

Datum: 04.11.2025
Az.: 21 K 24/25

Amtsgericht Michelstadt
Erbacher Straße 47
64720 Michelstadt

G U T A C H T E N

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

**Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück und mit einem
Garagengebäude bebaute Grundstück
in 64739 Höchst, Am See 20**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchst	2949	2
A) Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchst	23	269/34
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchst	2949	3
B) Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchst	23	269/37



Der **Verkehrswert der Grundstücke gesamt** wurde zum Stichtag
16.10.2025 ermittelt mit rd.

848.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und eine für meine 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
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Mehrfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.3	Garagegebäude.....	11
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	12
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A) Flst. 269/34.....	13
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	14
4.2.3	Ertragswertermittlung.....	15
4.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	15

4.2.3.3	Ertragswertberechnung	17
4.2.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	18
4.2.4	Sachwertermittlung.....	22
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.2.4.3	Sachwertberechnung	24
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	25
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks A) Flst. 269/34.....	29
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B) Flst. 269/37	29
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
4.3.2	Bodenwertermittlung	29
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	30
4.3.4	Sachwertermittlung.....	31
4.3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.3.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe vgl. 4.2.4.2	32
4.3.4.3	Sachwertberechnung	32
4.3.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	32
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks B) Flst. 269/37.....	36
4.4	Verkehrswert.....	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software	40
6	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, zu A) bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen; Grundstück zu B) bebaut mit Garagen, die beiden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit
Objektadresse:	Am See 20 64739 Höchst
Grundbuchangaben:	Zu A) Grundbuch von Höchst, Blatt 2949, lfd. Nr. 2; Zu B) Grundbuch von Höchst, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Zu A) Gemarkung Höchst, Flur 23, Flurstück 269/34, Fläche 561 m ² ; Zu B) Gemarkung Höchst, Flur 23, Flurstück 269/37, Fläche 528 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt Erbacher Straße 47 64720 Michelstadt Auftrag vom 16.09.2025 (Datum des Auftragseingangs)
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	16.10.2025
Qualitätsstichtag:	16.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	zu A) von den 6 typengleichen Wohnungen wurde die Erdgeschosswohnung links und die Dachgeschosswohnung rechts besichtigt zu B) die Garagen im EG und OG wurden besichtigt
Teilnehmer am Ortstermin:	die Beteiligten der verfahrensbevollmächtigte RA der Antragstellerin der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Antragsgegnerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Baugenehmigung (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) von 1985 • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen • Mietangaben • Vertragsunterlagen zur Photovoltaikanlage Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss zur Gutachtenerstellung

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025
 - Baulastenauskunft
- Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten zur Gutachtererstellung durchgeführt:
- Lageinformation,
 - Berechnung der Brutto-Grundfläche und Überprüfung der Wohn- und Nutzflächen
 - Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation
 - Auskunft aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Aus der vorliegenden Baugenehmigung von 1985 ist erkennbar, dass die beiden Bewertungsgrundstücke A) Flst. 269/34 und B) 269/37 bauplanungsrechtlich als eine wirtschaftliche Einheit behandelt wurden. Das Flst. zu B) geht hervor aus dem damaligen Flst. 269/23 – Objekt Aschaffenburg Str. 39, welches insgesamt eine Flächengröße von 1023m² hatte.

Eine wirtschaftliche Einheit ist begründet in den erforderlichen Stellplätzen zur Errichtung des Mehrfamilienhauses, welche sich auf dem Flst. 269/37 befinden. Ebenso die Nutzung von Garagenplätzen. Einhergehend mit einer späteren Grundstücksteilung Aschaffenburg Straße 39 ging aus dem Flst. 269/23 das Bewertungsgrundstück 269/37 mit einer Flächengröße von 528m² hervor, mit Stellplätzen und Garagen.

Zur Sicherung von Zu- und Abgangsverkehr des Mehrfamilienhausgrundstücks und insbesondere für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge wurde zur öffentlich-rechtlichen Sicherung eine Baulast auf dem Flst. 269/37 eingetragen. Da die Grundstücke in der Hand eines Eigentümers waren bedurfte es zur Nutzung keiner Grunddienstbarkeit.

Einhergehend mit der damaligen Grundstücksteilung besteht die Besonderheit der im Obergeschoss des Garagengebäudes befindlichen 3 Garagen, dass diese über die Zufahrt vom Grundstück Aschaffenburg Straße 39 angefahren werden. Hierzu besteht keine Grunddienstbarkeit und auch keine sonstige Regelung. Zur Nutzung der oberen Räume wird im Gutachten die Errichtung einer hofseitigen Treppe zur Erschließung und Abänderung ein Kostenaufwand unter den bog's berücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Höchst im Odenwald (ca. 10000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Michelstadt/Erbach, Aschaffenburg, Darmstadt <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden <u>Bundesstraßen:</u> B45; B426 <u>Autobahnzufahrt:</u> Stockstadt, Rodgau, Darmstadt <u>Bahnhof:</u> Höchst <u>Flughafen:</u>

Rhein-Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

östliche Ortslage von Höchst, östlich der Aschaffener Straße
gelegen;
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs im Zentrum bzw. an der B426
– Otto-Hahn-Straße;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil:

gemischt genutzt;
überwiegend aufgelockerte, 2-3 geschossige Bauweise;
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gastronomie,
dem Bewertungsgrundstück gegenüberliegend nach Osten Al-
tenpflegeheim

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar

Topografie:

eben;
Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront:
Zu A) ca. 16 m und zu B) ca. 21 m;

mittlere Tiefe:
ca. 30 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1089,00 m²;

Bemerkungen:
Jeweils fast rechteckige Grundstücksform.
Die beiden Bewertungsgrundstücke sind als eine wirtschaftliche
Einheit zu sehen.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Ortsstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

zu A) keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
zu B) dreiseitige Grenzbebauung der Garage,
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise
hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als

altlastenfrei unterstellt.

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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Höchst, Blatt 2949, keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.09.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält unter der Baulasten-Blattnummer 6337 folgende Eintragung: Erschließungsbaulast.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks 269/37 verpflichtet sich, zu dem Grundstück Flur 23, Flst. 269/34 innerhalb einer Fläche (dargestellt in der beiliegenden Liegenschaftskarte) einen solchen Zugang zu gewähren, dass der von der auf diesem Grundstück befindlichen baulichen Anlage auszugehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Anmerkung:

Die Baulast bewirkt keine faktischen Vorteile für das begünstigte Grundstück Flst. 269/34. Mit der Begründung der Baulast wird kein Anspruch auf eine Nutzung der Stellplatzfläche begründet; diese bleibt in der Verfügung des Grundstückseigentümers. Der Begriff „begünstigt“ trifft nur bezüglich der eingesparten Zahlung für die Ablösebeträge und des Erhalts der Baugenehmigung zu.

