des rückseitigen Anbaus, links Bad

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 12



Bild 11: Bad im rückseitigen Anbau



Bild 12: Tür vom Esszimmer zum Flur (Feuchtigkeitsschäden;
Treppe mit Einbauschrank im Hintergrund)

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 12



Bild 13: Sicherungskasten im Flur des Anbaus



Bild 14: Zimmer im Obergeschoss des rückseitigen Anbaus

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 12



Bild 15: Detailaufnahme im Obergeschoss des rückseitigen Anbaus



Bild 16: überdachte Dachterrasse auf dem rückseitig angebauten Schuppen

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 12



Bild 17: Küche im Obergeschoss



Bild 18: Duschbad im Eingangsanbau des Obergeschosses

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 12



Bild 19: im Obergeschoss des Ursprungsgebäudes



Bild 20: Flur mit Einbauschrank und Duschbad im Obergeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 12



Bild 21: Diele im Dachgeschoss des Ursprungsgebäudes



Bild 22: Zimmer im Dachgeschoss des Ursprungsgebäudes

Anlage 4: Fotos
Seite 12 von 12



Bild 23: Seitenansicht des rückseitig angebauten Schuppens, Kelleraußenzugang (ebenerdig)



Bild 24: Blick in den Garten und das Gartengrundstück Flurstück Nr. 146/2 mit Gartenhütte