

## **Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)**

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) | Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

---

## **Verkehrswertgutachten** (gem. Baugesetzbuch § 194)

<b>Objektart und Adresse:</b>	Zweifamilienwohnhaus mit Garage Saroltastraße 16, 18 64407 Fränkisch-Crumbach
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	04.10.2025
<b>Ortsbesichtigung:</b>	04.10.2025
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Michelstadt
<b>Gerichtszeichen:</b>	Az.: 21 K 31/25
<b>Report-Nr.</b>	2025-12-04
<b>Erstelldatum:</b>	23.12.2025



**Verkehrswert 351.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 3  
Ausfertigung: PDF - Datei  
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 41

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung .....	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation .....	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Allgemeines .....	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	14
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges .....	15
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben .....	15
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>16</b>
4.1	Allgemeine Kriterien.....	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts .....	17
4.3.1	Bodenrichtwert .....	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	19
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV .....	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	26
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b> .....	<b>28</b>
5.1	Verkehrswert.....	29
<b>6.0</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b> .....	<b>30</b>
6.1	Liegenschaftskarte.....	31
6.2	Grundriss Kellergeschoss .....	32
6.3	Grundriss Erdgeschoss .....	33
6.4	Grundriss Obergeschoss .....	34
6.5	Grundriss Dachgeschoss.....	35
6.6	Schnitte Aufteilungsplan vor Dachgaubenausbau .....	36
6.7	Schnitt und Grundriss Dachgeschoss mit Dachgauben .....	37
6.8	Wohn- und Nutzflächenberechnung .....	38
6.9	Berechnung der Brutto- Grundfläche nach DIN 277 .....	39
	<b>Anlage Fotos</b> .....	<b>40</b>

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit Garage
Aktenzeichen	21 K 31/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64407 Fränkisch-Crumbach, Saroltastraße 16, 18
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Grundbuch von Fränkisch-Crumbach, Blatt 1445
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7 Gemarkung Fränkisch-Crumbach	Flur 33, Flurstück 54/2
Tag der Ortsbesichtigung	04.10.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.10.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	234 m <sup>2</sup>
Baujahr	Wohnhaus (3) Saroltastraße 18: 1976 Wohnhaus (2) Saroltastraße 16: 1997 (Umbau eines älteren Bestandsgebäudes inkl. Anbau Tiefgarage)
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	36 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	Wohnhaus (2) 1.297 €/m <sup>2</sup> BGF Wohnhaus (3) 1.587 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung rd.	48,6 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhäuser)	567 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ges.	Ca. 273 m <sup>2</sup> WHS 2 rd. 133 m <sup>2</sup> ; WHS 3 rd. 140 m <sup>2</sup> )
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	Rd. 1.776 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	3,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	0,75
Anpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV; Faktor	1,0
Baulicher Zustand	Es besteht Instandhaltungs- und Fertigstellungsbedarf
Aktuelle Nutzung	Leerstand (2) und Eigennutzung (3)
Ergebnisse	
Sachwert	356.000,- €
Ertragswert	344.000,- €
Verkehrswert	351.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Zweifamilienwohnhaus bestehend aus zwei Wohnhäusern mit einem gemeinsamen Gebäudezugang. Das Zweifamilienwohnhaus befindet sich in innerörtlicher ländlicher Wohnlage. Das 234 m<sup>2</sup> große Grundstück ist komplett bebaut, Freiraumflächen sind auf der Dachterrasse über der Tiefgarage vorhanden, Grünflächen oder ein Garten nicht. Die Grundstücksgrenzen sind umliegend grenzbebaut. Im Hinblick auf die Lageeigenschaften (verdichtete innerörtliche Bebauung), die Beschaffenheitsmerkmale und Ausstattungsstandard genügt das Zweifamilienwohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

## 1 Vorbemerkungen

Im Auftrag des Amtsgerichts Michelstadt wurde das Grundstück vom Sachverständigen zuletzt zum Stichtag 16.06.2023 bewertet. Der Verkehrswert wurde unter Zugrundelegung der Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen, der Bodenmanagementbehörde zum damaligen Stichtag mit 412.000,- € ermittelt. Mit Beschluss vom 09.10.2025 erfolgte eine Neubeauftragung durch das Amtsgericht. Ein Ortstermin wurde mit dem Antragsgegner am 04.10.2025 durchgeführt. Das nachfolgende Gutachten aktualisiert das Wertermittlungsergebnis, da sich die Wertverhältnisse zum zurückliegenden Stichtag maßgeblich änderten. Zustandsveränderungen am Gebäude waren bis auf die fortgeschrittene Alterung des Gebäudes und einen mitgeteilten zwischenzeitlichen Wasserschaden im ausgebauten Dachgeschoss, auch in rechtlicher Hinsicht nicht feststellbar oder wurden nicht mitgeteilt.

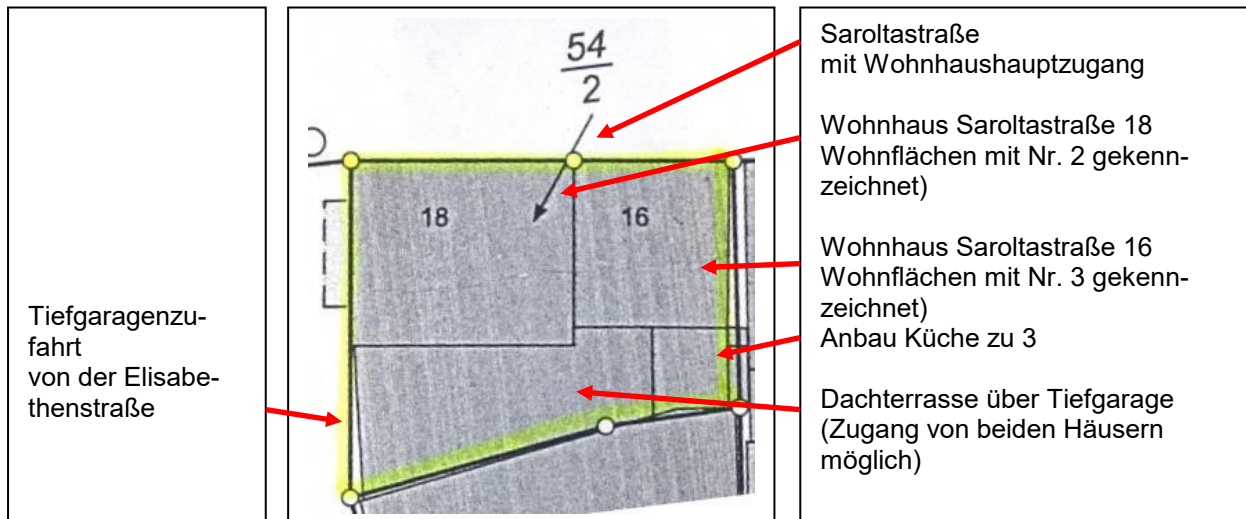
Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	04.12.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2025 Vorgutachten vom 22.05.2018 und vom 20.07.2023 Bodenrichtwertauskunft Lageplan ‚OpenStreetMap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt (aus Vorgutachten) Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße darge-

stellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

Berechnungen:

Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der vorliegenden Unterlagen (Bauakten und Vorgutachten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus mit Tiefgarage



Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus (Haus Nr. 18) wird eigengenutzt. Die Wohnung/das Wohnhaus (Haus Nr. 16) steht leer und wird zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. In dieser ungenutzten, leerstehenden Wohnung sei, gemäß Mitteilung beim Ortstermin im Badezimmer im Dachgeschoss, vorerst unbemerkt, Wasser aufgrund einer Leitungsundichtigkeit sukzessive ausgetreten, in die Bodenkonstruktion (schwimmender Estrich) gelangt und sei später dann im Treppenhaus abgelaufen. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt bemerkten dies die Eigentümer. Der Leitungsundichtigkeit wurde behoben. Weitere Maßnahmen (Trocknungsmaßnahmen mit Trocknungsgeräten und/oder Renovierung der durchfeuchteten Wand-, Boden-Deckenbeläge) erfolgten nicht; die Wohnung ist weiterhin unbenutzt. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin wurde der Vorfall/Wasserschaden auch nicht bei der Versicherung gemeldet. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Odenwaldkreis

Indikatoren	2023 Odenwaldkreis, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	97.182	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,4	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,4	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,3	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,6	11,4

Einwohnerzahl:

Fränkisch-Crumbach mit 3.035 Einwohnern (2023).