Die Baulastfläche befindet sich im Grenzabstandsbereich des Flst. 269/37 u. außerhalb des überbaubaren Baufensters des Bebauungsplans, vgl. Anlage.

Da zur Baulast eine zusätzliche gleichgerichtete Grunddienstbarkeit fehlt ist bei dem dienenden Grundstück von keiner wesentlichen Einschränkung auszugehen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

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 trifft der Bebauungsplan "Aschaffener Straße", im Wesentlichen, folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 4): MI = Mischgebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
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 der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

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

(vgl. Anlage 3);

A) Flst. 269/34, das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit insg. 6 Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist komplett vermietet.

B) Flst. 269/37, das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Garagengebäude bebaut. Im UG befinden sich 3 Garagen, die 3 Räume im OG sind derzeit ungenutzt. Siehe Hinweis unter 1.4

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 5 offene Stellplätze und 3 Garagenplätze.
Siehe Stellplatznachweis zur Baugenehmigung 1986, Anlage 5 d. Gutachtens.

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.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; 6 Wohnungen; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss m. Kniestock; freistehend
Baujahr:	1986 (gemäß Angaben der Eigentümer)
Modernisierung:	zurückliegend- Kunststofffenster m. Isolierverglasung, Fassade mit Vollwärmeschutz
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 522 m² ; vgl. Anlage 6; die Wohnflächenberechnung wurde durch Prüfung der vorliegenden Berechnung aus der Baugenehmigung entnommen; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 938 m² ; die BGF-Berechnung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel m. Riemchen verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Flur, 6 Wohnungskeller, Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum, Hausanschlussraum, 4 Abstellräume

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Wohnung (1) links: Diele/Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad, Loggia,
Wohnung (2) rechts: wie links

Obergeschoss:

Wohnung (3) und (4) wie im EG

Dachgeschoss:

Wohnung (5) links: Diele/Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon,
Wohnung (6) rechts: wie links

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk 30cm mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen/Treppenhaus:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Marmobelag, Wände mit Rauputz Einschubtreppe zum Speicher
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, Drahtglasfüllung, Hauseingang nicht zeitgemäß integrierte Briefkasten- und Klingelanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach über Kniestock, 2 Dachgauben <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Kupferrinnen Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Unterverteilung je Whg. im Treppenhaus
Heizung:	Elektro- Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)
Daten zur Photovoltaikanlage:	Vertragsbeginn: 16.12.2011; Laufzeit 20 Jahre, Restlaufzeit rd. 6J, Jahresenergieleistung 15,98 kWp, Einspeisevergütung 0,2874€/kWh, Herstellungskosten 32.520€ Netto, jährl. Ertrag aus 2023/2024 gemittelt = 4.377€; Barwert der Einspeisevergütung abgezinst auf den Bewertungsstichtag = 12.730€

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Textilbelag, Laminat, Fliesen, Balkone und Loggien gefliest
Wandbekleidungen:	Raufasertap. m. Anstrich, Bad raumhoch gefliest, Küche mit gefliester Objektwand
Deckenbekleidungen:	Tlw. Deckenputz, weitestgehend Profilholz- und Paneelverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Standard- Holztüre <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Mahagoni- Holz; Holzzargen
sanitäre Installation:	mittlere Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad</u> je Wohnung: eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken; mittlere Ausstattung und Qualität, Fensterlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2 Dachgauben, 2 Giebelbalkone, Loggien in BGF enthalten, PV-Anlage
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden /Baumängel/Unterhaltungss- tau:	Verschmutzungen an der Putzfassade, verwitterter Ortgang, Nässeschäden -Fliesenrisse an Balkonen, div. Renovierungen i.d. Wohnungen, Risse in der Treppenhausewand
Wirtschaftliche Besonderheit:	Elektro-Fußbodenheizung
Allgemeinbeurteilung:	Intakte Baukonstruktion, Ausführung der Bauzeit entsprechend. Mit den angegebenen Modernisierungen. Ausstattung mittleres Niveau. Gepflegter Zustand. Wohnungen normal nutzbar.

3.3 Garagengebäude

2-geschossiges Garagengebäude, 3-seitig Grenzbebauung, im UG und OG je 3 Garagen,

Baujahr: ca. 1975;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: verputzt;
 Geschossdecke: Beton;
 Dachform: Flachdach;
 Dach aus: Beton mit Pappe;
 Tor: 3 Stahlschwingtore;
 Boden: Beton; teils gerissen;
 Fenster: 3 Fenster aus Holz mit Einfachglas, verwittert;
 Ausstattungsmerkmale: Verputz, Anstrich;
 Zustand: der Bauzeit entsprechend, Nässeabzeichnung an der südwestlichen Außenwand;
Besonderheit:

In der Vergangenheit wurden die oberen 3 Garagen von der Hofffläche des angrenzenden Grundstücks Flst. 269/38- Aschaffenburg Str. 39 befahren.

Hierzu besteht jedoch keine dingliche Sicherung im Grundbuch und auch keine sonstige Regelung.

Im Gutachten wird diesbezüglich zur Erreichung der oberen Räume die Errichtung einer Außentreppe vor dem Gebäude auf Flst. 269/37 unterstellt.

Die Entfernung der 3 oberen Garagentore wird angenommen.

3.4 Außenanlagen

Zu A) Flst. 269/34;

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
 Einfriedungsmauer mit Pfeiler und feuerverzinkten Zaunelementen, Eingangstor, Weg zum Hauseingang und Hofffläche mit Betonverbundpflaster, Maschendrahtzaun

Zu B) Flst. 269/37;

Hof- und Stellplatzfläche mit Betonverbundstein, grenzseitige Einfriedungsmauer und entlang des Gehweges, feuerverzinktes Stahl-Schiebetor, Rasenfläche

Zustand der Außenanlagen der Bauzeit entsprechend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert zu A) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück

und zu B) für das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 64739 Höchst, Am See 20 zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

A)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchst	2949	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchst	23	269/34	561 m ²

B)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchst	2949	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchst	23	269/37	528 m ²

Definition des Verkehrswerts

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen

Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A) Flst. 269/34	Mehrfamilienhausgrundstück	561 m ²
B) Flst. 269/37	Garagengrundstück	528 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.089 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A) Flst. 269/34

4.2.1 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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- 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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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 Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	561 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.10.2025	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 187,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.089	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 187,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	187,00 €/m²	
Fläche	×	561 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	104.907,00 € <u>rd. 105.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.10.2025 insgesamt **105.000,00 €**.

E1

☒ Baureifes Land (DEU)
 ☐ örtlich
 ☐ individuell
 ☐ Prozent / Jahr

Wertbeeinflussung (relativ)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	16.10.2025	287,90
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor = $\frac{287,90}{261,60} = 1,100$

Zu-/Abschlag 10,00 %

4.2.3 Ertragswertermittlung

4.2.3.1 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.

4.2.3.2 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)

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

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)

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.

4.2.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung (1) EG links	89,00		5,66	504,00	6.048,00
	2	Wohnung (2) EG rechts	89,00		6,00	534,00	6.408,00
	3	Wohnung (3) 1. OG links	89,00		6,20	552,00	6.624,00
	4	Wohnung (4) 1. OG rechts	89,00		5,66	504,00	6.048,00
	5	Wohnung (5) DG links	83,00		7,17	595,00	7.140,00
	6	Wohnung (6) DG rechts	83,00		6,00	498,00	5.976,00
	7	Stellplätze		5,00	-	0,00	0,00
Summe			522,00	5,00		3.187,00	38.244,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung (1) EG links	89,00		8,30	738,70	8.864,40
	2	Wohnung (2) EG rechts	89,00		8,30	738,70	8.864,40
	3	Wohnung (3) 1. OG links	89,00		8,30	738,70	8.864,40

	4	Wohnung (4) 1. OG rechts	89,00		8,30	738,70	8.864,40
	5	Wohnung (5) DG links	83,00		8,50	705,50	8.466,00
	6	Wohnung (6) DG rechts	83,00		8,50	705,50	8.466,00
	7	Stellplätze		5,00	20,00	100,00	1.200,00
Summe			522,00	5,00		4.465,80	53.589,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 15.345,60 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	53.589,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 10.635,79 €
jährlicher Reinertrag	= 42.953,81 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 105.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.725,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 38.228,81 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,566
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 709.756,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 105.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 814.756,09 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 814.756,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 70.174,00 €
Ertragswert	= 744.582,09 €
	rd. 745.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 2.160,00 €	2.160,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) 522,00 m ² × 14,00 €/m ² Garagen (Gar.) 6 Gar. × 16,00 €	7.308,00 € 96,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	1.071,79 €
Summe		10.635,79 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

8.2.1.4 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	4,5	3,9	3,6	3,7	3,9
Standardabweichung LZS	± 2,6	± 1,7	± 1,2	± 1,0	± 0,5
Ø Rohertragsfaktor	14,6	17,3	18,3	18,7	18,6
Standardabweichung RoHEF	± 4,3	± 4,0	± 3,4	± 2,9	± 4,0
Ø Nettoanfangsrendite %	5,5	4,6	4,4	4,3	4,5
Standardabweichung NAR	± 1,8	± 1,3	± 0,8	± 0,7	± 0,8

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) 1986 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 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale	Tatsächliche Punkte	Jahr	
--------------------------	----------	---------------------	------	--

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

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 (2025 – 1986 = 39 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 39 Jahre =) 41 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 41 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen (Mindermiete)	-47.904,00 €
• Nr. 1, Wohnung (1) EG links	-10.925,00 €
• Nr. 2, Wohnung (2) EG rechts	-8.181,00 €
• Nr. 3, Wohnung (3) 1. OG links	-6.535,00 €
• Nr. 4, Wohnung (4) 1. OG rechts	-10.925,00 €
• Nr. 5, Wohnung (5) DG links	-2.390,00 €
• Nr. 6, Wohnung (6) DG rechts	-8.948,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
• 4% vom vorläufigen Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen rd.	-30.000,00 €
Weitere Besonderheiten	7.730,00 €
• ggf. Aufwand zur Errichtung von alternativer Stellplatzfläche außerhalb der zu befahrbaren Baulastfläche, pauschal	-5.000,00 €
• Barwert der Einspeisevergütung zur Photovoltaikanlage am Wertermittlungstichtag rd.	12.730,00 €
Summe	-70.174,00 €

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 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 (Altswertminderung) 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).

4.2.4.2 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssaus 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. Ausbauszuschlag) 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.

4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	738,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	938,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	692.244,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.312.494,62 €
Regionalfaktor	x	1,040
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.364.994,36 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		41 Jahre
• prozentual		48,75 %
• Faktor	x	0,5125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	699.559,64 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	20.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	719.559,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		719.559,64 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	35.977,98 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	755.537,62 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	105.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	860.537,62 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	860.537,62 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Sachwert

–	70.174,00 €
=	790.363,62 €
rd.	790.000,00 €

4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

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 %		0,4	0,6		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,6	0,4	
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	36,4 %	59,2 %	4,4 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 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)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Standardstufe 4	zusätzlich Deckenverkleidung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	36,4	262,08
3	825,00	59,2	488,40
4	985,00	4,4	43,34
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			793,82
gewogener Standard = 2,7			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

793,82 €/m² BGF

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

• Ø Wohnungsgröße

×

0,930

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• freistehende MFH × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 738,25 €/m² BGF
rd. 738,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgauben/ Balkone im Dachgeschoss	20.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	20.000,00 €

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

Außenanlagen wie vor beschr.	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (719.559,64 €)	35.977,98 €
Summe	35.977,98 €

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen (Mindermiete)		-47.904,00 €
• Nr. 1, Wohnung (1) EG links	-10.925,00 €	
• Nr. 2, Wohnung (2) EG rechts	-8.181,00 €	
• Nr. 3, Wohnung (3) 1. OG links	-6.535,00 €	
• Nr. 4, Wohnung (4) 1. OG rechts	-10.925,00 €	
• Nr. 5, Wohnung (5) DG links	-2.390,00 €	
• Nr. 6, Wohnung (6) DG rechts	-8.948,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-30.000,00 €

4% vom vorläufigen Sachwert des Gebäudes und der Außenanlagen rd.	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		7.730,00 €
ggf. Aufwand zur Errichtung von alternativer Stellplatzfläche außerhalb der zu befahrbaren Baulastfläche, pauschal	-5.000,00 €	
Barwert der Einspeisevergütung zur Photovoltaikanlage am Wertermittlungstichtag rd.	12.730,00 €	
Summe		-70.174,00 €

4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A) Flst. 269/34

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **745.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A) Flst. 269/34 wird zum Wertermittlungstichtag 16.10.2025 mit rd.

745.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B) Flst. 269/37

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte 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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- 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.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8 nach Bplan
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	16.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,7 möglich
Grundstücksfläche (f)	=	528 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.10.2025	× 1,100	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 0,950	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	177,65 €/m ²
GFZ	0,8	0,7	× 0,930	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	528	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	165,21 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	165,21 €/m ²
Fläche	×	528 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	87.230,88 € <u>rd. 87.200,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 16.10.2025 insgesamt **87.200,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

☒ Baureifes Land (DEU)
 ☐ örtlich
 ☐ individuell
 ☐ Prozent / Jahr

Wertbeeinflussung (relativ):

	Datum	Index	Anpassungsfaktor
Wertermittlungstichtag	16.10.2025	287,90	= 1,100
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60	

Zu-/Abschlag: 10,00 %

E2 - GFZ-Umrechnung**Ermittlung des Anpassungsfaktors:**

Zugrunde gelegte Methodik: WertR

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,70	0,840
Vergleichsobjekt	0,800	0,900

Anpassungsfaktor (GFZ) = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,930$

4.3.4 Sachwertermittlung**4.3.4.1 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 Vergleichsverfahren 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).