Demographischer Wandel: Sei 2013 Bevölkerungsrückgang um 5,5 % (Quelle: IHK Gemeindesteckbrief 2025).

Fränkisch-Crumbach liegt im nordwestlichen Odenwaldkreis und grenzt an die Metropolregion Rhein-Main. Im Regionalplan Südhessen wird Fränkisch-Crumbach als Kleinzentrum ausgewiesen.

*Definition*

*Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen.*

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Reinheim ((ca. 13 km entfernt)  
Michelstadt (ca. 17 km entfernt)  
Darmstadt (ca. 30 km entfernt)  
Frankfurt / Main (ca. 65 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 76 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 5 (Anschlussstelle Pfungstadt) ca. 30 km entfernt  
Bundesstraße B 38 ca. 2 km entfernt  
Flughafen in Frankfurt am Main ca. 55 km  
DB-Bahnhof Reinheim ca. 13 km entfernt  
Bushaltestelle am Ort

Wirtschaftsstruktur <sup>1</sup>

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren im Vergleich

Indikatoren	2023 Odenwaldkreis, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)   Land-/Forstwirtschaft	0,6	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)   Produktion	39,3	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)   Dienstleistungen	60,1	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	1,4	6,0

Umsatzanteile gem. Gemeindesteckbrief Fränkisch-Crumbach der IHK für 2025

<sup>1</sup> Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) und IHK Gemeindesteckbrief 2021

## Umsatzanteile 2022

Verarbeitendes Gewerbe:	30,7 Prozent
Handel; Kfz-Reparatur:	24,0 Prozent
Grundstücks- und Wohnungswesen:	4,0 Prozent
Dienstleistungen:	10,7 Prozent
Sonstige:	30,7 Prozent

### Arbeitsmarkt<sup>2</sup>, Arbeitslosenquote

Odenwaldkreis:	4,6 % (Stand: November 2025)
Hessen:	5,7 %
Bund:	6,1 %

### Einzelhandelsrelevante

Kaufkraftkennziffer pro Kopf:	105,5 (Fränkisch-Crumbach) (Quelle: IHK Gemeindesteckbrief, Stand 2025) 94,3 Odenwaldkreis – gem. Kreissteckbrief der IHK 101,0 (Hessen   100,0 (Deutschland))
-------------------------------	---

Innerörtliche Lage: Das Grundstück befindet sich im mittleren Ortsgebiet.

Wohnlage: Mittlere Wohnlage, innerörtlich verdichtete Wohnlage ohne Grünflächen.

Art der Bebauung und Nutzung  
in der Straße: Ein-, Zwei und Mehrfamilienwohnhäuser.

Immissionen: Beim Ortstermin keine festgestellt.

Ausrichtung: Haus Nr. 18 (2): Hauptausrichtung nach Süden und Westen.  
Haus Nr. 16 (3): Hauptausrichtung nach Süden und Norden.

## Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien zeigen im Dezember 2025 eine stabile Entwicklung. Wie aus der aktuellen Sprengnetter-Marktanalyse hervorgeht, liegen die Eigentumswohnungspreise im jahresvergleich bei +3,2 % über dem Vorjahresniveau. Die Preise für Einfamilienhäuser verzeichnen mit +2,0 % ebenfalls ein Jahresplus, wenn auch moderater. Gemäß GREIX (German Real Estate Index) liegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien jedoch aktuell noch deutlich unter den Allzeithochs aus dem Jahr 2022 (GuG aktuell Informationsdienst 05\_2025).

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und die weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen und Marktrisiken (gestiegene Zinsen, erhöhte Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen, lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform in Ecklage.

Grundstücksgröße: 234 m<sup>2</sup>. Breite x Tiefe ca. 18 m x 13 m)

<sup>2</sup> Quelle: Agentur für Arbeit

Topographische Grundstückslage: Eben

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Asphaltierte Erschließungsstraße, beidseitig mit Bürgersteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	Tiefgarage mit 2 hintereinanderliegenden Einzelstellplätzen. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden (vor dem Haus Parkverbot).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Verdichtete innerörtliche Bauweise, z.T. direkt grenzbebaute Nachbarhäuser.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine bekannt. (Veränderungen in Bezug auf Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs wurden seitens des Gerichts nicht mitgeteilt)
	Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen.
	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### 2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

#### **Bauplanungsrecht**

Darstellung im Flächennutzungsplan als ‚Gemischte Bauflächen‘.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen.
---------------------------------	--

ung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: MD (Dorfgebiet).

Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich.

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation**

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land. (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

### **Bauordnungsrecht**

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und den eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

## **2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand**

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

### 3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude:

Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden unterschiedlicher Baujahresklassen bebaut. Bei dem Wohnhaus Saroltastraße 16 handelt es sich um ein im Jahre 1997 umgebautes und z. T. neu erstelltes Wohnhaus, welches auf den alten Grundmauern eines älteren Bestandsgebäudes erstellt wurde. Ebenso wurde der Tiefgaragenanbau 1997 erstellt.

Das Wohnhaus Saroltastraße 18 wurde 1976 erstellt. Beide Wohnhäuser werden über einen gemeinsamen Wohnhauszugang/eingang von der Saroltastraße aus erschlossen. Die Wohnung im Wohnhaus ‚Saroltastraße 16‘ ist abgeschlossen. Dieses Gebäude verfügt über ein eigenständiges Treppenhaus, welches die Wohnräume vom Erd- bis zum Dachgeschoss erschließt.

Die Wohnräume der Wohnung im Wohnhaus ‚Saroltastraße 18‘ werden über das gemeinschaftliche Treppenhaus vom Keller- bis zum Dachgeschoss erschlossen. Es handelt sich jeweils um eine massive Bauweise.

Baujahr/Restnutzungsdauer:

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Restnutzungsdauer: 36 Jahre  
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Weiter zurückliegende Modernisierungen: Einbau Fenster und neue Heizung im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltungs-/Umbau-/Erweiterungsarbeiten.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

#### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massive Bauweise. Mauerwerkswände, verputzt, mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Es besteht Fertigstellungsbedarf – Fehlstellen feststellbar.
Fundamente:	Massiv.
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände der Obergeschosse 24- 30 cm stark, verputzt und gestrichen; mit WDVS (geringe Dämmstärke).
Innenwände:	Massiv; Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	2 Kamine.
Besondere Konstruktionsart:	Keine.
Besondere Bauteile:	Balkon, Gauben, Dachterrasse.
Decken:	Massiv.
Dachkonstruktion:	Satteldach. Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, Dachraum gedämmt (Saroltastraße 16 mit Dachgeschossausbau = Zwischensparrendämmung. Saroltastraße 18 ohne Dachgeschossausbau – Dämmung der obersten Geschossdecke).
Dacheindeckung:	Dachsteine anthrazit; im Bereich Küchenanbau rote Dachziegel.
Treppen	
Geschosstreppe:	Haupttreppenhaus (gemeinschaftliches TRH) vom KG bis DG, zweiläufig mit Zwischenpodest. Stahlbetontreppe mit massiven Stufen; Belag mit Marmor (Tritt- und Setzstufen), Stahltreppengeländer mit Kunststoffhandlauf. Im Wohnhaus Saroltastraße 16 zweiläufige Holzstreppe mit Zwischenpodest vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss, Holzhandlauf.  Auf der Dachterrasse eine Differenzstreppe (wegen Niveaueversatz - Gitterroststreppe 5 Steigungen).
Rampenabfahrt Tiefgarage:	Betonrampe.