4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe vgl. 4.2.4.2

4.3.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	437,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	97,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	42.389,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	80.369,54 €
Regionalfaktor	x	1,040
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	83.584,32 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 60 Jahre 14 Jahre 76,67 % 0,2333
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	19.500,22 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	24.500,22 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		24.500,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	34.500,22 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	87.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	121.700,22 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	121.700,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	19.000,00 €
Sachwert	=	102.700,22 €
	rd.	103.000,00 €

4.3.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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 das Gebäude: Garagen

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.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

485,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Hang- und Grenzbebauung

× 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 436,50 €/m² BGF

rd. 437,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Garagen

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Errichtung einer Zugangstreppe zur Erschließung für das Obergeschoss	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	5.000,00 €

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

Außenanlagen wie vor beschr.	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Einfriedung, Hof- und Stellplatzflächen, pauschal	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagen

Das ca. 1975 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1975 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 50 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1979.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-19.000,00 €
• Errichtung einer Zugangstreppe für das Obergeschoss, pauschal	-5.000,00 €	
• ggf. Verlagerung der vorh. 5 Stellplätze außerhalb der befahrbaren Baulastfläche	-9.000,00 €	
• Abänderung der Garagentore im OG, Zugang der Räume	-5.000,00 €	

Summe	-19.000,00 €
-------	--------------

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks B) Flst. 269/37

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **103.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B) Flst. 269/37 wird zum Wertermittlungstichtag 16.10.2025 mit rd.

103.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A) Flst. 269/34	Mehrfamilienwohnhaus	561,00 m ²	745.000,00 €
B) Flst. 269/37	Garagen	528,00 m ²	103.000,00 €
Summe		1.089,00 m ²	848.000,00 €

Der Verkehrswert zu A) für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück und

Zu B) mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 64739 Höchst, Am See 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchst	2949	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchst	23	269/34
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchst	2949	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Höchst	23	269/37

wird zum Wertermittlungstichtag 16.10.2025 mit rd.

848.000 €

in Worten: achthundertachtundvierzigtausend 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.

64823 Groß-Umstadt, den 04. November 2025



Dipl. Ing. Heinz Bös

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **23** Flurstücksnummer **269/37**

in **Höchst, Am See 20**
Wertermittlungstichtag: **16.10.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
A) Flst. 269/34	baureifes Land	frei	187,17	561,00	105.000,00	
Summe:			187,17	561,00	105.000,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäude- bezeich- nung / Nut- zung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A) Flst. 269/34	Mehrfamili- enhaus		938,00	522,00	1986	80	41	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
A) Flst. 269/34	53.589,60	10.635,79 € (19,85 %)	4,50	1,00	

Relative Werte

relativer Bodenwert:	201,15 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-134,43 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.427,20 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	13,90
Verkehrswert/Reinertrag:	17,34

Ergebnisse	
Ertragswert:	745.000,00 € (94 % vom Sachwert)
Sachwert:	790.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	745.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	16.10.2025
Bemerkungen	

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Garagengrundstück** in **Höchst, Am See**
 Flur **23** Flurstücksnummer **269/37** Wertermittlungsstichtag: **16.10.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
B) Flst. 269/37	baureifes Land	frei	165,15	528,00	87.200,00	
Summe:			165,15	528,00	87.200,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
B) Flst. 269/37	Garagen		97,00		1975	60	14	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
B) Flst. 269/37	----	----	----	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	167,05 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-36,40 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	197,32 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	----

Verkehrswert/Reinertrag:

Ergebnisse

Ertragswert:

Sachwert:

103.000,00 €

Vergleichswert:

Verkehrswert (Marktwert):**103.000,00 €**

Wertermittlungsstichtag

16.10.2025

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

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

Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, M. 1: 500; Amt für Bodenmanagement Heppenheim, vom 19.08.2025;
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Stadtplan, Bad Neuenahr
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [7] Immobilienmarktbericht 2025; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- [8] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009
- [9] Mietwertkalkulator Hessen, Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.09.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 5: Stellplatznachweis zur Baugenehmigung des Mehrfamilienhauses
- Anlage 6: Freiflächenplan aus der Baugenehmigung
- Anlage 7: Lageplan, Grundrisse und Schnitt aus der Baugenehmigung
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Anlage 9: Fotos

Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 64739

Ort: Höchst

Straße: Am See

Hausnummer: 20

Transaktionsnummer: 20251031-8809-111700 - 1 –



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 31.10.2025

Maßstab: 1:100.000

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 64739

Ort: Höchst

Straße: Am See

Hausnummer: 20

Transaktionsnummer: 20251031-8809-111900 - 1 –



1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 31.10.2025

Maßstab: 1:10.000



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Hessen

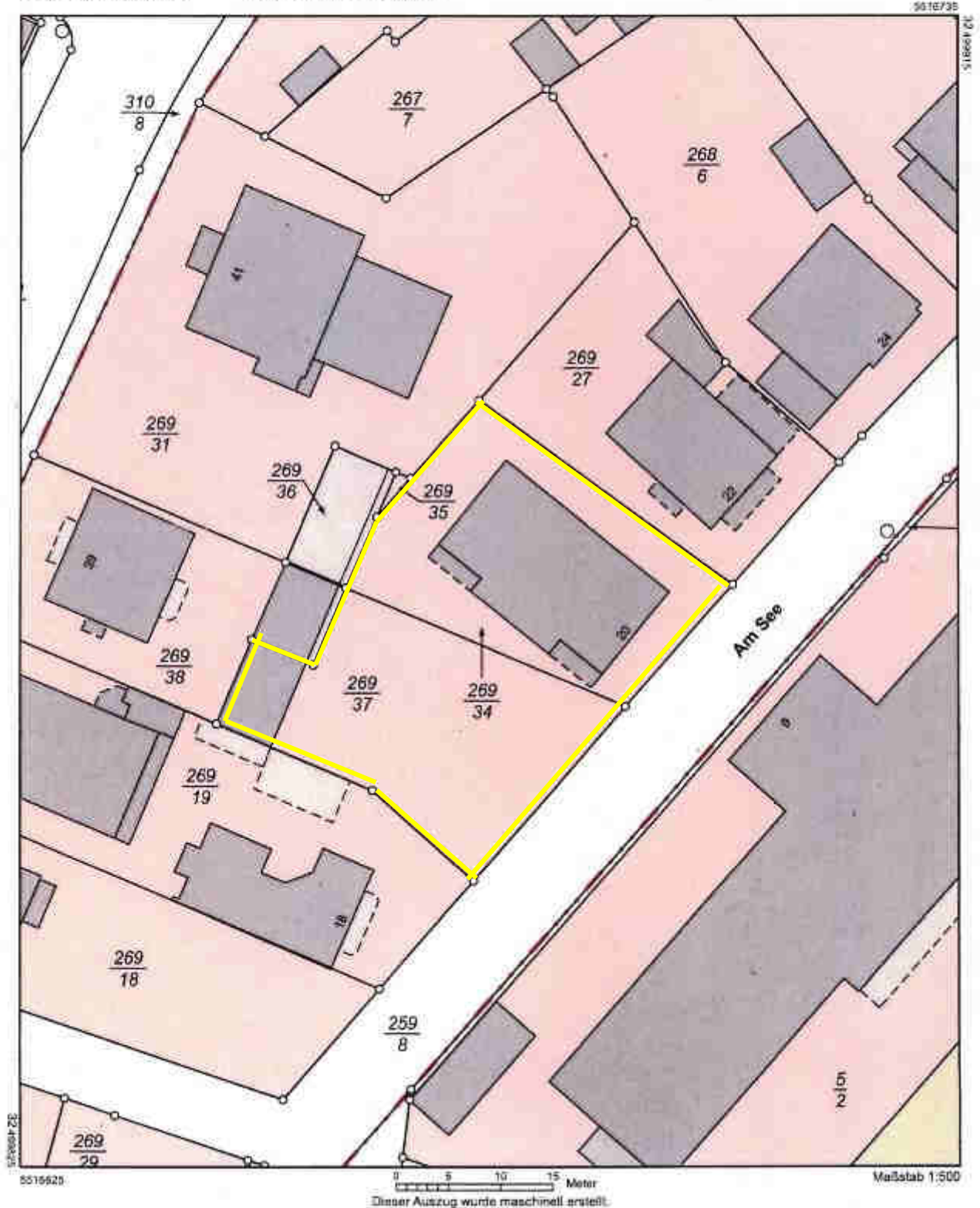
Erstellt am 19.08.2025

Antrag: 202991154-1

AZ: 3966983

Flurstück: 269/34
Flur: 23
Gemarkung: Höchst-Odw.

Gemeinde: Höchst i. Odw.
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt



Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
in 6128 Höchst, Am See
des Herrn
Aschaffener Straße 39, 6128 Höchst

NACHWEIS DER PKW - EINSTELLPLÄTZE

Geplante Wohnungen

EG - DG = 2 x 3 = 6 Wohneinheiten

Erforderlich für den Eigenbedarf = 6 Stellplätze

" Besucher

1 Stellplatz/ 3WE = 2 Stellplätze

Stellplatzbedarf insges. 8 Stellplätze

=====

Vorhanden auf dem Grundstück sind insgesamt 9 Stck. Garagen.

Darüber hinaus können noch Stellplätze für Besucher im
Zufahrtbereich zu den Garagen angeordnet werden.

Bauherr - Planverfasser:



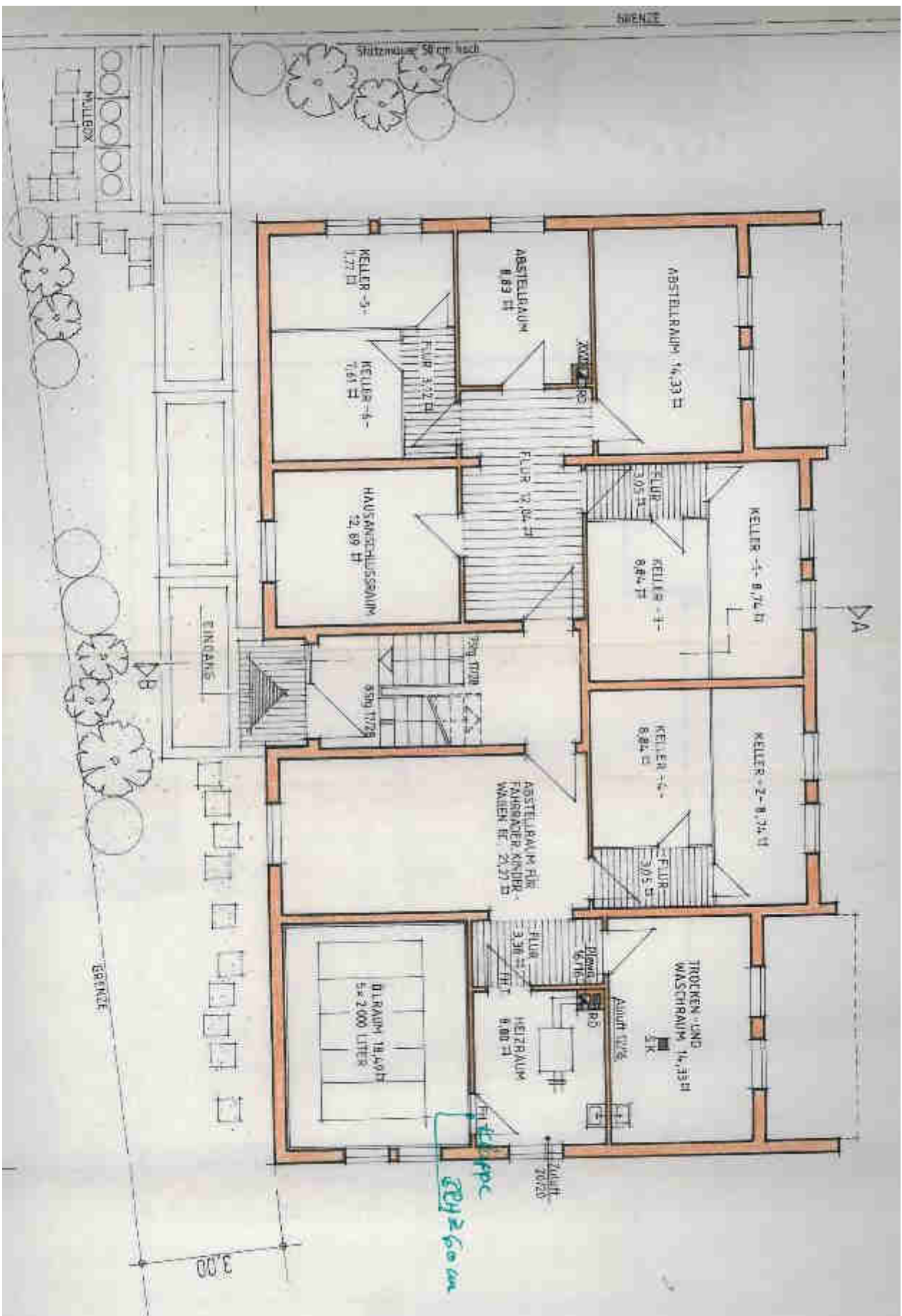
6128 Höchst, 29.11.1984



Lageplan zum Bauantrag		Vermessungsstelle gemäß § 8 Katastralgesetz Per Landrat des Odenwaldkreises -Katasteramt-			
		Grundbuch-Nr. -F 435/ 84-			
2	Baugrundstück Gemeinde, Ortsteil Höchst	Straße, Hausnummer Aochaffenburger Str. 39, Am See,		Größe Gesamtfläche über NB m	
	Gemarkung Höchst	Flur 23	Flurstück-Nr. 269/23, 269/26,	Fläche 15 92 m	
3	Baueinhalten (nach Art und Zweck)	Wohnhaus - Neubau mit straßenseitiger Einfriedigung			
4	Bauherr/ Antragsteller	Name, Vorname [Redacted] Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, Bundesland/Postamt Aochaffenburger Str. 39 6128 Höchst/Odw.			
5	Bebauungsplan	Bezeichnung [Redacted]			
6	Art und Maß der baulichen Nutzung (vgl. hierzu auch ggf. beiliegende ausführliche Berechnung)	6.1 Festsetzungen		6.2 Nutzungszusammenhang in m² bzw. m³ (bei Umwandlungssachen - Nr. 23 - aufzufüllen)	
	Baugeteil Zahl der Vollgeschosse Grundfläche Geschossfläche Bauweise	GRZ GRZ GRZ BIV	Nutzung [Redacted]	auf Grund bzw. nach Absatz (siehe 6.2)	geplante [Redacted] festgesetzte [Redacted]
7	7.1 Baufreiheit, Baugrenzen, Straßenbegrenzungslinien, Bebauungsflächen, sonstige rechtliche Festsetzungen und Angaben in Nr. 5 und 6.1 eingetragen durch Amt, Stelle/Unterschrift/Datum	7.2 Von Bauherren beauftragte Flächen im städtebaulichen Maß eingetragen durch Amt, Stelle bzw. Name und Anschrift/ Unterschrift/Datum	7.3 Bauvorhaben eingetragen durch [Redacted] Höchst, 29.11.1984 Amt, Stelle bzw. Name und Anschrift/ Unterschrift/Datum		
7.4 Die Abgrenzung der Grenzen der Baugrundstücke ist auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit nicht überprüft worden. Nicht ist in das Grundbuch übernommene Angaben sind in der Gemarkung. Der Ausfertigungs- und Eintragungswert bezieht sich nur auf das Baugrundstück und die unmittelbar benachbarten Grundstücke und enthält die Eintragungen nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 bis 5 BauVVO Nr. 2 (jeweils nicht bezüglich der Bauart der Aufzählung und Bezeichnung) sowie der Bauart, Maßstab, Datum, Ort, Bezeichnung, Festsetzung und der städtebaulichen anderen Faktoren im Falle der Gemarkung, Gemarkung Nr. 12 BauVVO. Der von der Vermessungsstelle ausgehende/ausgehende/ausgehende/ausgehende Längenausmaß des Grundstückes (den städtebaulichen Teil und den Katasterauszug sowie)		Ausfertigung 2. Ausgabe nach dem Liegenschaftskataster und dem Festsetzen eines Ortsauslasses vom 14.9.1984 Michelstadt/Odw. am 20. Sep. 1984 Der Landrat des Odenwaldkreises -Katasteramt- In Auftrag [Redacted] Exi (TAM.)			
7.5 Bauherr/Antragsteller Höchst, 29.11.1984 Unterschrift/Datum [Redacted]	7.6 Bauherren/Antragsteller Höchst, 29.11.1984 Unterschrift/Datum [Redacted]	7.7 Lageplanverhaber (jeweils nach Vermessungsstelle gemäß § 8 Katastralgesetz) [Redacted] [Redacted]			