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Tiefgarage:	Zufahrt von der Elisabethenstraße. 2 hintereinanderliegende Stellplätze; Öltankraum.
Wohnhaus Saroltastraße 16	KG: Heizungsraum, Flur, 2 Kellerräume EG: Diele, WC-Raum, Wohn-Esszimmer, Küche, Dachterrasse. OG: Flur, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer. DG: Flur, Duschbad, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2.
Wohnhaus Saroltastraße 18	KG: Abstellraum, Flur, 4 Kellerräume. EG: Treppenhaus (TRH), Flur, WC-Raum, Küche (inkl. Abstellr.), Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer, Dachterrasse. OG: TRH, Flur, Badezimmer, 3 Schlafzimmer, Balkon. DG: TRH, Speicher, nicht ausgebaut.

## Ausstattungsbeschreibung

**Vorbemerkung: Das Wohnhaus Saroltastraße 16 (WHS 3 | Baujahr 1997) mit einem mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard – aufgrund eines älteren, behobenen Wasserschadens sind im Bereich Decken-, Boden-, Wandbeläge abgetrocknete Wasserspuren (Wasserränder) feststellbar. Das Wohnhaus Saroltastraße 18 (WHS 2 | Baujahr 1976) mit einem überwiegend mittleren baujahrestypischen Ausstattungsstandard.**

Hauseingang/ Hauseingangstüre:	Direkter Zugang von der Saroltastraße. Hauseingangstüre (für beide Häuser) als weiße Kunststoffrahmentüre mit Teilverglasung und feststehendem Seitenteil mit Einwurfbriefkasten. Klingel mit Sprechfeld seitlich an der Hauswand. Die Hauseingangstüre wurde modernisiert.
Fußböden:	<p>WHS 3, Saroltastr. 16 Großformatfliesen, Fertigholzparkett, in den Kinderzimmern Korkboden und Linoleumboden. Bäder mit Großformatfliesen. Terrasse mit Betonwerksteinplattenbelag.</p> <p>WHS 2, Saroltastr. 18 Fliesen, PVC, Laminat, Textilbeläge (verschlissen). Bäder mit ornamentierten Fliesen (baujahrestypische Ornamentierung der siebziger Jahre).</p>
Innenwände- u. Decken:	<p>Wände und Decken verputzt und tapeziert mit Muster- oder Strukturtapeten tapeziert. WHS 3 z.T. mit Holzdecken. WHS 2 z.T. mit Panelholzdecken.</p> <p>Sanitär: Raumhoch geflieste Wände. Gäste-WC WHS 2 im Erdgeschoss ca. 1,70 m hoch gefliest.</p>
Fenster:	Weißer Kunststofffenster mit Rollläden und Fliegengitter ausgestattet. Im WHS 2 modernisierte Fenster. Im Bereich Balkon, Terrasse als Fenstertüren. Im WHS 3 Fenster z.T. mit Pseudosprossenteilung.
Türen:	Baujahresgemäße edelholzfurnierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, teilweise mit Glasausschnitt. WHS 3, Saroltastr. 16 neuwertig. WHS 2 baujahrestypisch (1976). WHS 2 mit neuer schwerer Wohnungseingangstüre (Erdgeschosszugang vom Treppenhaus).
Heizung:	Eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Heizung steht im Keller des WHS 3, der Öltankraum in einem abgemauerten Raum in der Tiefgarage. Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Die Heizung wurde modernisiert.
Sanitäre Installation:	<p>Heizungs- Hausanschlussraum, Waschraum im Kellergeschoss. Wasseranschluss im Außenbereich (Terrasse).</p> <p>Erdgeschoss: Je Wohnhaus ein Gäste-WC mit Waschbecken und Toilette sowie jeweils eine Küche mit der erforderlichen Installation (Be- und Entwässerung).</p> <p>Im ersten Obergeschoss jeweils ein Badezimmer.</p> <p>WHS 3: Gehobene Ausstattung mit eingemauerter Badewanne, Duschkabine, wandhängendem WC und Waschbecken, weiße Objekte.</p> <p>WHS 2: Baujahrestypische Ausstattung mit eingemauerter Badewanne, Duschkabine, 2 Waschbecken, Stand-WC, Bidet. Objekte Weiß.</p> <p>Dachgeschoss WHS 3: Duschbad mit wandhängendem WC, Waschbecken und Dusche.</p>

Elektrische Installation:	<p>WHS 3: Neuwertige Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen. Klingel mit Sprechstelle, Medienanschlüsse.  WHS 2: Baujahrestypische Ausstattung 2-3 Steckdosen und 1-2 Leuchtauslässe je Raum. Im KG eine neue Hauptverteilung.</p> <p>2-teiliges Garagentor mit elektrischem Antrieb – die Torflügel fahren jeweils zur Seite (2 getrennte Antriebe). Beim Ortstermin war feststellbar, dass der von innen gesehen, linke Torantrieb defekt ist – Torflügel ließ sich nicht öffnen).</p>
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig. Nachteilig ist die Erschließung der Wohn-/Schlafräume im WHS 2 über das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus.
Baumängel und Bauschäden:	<p>Erforderlicher Fertigstellungsbedarf und Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden wie folgt:</p> <p>Behebung der Mängel infolge eines Wasserschadens (Schönheitsreparatur im Innenausbau)  Reparatur Garagentor – elektrischer Antrieb eines Torflügels defekt (gem. Mitteilung beim Ortstermin)  Fertigstellungsarbeiten Außenputz und Beseitigung Putzschäden  Inkl. Sockelputz und Fassadenanstrich.  Ebenso sei im Keller Wasser aufgetreten. Wertrelevante Beschädigungen waren nicht feststellbar. Der Keller war beim Ortstermin trocken (soweit ersichtlich – Messungen wurden nicht durchgeführt). Gemäß Mitteilung beim Ortstermin liege das Grundstück im Schwemmgebiet.</p> <p>Die notwendigen Aufwendungen zur Behebung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau werden mit einem marktgerechten Wertansatz in der Wertermittlung berücksichtigt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 4.4 ‚Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 (3) ImmoWertV‘.</p> <p>Ein Verdacht auf Hausschwamm war nicht feststellbar.</p>
Beurteilung und Zustand:	Der allgemeine Bauzustand ist bis auf den Fertigstellungsbedarf im Bereich der Fassade (Sockelputz, Fassade mit Fehlstellen, Putzfehlstellen, Anstricharbeiten) und die erforderlichen Renovierungsarbeiten infolge eines älteren Wasserschadens, befriedigend. Instandhaltungsbedarf besteht insbesondere im Bereich der Wohnung 3 (Haus Nr. 16 – Vormieter haben hier zum Teil Wände durchbohrt. Erforderliche Putz-/Spachtel-, Maler-, Tapezierarbeiten) und bei einem erforderlichen äußeren Holzschutzanstrich (Balkongeländer) <sup>3</sup> . In der Wertermittlung wurden die dringend erforderlichen Investitionen berücksichtigt.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Kücheneinrichtung ohne Wertansatz.

<sup>3</sup> Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahe beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

### 3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

#### Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.

Aufgrund der Bauart wird das Gebäude dem Spannbereich der Energieeffizienzklasse C-F zugeordnet.

Stichtagsbezogene Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Wärmedämmverbundsystem (nicht fertiggestellt – geringe Dämmstärke); Einbau neue Fenster; neue Heizung.
Energetische Schwachstellen:	Kellerdecke (ungedämmt).

#### Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

### 3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Aufgrund der Grenzbebauung ohne Einfriedung.
Besondere Bauteile:	Dachterrasse mit Betonplatten ausgelegt (über Tiefgarage), Rampe, Balkon.
Garten:	Kein Garten.
Versorgungsanschlüsse: Abwässerbeseitigung:	Wasser, Strom, Telefon. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Tiefgarage mit Rampenzufahrt. Das Garagentor als elektrisch betriebenes zweiflügeliges Sektionaltor (öffnet sich zur Seite – ein Torantrieb defekt) mit zwei hintereinanderliegenden Stellplätzen. Direkter Zugang von der Tiefgarage zu WHS 3 /Saroltastraße 16 mit Verbindung zum WHS 2.

### 3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Ehemals familienintern genutztes Zweifamilienwohnhaus bestehend aus zwei Einzelhäusern auf einem kleinen innerörtlichen Eckgrundstück ohne Garten.