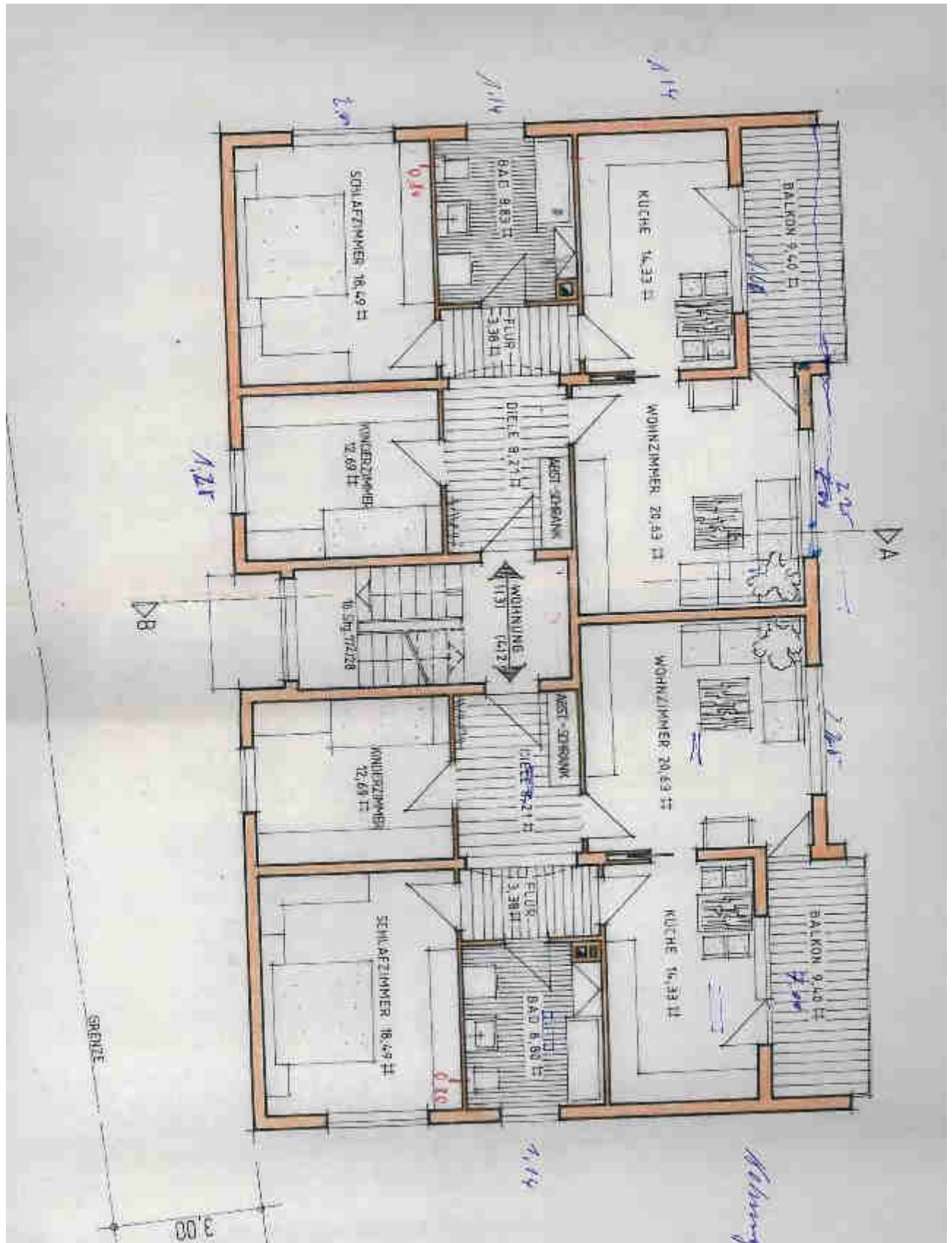
Kellergeschoss **S. 2**

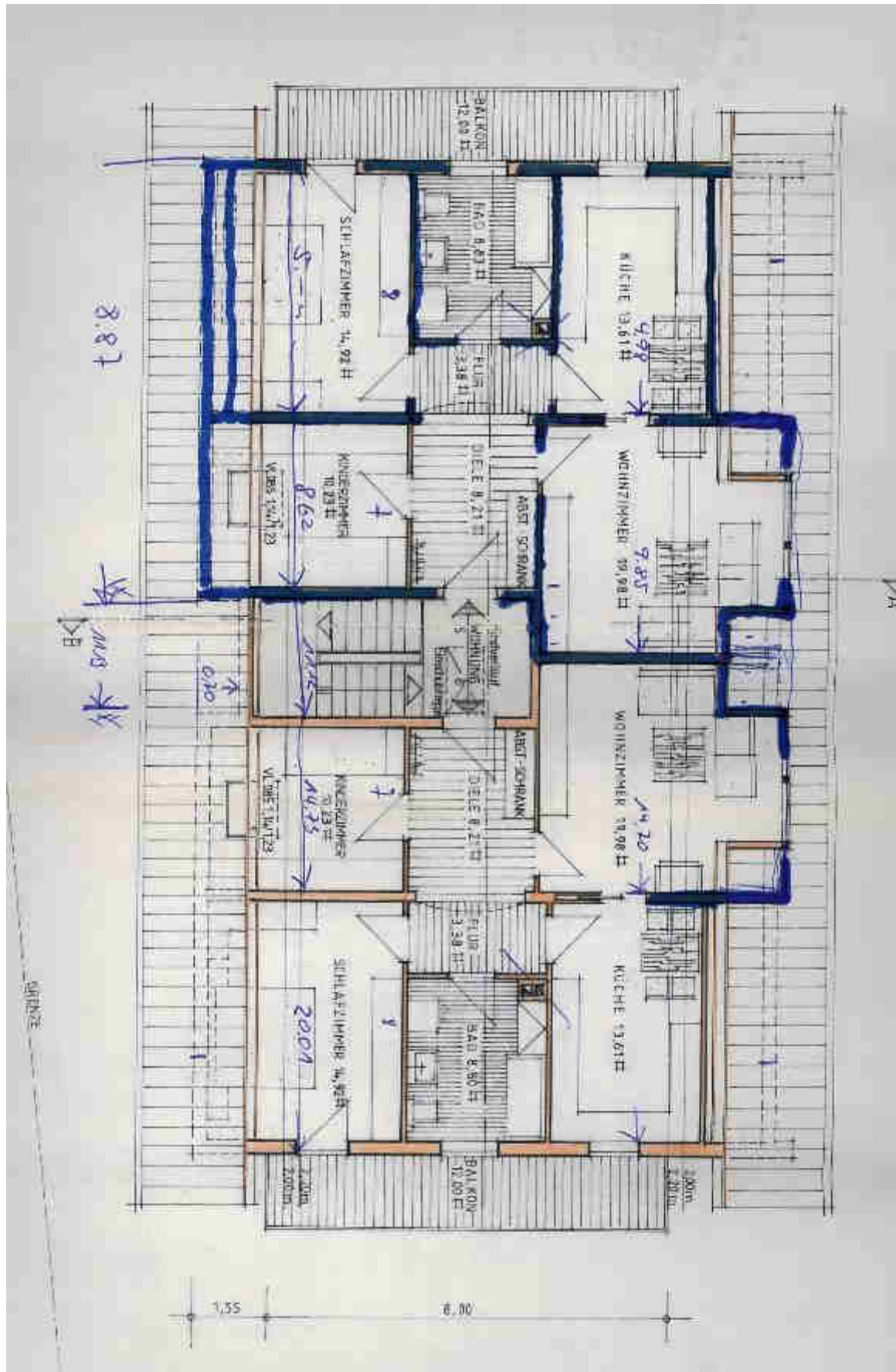
Kellergeschoss **S. 2**

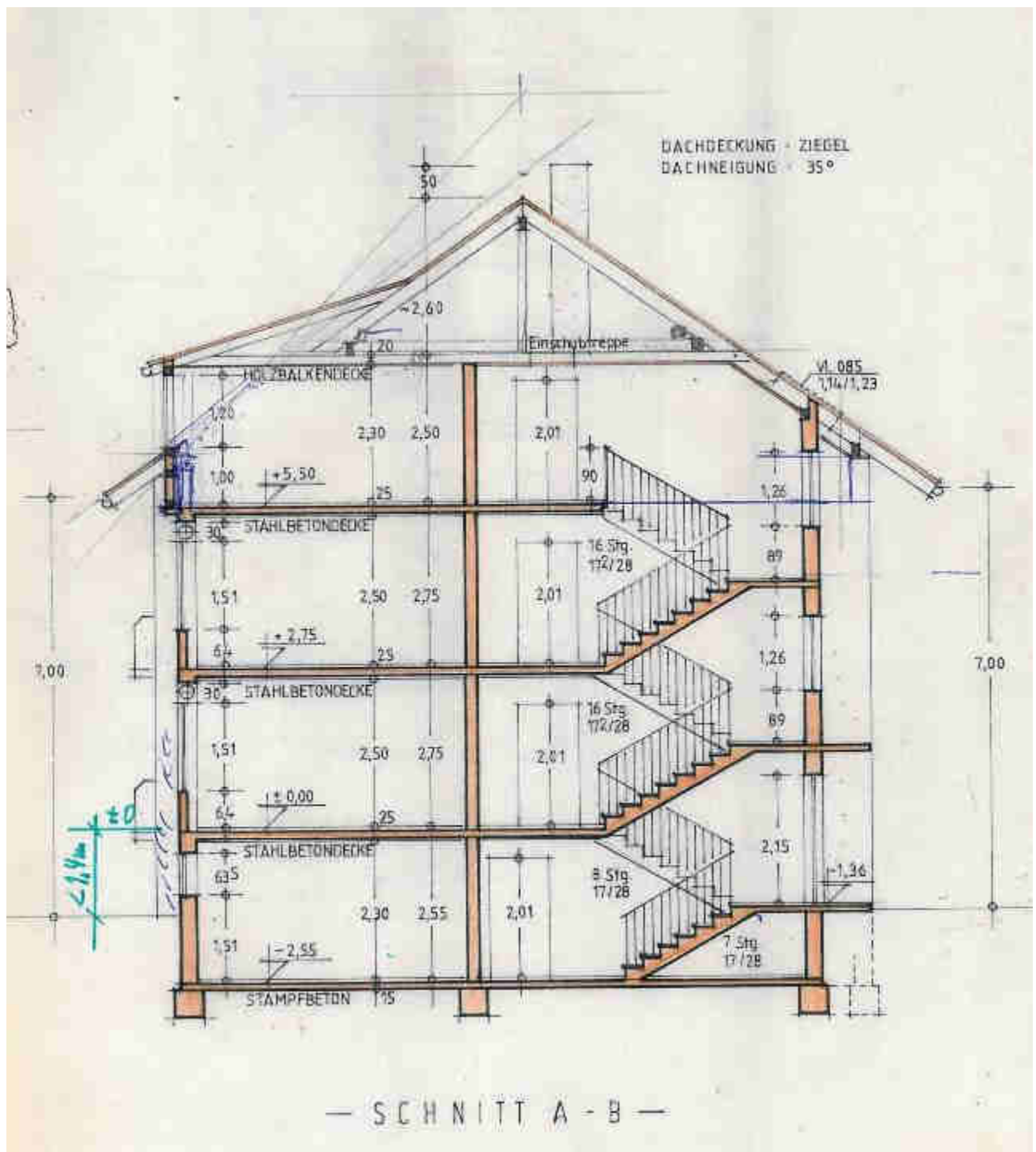


Erd- und Obergeschoss

S. 3







Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
in 6128 Höchst, Am See
des Herrn [REDACTED]
Aschaffener Straße 39, 6128 Höchst

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

Erdgeschoß:

Wohnung 1: <i>links</i>	Diele:	$3,265 \times 2,515$	=	8,21 qm	
	Kinderzimmer:	$3,885 \times 3,265$	=	12,69 qm	
	Schlafzimmer:	$4,76 \times 3,885$	=	18,49 qm	
	Bad:	$3,26 \times 2,765$			
		$- 0,43 \times 0,43$	=	8,83 qm	
	Flur:	$2,765 \times 1,385$	=	3,83 qm	
	Küche:	$4,76 \times 3,01$	=	14,33 qm	
	Wohnzimmer:	$4,575 \times 4,51$	=	20,63 qm	
				87,01 qm	
		./. 3 % Putz	=	2,61 qm	
				84,40 qm	
	Balkon:	$(4,70 \times 2,00) : 2$	=	4,70 qm	89,10 qm
					=====

Wohnung 2: <i>rechts</i>	Diele:	$3,265 \times 2,515$	=	8,21 qm	
	Kinderzimmer:	$3,885 \times 3,265$	=	12,69 qm	
	Schlafzimmer:	$4,76 \times 3,885$	=	18,49 qm	
	Bad:	$3,26 \times 2,765$			
		$- 0,55 \times 0,39$	=	8,80 qm	
	Flur:	$2,765 \times 1,385$	=	3,83 qm	
	Küche:	$4,76 \times 3,01$	=	14,33 qm	
	Wohnzimmer:	$4,575 \times 4,51$	=	20,63 qm	
				86,98 qm	
		./. 3 % Putz	=	2,60 qm	
				84,38 qm	
	Balkon:	$(4,70 \times 2,00) : 2$	=	4,70 qm	89,08 qm
					=====

Obergeschoß:

Wohnung 3:	siehe Wohnung 1	<i>li.</i>	=	89,10 qm	=====
Wohnung 4:	siehe Wohnung 2	<i>re.</i>	=	89,08 qm	=====

- 2 -

Dachgeschoß:

Wohnung 5:

links

Diele:	$3,265 \times 2,515$	=	8,21 qm
Kinderzimmer:	$3,885 \times 3,265$		
	$- \frac{3,265 \times 1,50}{2}$	=	10,23 qm
Schlafzimmer:	$4,76 \times 3,885$		
	$- \frac{4,76 \times 1,50}{2}$	=	14,92 qm
Bad:	$3,26 \times 2,765$		
	$- 0,43 \times 0,43$	=	8,83 qm