Das Wohnhaus Saroltastraße 16 (WHS 3) steht zum Besichtigungszeitpunkt leer und ist ungenutzt (ehemaliger Wasserschaden). Das Wohnhaus Saroltastraße 18 (WHS 2) ist eigengenutzt. Beide Häuser werden über das gemeinsam genutzte Treppenhaus erschlossen. Nachteilig ist die Grundrissaufteilung für WHS 2, da die Schlafräume im Obergeschoss über diesen gemeinsamen Treppenhausflur erschlossen werden.

Das 234 m<sup>2</sup> große Grundstück ist komplett bebaut, Freiraumflächen sind auf der Dachterrasse über der Tiefgarage vorhanden, Grünflächen oder ein Garten nicht. Die Grundstücksgrenzen sind umliegend grenzbebaut.

Im Hinblick auf die Lageeigenschaften (verdichtete innerörtliche Bebauung), die Beschaffenheitsmerkmale und Ausstattungsstandard genügt das Zweifamilienwohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Zweifamilienwohnhaus.

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

*Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

### Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

## 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Zweifamilienwohnhaus handelt es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung einer Wohnung aber auch des gesamten Wohnhauses auch möglich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

## 4.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 175,00 €/m<sup>2</sup>.

### Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Fränkisch-Crumbach, Saroltastraße 16** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Fränkisch-Crumbach
Gemarkung:	Fränkisch-Crumbach
Zonaler Bodenrichtwert:	175 €/m <sup>2</sup>
Nummer der Bodenrichtwertzone:	31250001
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

### Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

### Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

### Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Flurstück 54/2:  
Baureifes Land, Grundstücksfläche gesamt = 234 m<sup>2</sup>

### Auszug aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht der Bodenmanagementbehörde

„Aktuelle Studien sowie Untersuchungsergebnisse anderer Gutachterausschüsse liefern für den relevanten Bereich der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke neue Erkenntnisse. Demnach ist insbesondere die GFZ-Abhängigkeit der Kaufpreise dieser Grundstücke überwiegend nicht wertrelevant. Nach Analyse der Kaufpreissammlung erfolgt die Preisbildung bei Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser insbesondere in Abhängigkeit von der Makro- und Mikrolage (Bodenwertklasse). Der Gutachterausschuss hat in seinem Beschluss über die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 für die Richtwertgrundstücke des Teilmarkts der Ein- und Zweifamilienhäuser auf die Definition einer Grundstücksgröße verzichtet. Da ein wesentlicher Einfluss von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert nicht feststellbar war, werden in diesem Immobilienmarktbericht für Ein- und Zweifamilienhäuser keine Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen abgebildet.“

Die Lageeigenschaften ohne Freiraumflächen sowie die Ecklage sind benachteiligt (erhöhte Immissionen und Aufwand beim Straße kehren und Schneeräumen - Abschlag) und zu würdigen sind. Bemessener Abschlag: 5 %

### Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
54/2	Gebäude- und Freifläche, Saroltastraße 16, 18	175 €/m <sup>2</sup>	0,95	234 m <sup>2</sup>	38.902,50 €
Summe					<b>rd. 39.000 €</b>

#### 4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

##### Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

##### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

##### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 36 Jahre.

##### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

##### Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

##### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes Wohnhaus WHS 2 (Saroltastraße 18):

Nutzungsgruppe:	Typ 1.12
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,5
Regionalfaktor:	1,0
NHK 2010:	682,50 €/m <sup>2</sup> , inkl. USt und Baunebenkosten

<b>Anzuwendender NHK 2010 Grundwert rd.:</b>	<b>682,50 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
--	-----------------------------------

##### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes Wohnhaus WHS 3 (Saroltastraße 16):

Nutzungsgruppe:	Typ 1.11
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3,0

Regionalfaktor: 1,0  
 NHK 2010: 835,00 €/m<sup>2</sup>, inkl. USt und Baunebenkosten

<b>Anzuwendender NHK 2010 Grundwert rd.:</b>	<b>835,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
--	-----------------------------------

**Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes Tiefgarage:**

Nutzungsgruppe: Typ: Garage in Massivbauweise  
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 4,0  
 Regionalfaktor: 1,0  
 NHK 2010: 485,00 €/m<sup>2</sup>, inkl. USt und Baunebenkosten

<b>Anzuwendender NHK 2010 Grundwert rd.:</b>	<b>485,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
--	-----------------------------------

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)**

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2023 bis 2024 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 0,90. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,21 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die benachteiligten Lage- und Beschaffenheitsmerkmale sowie die benachteiligten energetischen Eigenschaften des Gebäudes in Verbindung mit zukünftig hohen Modernisierungskosten. Anpassung unter Berücksichtigung aktueller Marktverhältnisse im Rahmen der unteren Bandbreite.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: 0,75.

### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2025, waren Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2023 -2024) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

### **Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

### **Baupreisindex**

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

### **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Beim Ortstermin war Fertigstellungsbedarf im Bereich Außenputz/Fassade feststellbar. Ebenso wurde mitgeteilt, dass Schäden durch Mietnomaden an Wänden, Wandbelägen zu beklagen seien (Wanddurchbohrungen, etc.).

*Instandhaltungsrückstau, Baumängel und -schäden*

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungsarbeiten Außenputz und Beseitigung Putzschäden und Sockelputz, inkl. Anstrich; Instandhaltungsarbeiten in Bezug auf den entstandenen Wasserschaden, sowie Reparatur Garagentor, pauschal  
 Gesamt rd. - 25.000 €

*Zeitwert Bes. Bauteile, Dachterrasse, Balkon, Kellerteilausbau (beheizter Keller),  
 Zubehör (Öltanks mit Bestand)*  
 Gesamt rd. + 5.000 €

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteeinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

### **Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)**

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 5 – 9 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassun-

gen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2025 (Datenauswertung 2018-2024) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich und Baujahresklasse veröffentlicht. Demnach beträgt die Vergleichsmiete rd. 7,60 €/m<sup>2</sup>. Im Hinblick auf die benachteiligten Beschaffenheitsmerkmale ist der Mietwert anzupassen. Für die Wohnung (2) wird die marktübliche Miete mit 6,30 €/m<sup>2</sup> bemessen und für die Wohnung (3) mit 6,70 €/m<sup>2</sup> bemessen.

Diese Miete ist i.S. § 558 als ortsüblich einzustufen, beinhaltet Stellplatznutzungen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsverbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2025 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, angepasst zum Wertermittlungsstichtag 2,0 % (durchschnittliche Wohnfläche 165 m<sup>2</sup>). Die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 1,2 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die benachteiligten Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und abweichende Größe.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

#### 4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

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

#### 4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 190,0

Gebäudeart ZFH+TG	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Indexiert €/m <sup>2</sup>	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
WHS 2	345	682,50	1.297	447.465	36/70	230.125 €
WHS 3	222	835,00	1.586,5	352.203	36/70	181.133 €
Tiefgarage	67	485,00	921,5	61.740,5	36/70	31.752 €
<b>Gesamt</b>						<b>443.010 €</b>
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Gauben, Rampe					Rd.	+ 19.000 €
<b>Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile</b>					=	<b>462.010 €</b>
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+ 39.000 €	
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>					=	<b>501.010 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	0,75
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	1,00
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>					=	<b>375.758 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Instandhaltung, Fertigstellungsbedarf, Baumängel u. Bauschäden					-	25.000 €
Bes. Bauteile					+	5.000 €
<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.</b>						<b>356.000 €</b>

#### 4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

##### § 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

##### § 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

##### § 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

#### 4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit ZFH	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich €	Jährlich rd. €
WHS 2	133	6,30	837,90	10.055 €
WHS 3	140	6,70	938,00	11.256 €
Summe	273		1775,9	21.311 €
<b>Rohertrag</b>	§ 31 (2) ImmoWertV			21.311 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(2*359 €)+(2*47)	812 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	426 €	
	Instandhaltung	14 €/m <sup>2</sup> WF + (2*106 €/P), rd.	4.034 €	
	Gesamt		-	5.272 €
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	16.039 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 3,0 % von		39.000 €	-	1.170 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	14.869 €
Barwertfaktor § 34	36 Jahren Restnutzungsdauer		x	21,83
ImmoWertV	3,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			=	324.590 €
<b>Bodenwert</b>	§ 40 ImmoWertV		+	39.000 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	363.590 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,0
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	363.590 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Instandhaltung, Fertigstellungsbedarf, Baumängel u. Bauschäden		-	25.000 €
	Bes. Bauteile		+	5.000 €
<b>Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				<b>344.000 €</b>

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	356.000,- €
Ertragswert	344.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit Tiefgarage. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigentumsobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau. Da eine Vermietung der zweiten Wohnung vorliegend üblich/möglich ist, wird dem Ertragswert ebenfalls ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht (60/40) am Sachwert bemessen mit rd. 351.000,- €.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 1.286 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 16,5	6,1 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 21,9	4,6 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 95, 97 und 112), lagen Vergleichsfaktoren (Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche) im Auswertungszeitraum 2023 bis 2024 bei einem Bodenrichtwertbereich von 175 €/m<sup>2</sup> bei vergleichbar einfachen Ausstattungs-, Lage- und Beschaffenheitsmerkmalen im unteren Bereich der veröffentlichten Spannenwerte bei rd. 900 – 1.400 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale liegt das Ergebnis in diesem Bereich, der Verkehrswert damit plausibel.

## 5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Michelstadt  
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 7  
Flurstück 54/2

Grundbuch von Fränkisch-Crumbach, Blatt 1445  
Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 33  
Gebäude- und Freifläche, Saroltastraße 16, 18, Größe 234 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus (zwei Wohnhäuser) mit Tiefgarage bebauten Grundstücks, Saroltastraße 16 und 18 in 64407 Fränkisch-Crumbach wurde zum Stichtag 04.12.2025 ermittelt mit rd.

**351.000,- €**

in Worten: Dreihunderteinundfünfzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 23.12.2025

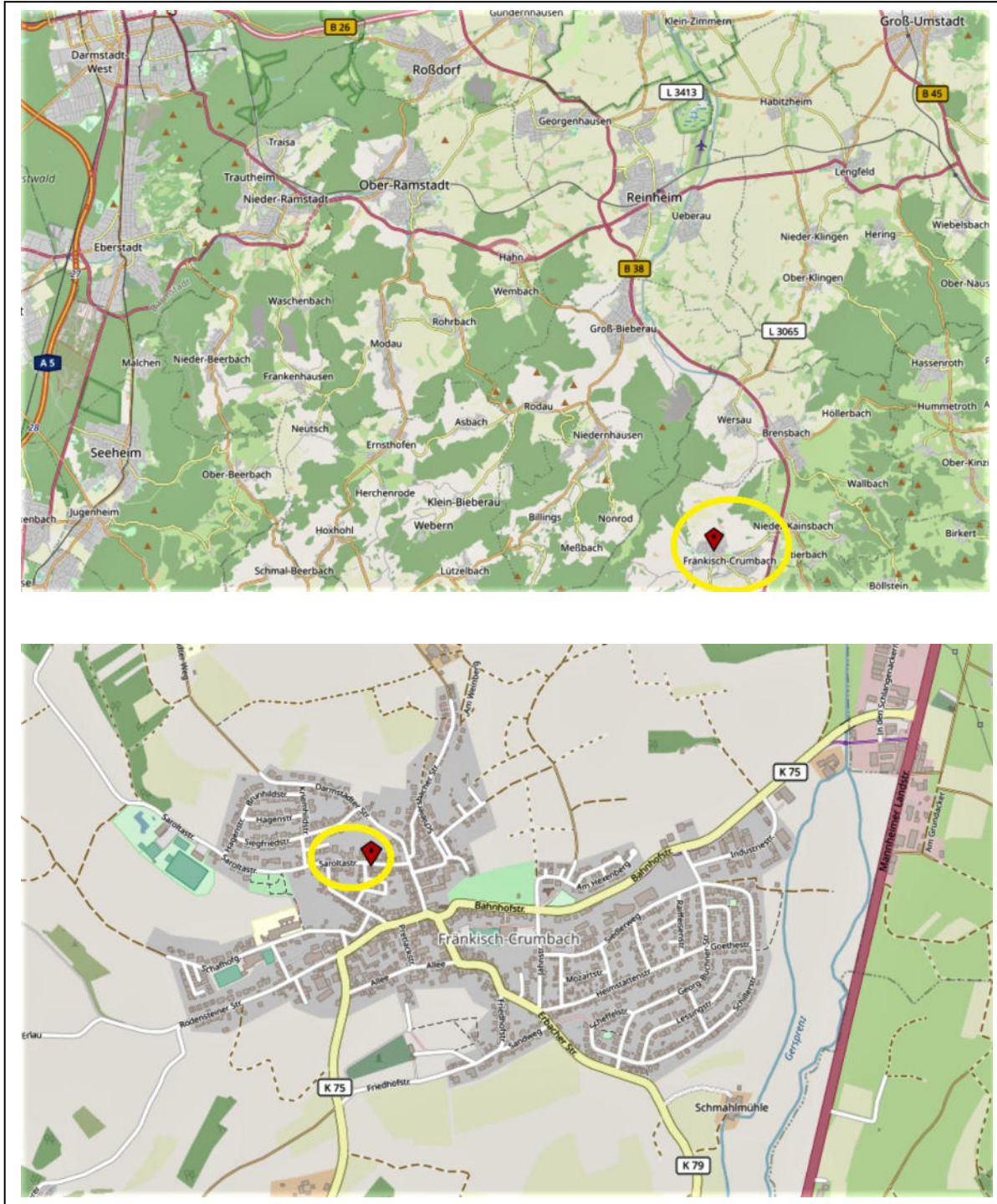
Dipl. Ing. Carlo Gross

### HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

## 6.0 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



**6.1 Liegenschaftskarte**

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts  
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 54/2  
Flur: 33  
Gemarkung: Fränkisch-Crumbach

Gemeinde: Fränkisch-Crumbach  
Kreis: Odenwaldkreis  
Regierungsbezirk: Darmstadt

**Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 03.04.2018  
Antrag: 200077992-2  
AZ: 2400489



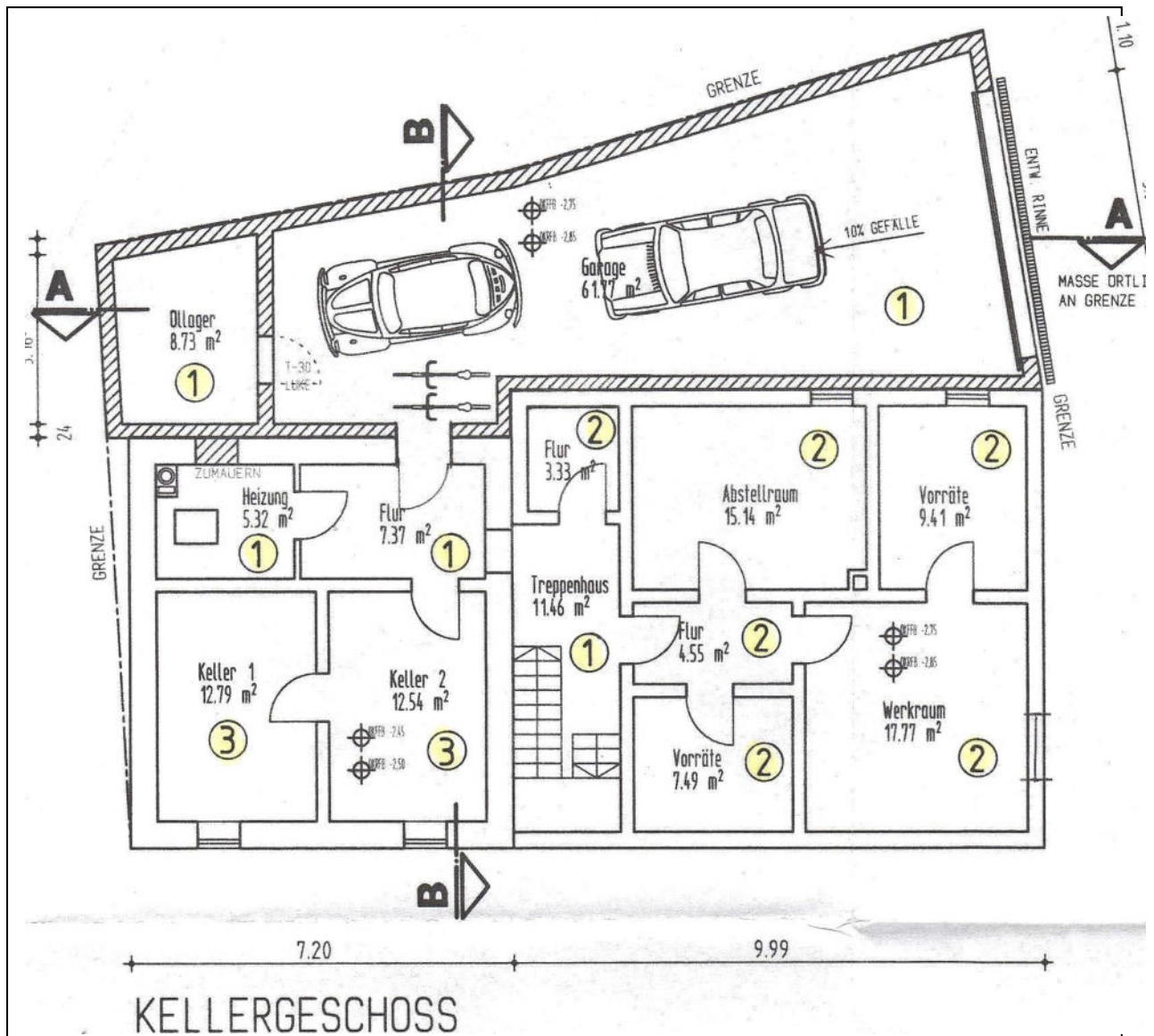
Maßstab 1:500  
0 5 10 15 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch  
Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)