Flur:	$2,765 \times 1,385$	=	3,83 qm
Küche:	$4,76 \times 3,01$		
	$- \frac{4,76 \times 0,30}{2}$	=	13,61 qm
Wohnzimmer:	$4,575 \times 4,51$		
	$+ 2,51 \times 0,36$		
	$- \frac{2,065 \times 1,50}{2}$	=	19,98 qm
			79,61 qm
	./. 3 % Putz	=	2,39 qm
			77,22 qm
Balkon:	$(8,00 \times 1,50):2$	=	6,00 qm

83,22 qm
=====

Wohnung 6:

rechts

Diele:	$3,265 \times 2,515$	=	8,21 qm
Kinderzimmer:	$3,885 \times 3,265$		
	$- \frac{3,265 \times 1,50}{2}$	=	10,23 qm
Schlafzimmer:	$4,76 \times 3,885$		
	$- \frac{4,76 \times 1,50}{2}$	=	14,92 qm
Bad:	$3,26 \times 2,765$		
	$- 0,55 \times 0,39$	=	8,80 qm
Flur:	$2,765 \times 1,385$	=	3,83 qm
Küche:	$4,76 \times 3,01$		
	$- \frac{4,76 \times 0,30}{2}$	=	13,61 qm
Wohnzimmer:	$4,575 \times 4,51$		
	$+ 2,51 \times 0,36$		
	$- \frac{2,065 \times 1,50}{2}$	=	19,98 qm
			79,58 qm
	./. 3 % Putz	=	2,38 qm
			77,20 qm
Balkon:	$(8,00 \times 1,50):2$	=	6,00 qm

83,20 qm
=====

Wohnungen 1-6 Wohnflächen insgesamt: 522,78 qm

=====

Bauherr - Planverfasser:

6128 Höchst, 29.11.1984

Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht des Mehrfamilienhauses zur Straße



Bild 2: Südwestansicht

Anlage 9: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Nordwestansicht



Bild 4: OG des Garagengebäudes Flst. 269/37; Zufahrt v. Grundstück Flst. 269/38

Anlage 9: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Stellplatzfläche (und Baulastfläche) auf Flst. 269/37



Bild 6: Hoffläche zwischen dem MFH und den Garagen Flst. 269/36

Anlage 9: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Schaden am Balkon



Bild 9: verschmutzte Fassadenfläche



Bild 10: Risse an der Treppenhauswand

Anlage 9: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 11: Vorderansicht des MFH



Bild 12: Schiebetor an der Hofeinfahrt