## 6.2 Grundriss Kellergeschoss

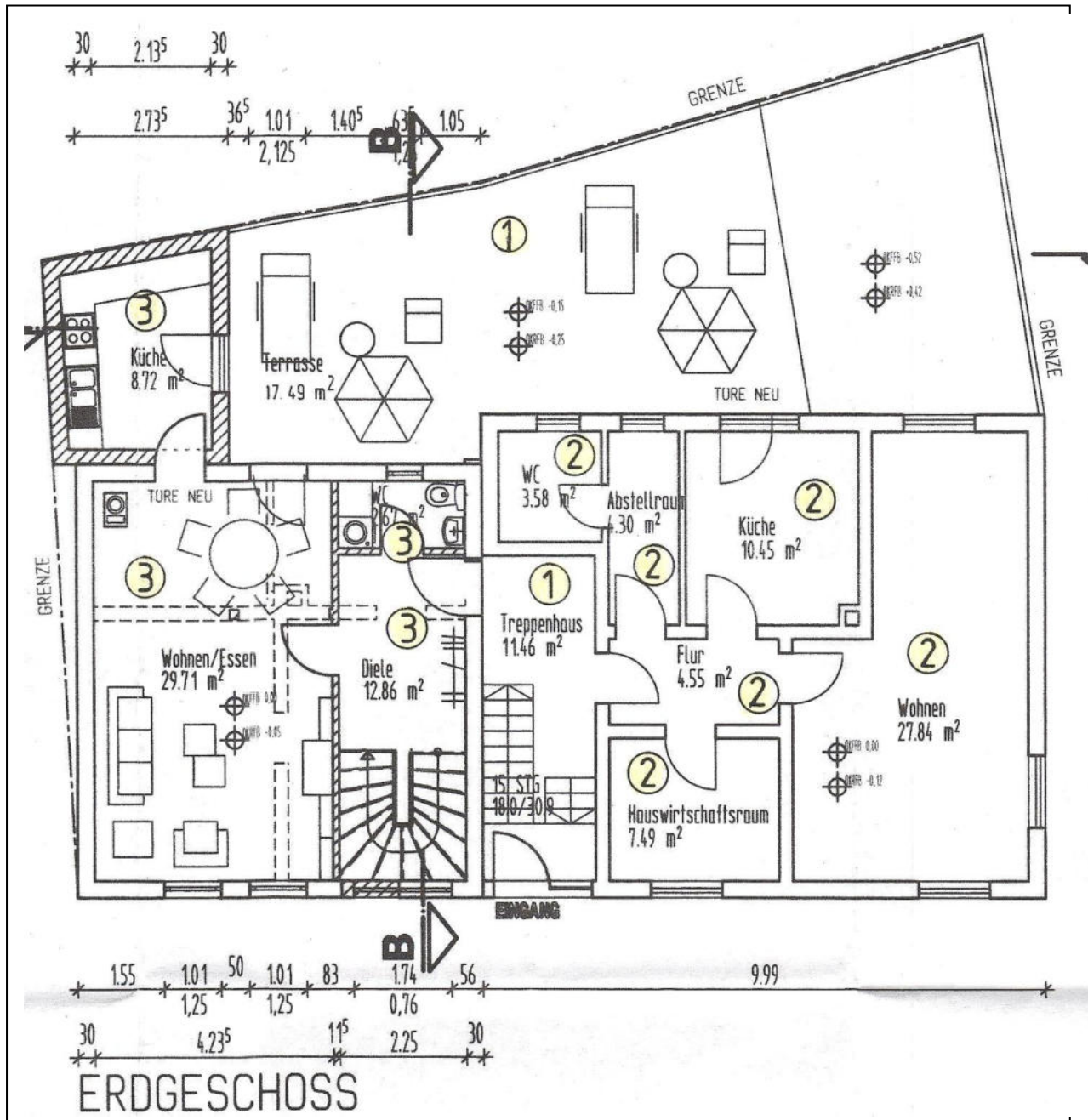
Die Nummerierung kennzeichnet eine Aufteilung gemäß Teilungserklärung. Eine Aufteilung in Wohnungseigentum wurde jedoch rechtlich noch nicht durchgeführt (ohne dingliche Sicherung / kein Eintrag ins Grundbuch). Gemeinschaftliche Flächen wurden mit 1 gekennzeichnet. Die Wohnflächen im älteren Wohnhaus rechts mit Nr. 2 und die Wohnflächen im neu aufgebauten Wohnhaus links mit Nr. 3.

Anmerkung: Die Wohnung Nr. 2 ist nicht abgeschlossen, da die Wohnflächen im Erd- und Obergeschoss über das gemeinschaftliche Treppenhaus (1) erschlossen werden.



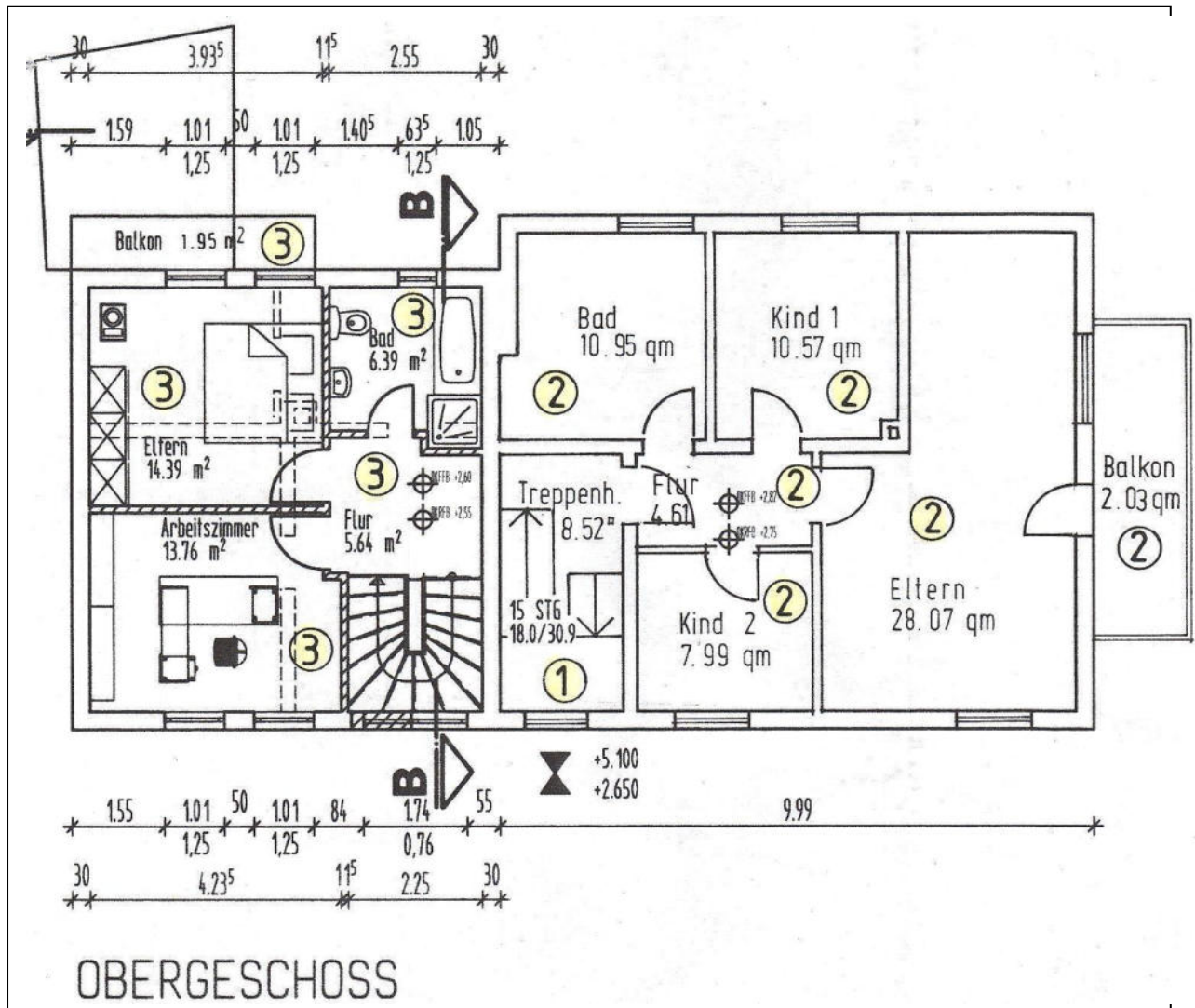
### 6.3 Grundriss Erdgeschoss

Abänderungen: Gemäß Feststellung beim Ortstermin verfügt die Küche (3) über keinen Terrassenzugang (nur Fenster). Das WC (2) wird vom gemeinschaftlichen Flur/Treppenhaus (1) aus erschlossen. Abstellraum (2) und Küche (2) sind ein Raum.



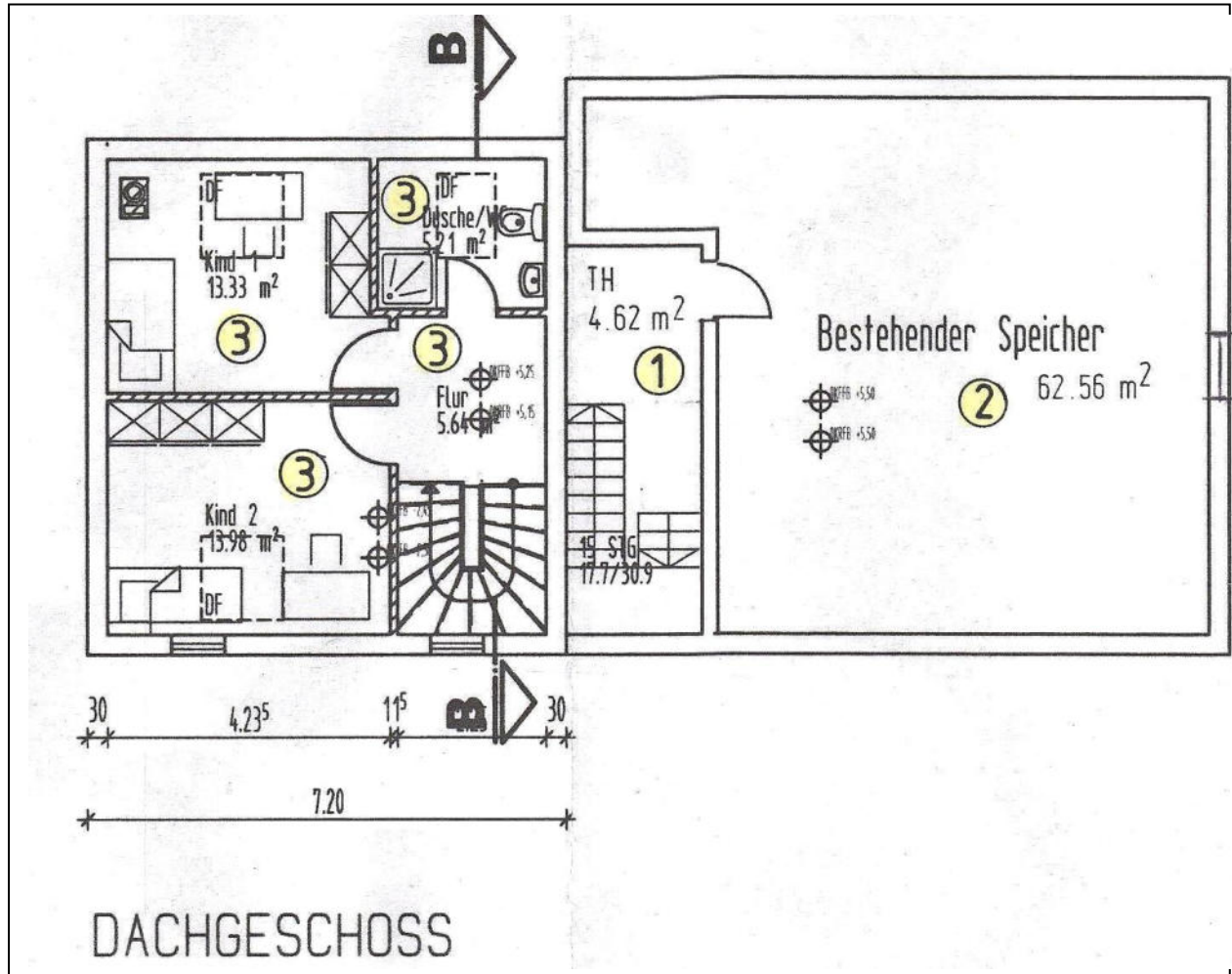
## 6.4 Grundriss Obergeschoss

Abänderungen: Gemäß Feststellung beim Ortstermin ist der Balkon (3) nicht vorhanden.



## 6.5 Grundriss Dachgeschoss

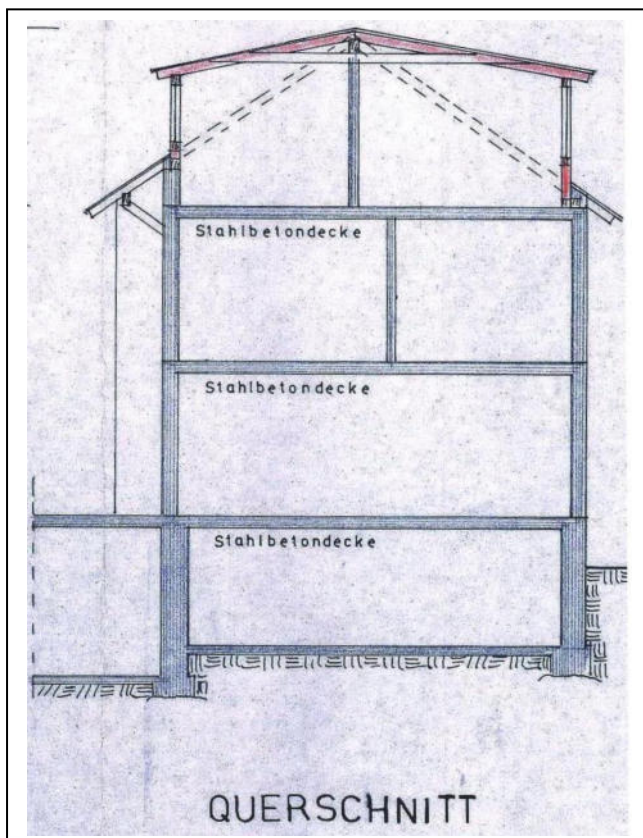
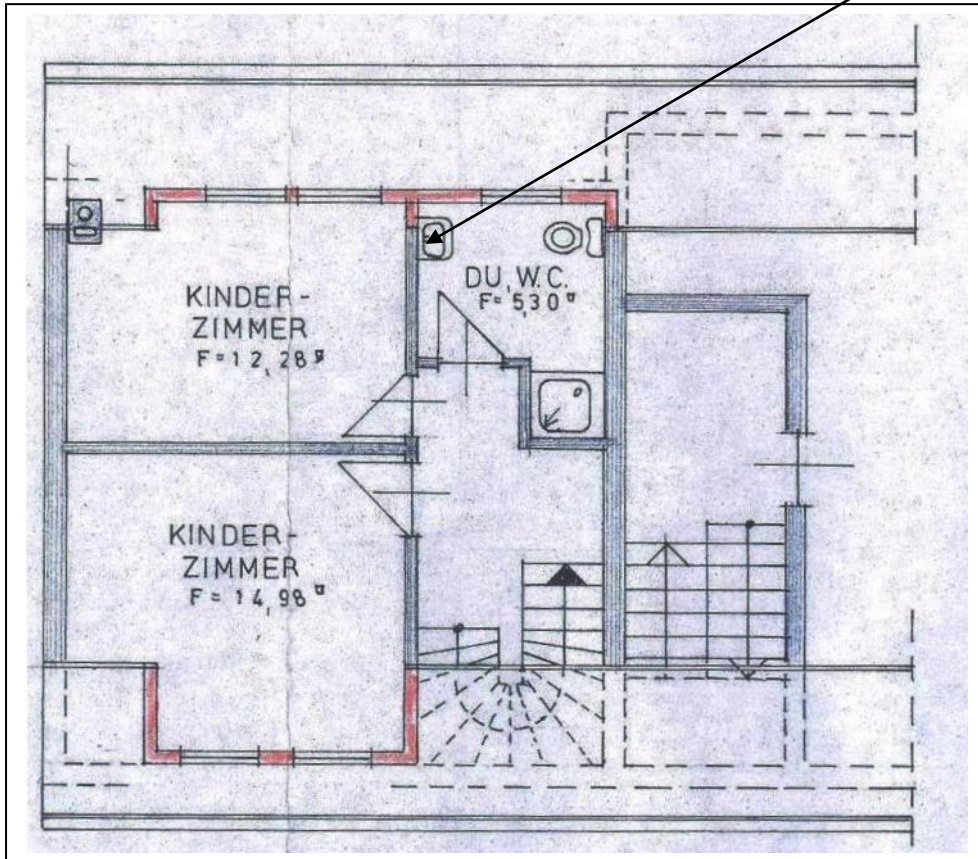
Abänderungen: Es wurden im Bereich WE 3 Dachgauben ausgebaut (Baugenehmigung aus 2002).





### 6.7 Schnitt und Grundriss Dachgeschoss mit Dachgauben

Im Dachgeschoss wurden nachträglich Dachgauben eingebaut. Stelle ehem. Wasserscha-  
den/Wasseraustritt



## 6.8 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden den vom Kreisbauamt übergebenen Planunterlagen zur Teilungserklärung entnommen, auf Plausibilität geprüft und wo erforderlich ergänzt. Grundlage der Zusammenstellung: Wohnflächenverordnung.

Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete je Wohnhaus/Wohnung bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

### Wohnflächenzusammenstellung

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
2	Erdgeschoss					
2	Flur	1			4,55	
2	Hauswirtschaft	1			7,49	
2	Küche (inkl. Abstr.)	1			15,00	
2	WC	1			3,58	
2	Wohnen	1			27,84	
2	Terrasse anteilig	psch.			10,00	68,46
2	Obergeschoss					
2	Bad	1			10,95	
2	Kind 1	1			10,57	
2	Eltern	1			28,07	
2	Kind 2				7,99	
2	Flur				4,61	
2	Balkon				2,03	64,22
2	<b>Wohnhaus/Wohnung 2 gesamt ca.</b>					<b>133</b>
3	Erdgeschoss	1				
3	Diele	1			12,86	
3	Wohnen/Essen	1			29,71	
3	Küche	1			8,72	
3	Terrasse anteilig	psch.			10,00	61,29
3	Obergeschoss					
3	Flur	1			5,64	
3	Bad	1			6,39	
3	Eltern	1			14,39	
3	Arbeitszimmer	1			13,76	40,18
3	Flur					
3	Dachgeschoss					
3	Flur	1			5,64	
3	Duschbad	1			5,21	
3	Kind 1	1			13,33	
3	Kind 2	1			13,98	38,16
3	<b>Wohnhaus/Wohnung 3 gesamt ca.</b>					<b>140</b>

## 6.9 Berechnung der Brutto- Grundfläche nach DIN 277

lfd. Nr.	Geschoss Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich Bereich a (m <sup>2</sup> )
1	Tiefgarage	+	1	5,58	9,99	55,69
1	Tiefgarage	+	1	4,32	7,20	31,10
1	Tiefgarage	-	-0,5	7,01	1,50	-5,26
1	Tiefgarage	-	-0,5	2,87	9,99	-14,34
	Summe Tiefgarage					<b>67</b>
	Wohnhaus 2					
2	KG	+	1	8,55	10,02	85,67
2	EG	+	1	8,59	10,05	86,33
2	OG	+	1	8,59	10,05	86,33
2	DG	+	1	8,59	10,05	86,33
2	Summe Whs 2					<b>345</b>
	Wohnhaus 3					
3	KG	+	1	7,23	7,65	55,27
3	EG	+	1	7,26	7,68	55,72
3	OG	+	1	7,26	7,68	55,72
3	DG	+	1	7,26	7,68	55,72
3	Summe Whs 3					<b>222</b>

BGF gesamt: 634 m<sup>2</sup>

Tiefgarage: 67 m<sup>2</sup> entspricht rd. 10,5 %

Wohnhaus 2: 345 m<sup>2</sup> entspricht rd. 54,5 %

Wohnhaus 3: 222 m<sup>2</sup> entspricht rd. 35,0 %

Aufteilung anteilige Brutto-Grundfläche nach Baujahresgruppen zwecks Berechnung des fiktiven Baujahres

Tiefgarage Baujahr: 1997

Wohnhaus 2: Umbau 1997 mit Altbaubestand im KG (Gründung und Mauerwerk KG = Altbaubestand).  
Resultierendes fiktives Baujahr 1995

Wohnhaus 3: Baujahr 1976

Modernisierungen (Fenster, Außentüren, Leitungssystem (z.T), Heizungsanlage, Wärmedämmung Außenwände). Fiktives Baujahr gem. SW-RL unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Teilpunktevergabe) ist 36 Jahre.

Fiktives Baujahr: 1984

$$(222\text{m}^2 \text{ BGF} \times 1984) + (412\text{m}^2 \text{ BGF} \times 1995) = 1.262.388 / 634 = 1991 \text{ (fiktives Baujahr)}$$

Fiktives Baujahr 1991 (Die Tiefgarage teilt im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer das Schicksal des Wohnhauses sodass für die Ertrags- und Sachwertermittlung die Restnutzungsdauer mit 38 Jahren bemessen wird (Wertermittlungsstichtag alt: 20.07.2023).

Zum aktuellen Wertermittlungsstichtag 04.12.2025 ist das Gebäude rd. zwei Jahre älter, sodass die Restnutzungsdauer mit 36 Jahren bemessen wird.

## Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nordost von der Saroltastraße



Foto 2

Ansicht Nordwest von der Saroltastraße



Foto 3

Ansicht West von der  
Elisabethenstraße



Foto 4

Ansicht nach  
Westen von der Dach-  
terrasse



Anschläge: 71 Tsd.