

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

Amtsgericht Michelstadt
Frau Weinrauch
Erbacher Str. 47
64720 Michelstadt

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 05.05.2025

AZ.: MI 23K20/18 2025

GUTACHTEN

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

**Ein- / Zweifamilienhaus bebaute Grundstück
in 64711 Erbach, Siedlung Rolle 15**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.02.2025 ermittelt mit rd.

275.000 €

Dieses Gutachten besteht aus **44** Seiten inkl. **6** Anlagen mit insgesamt **12** Seiten. Das Gutachten wurde in **vier** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags | 4 |
| 1.5 | Methodische Überlegungen zum Auftrag | 4 |
| 1.6 | Fragen des Gerichtes | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 5 |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 5 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 6 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 7 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 7 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 7 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 7 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 7 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 7 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 8 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 8 |
| 3.2 | Ein- / Zweifamilienhaus | 8 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 8 |
| 3.2.2 | Flächen und Massen | 9 |
| 3.2.3 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen | 9 |
| 3.2.4 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 9 |
| 3.2.5 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 10 |
| 3.2.6 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 10 |
| 3.2.7 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 10 |
| 3.3 | Garagenanbau | 11 |
| 3.4 | Nebengebäude | 11 |
| 3.5 | Außenanlagen | 11 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 12 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 12 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 12 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 13 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 15 |
| 4.4.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 15 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 15 |
| 4.4.3 | Sachwertberechnung | 18 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 19 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 23 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 23 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 23 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung | 26 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 27 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 29 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 29 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 29 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 29 |
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 29 |
| 4.7 | Verkehrswert | 30 |
| 5 | Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur | 32 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 32 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 32 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 33 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Ein- / Zweifamilienhaus |
| Objektadresse: | Siedlung Rolle 15, 64711 Erbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Erbach, Blatt 3424, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Erbach, Flur 11, Flurstück 109/9 (861 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Michelstadt Erbacher Str. 47, 64720 Michelstadt |
| | Auftrag vom 26.07.2018 (Datum des Beschlusses) |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 10.10.2018 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 10.10.2018 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 10.10.2018 |
| Umfang der Besichtigung etc. | Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Haus konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wurde ein wertmäßiger Sicherheitsabschlag für vermuteten Instandhaltungstau von 23.000 € gebildet. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | nur der Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.12.2024• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 16.04.2018• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.12.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal• Bauakte (auszugsweise)• Berechnung der Gebäudeflächen• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen• Auskunft aus der Altlastenkartei• Immobilienmarktbericht 2024 Südhessen• Vorgutachten aus 2018 |

1.4 Besonderheiten des Auftrags

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

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

1.5 Methodische Überlegungen zum Auftrag

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

1.6 Fragen des Gerichtes

| | |
|---|-------------------------------------|
| Mieter oder Pächter: | eigengenutzt |
| Hausverwalter: | entfällt |
| Zwangsverwalter: | nicht bestellt |
| Gewerbebetrieb: | es wird kein Gewerbebetrieb geführt |
| Zubehör, Maschinen: | keine |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten): | nicht bekannt |
| Energieausweis: | liegt nicht vor |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Odenwaldkreis |
| Ort und Einwohnerzahl: | Erbach (ca. 13.600 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Michelstadt ca. 1 km, Bad König ca. 12 km <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden ca. 90 km <u>Bundesstraßen:</u> B 45, B 47 <u>Autobahnzufahrt:</u> A5 (Pfungstadt) ca. 40 km, A 3 (Aschaffenburg) ca. 60 km <u>Bahnhof:</u> Erbach <u>Flughafen:</u> Frankfurt ca. 80 km |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | südöstlicher Stadtrand von Erbach; gute Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: | ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; Siedlungsbebauung der 1930 er Jahre, vielleicht ergänzt und baulich erweitert; inhomogenes Gesamtbild |
| Beeinträchtigungen: | gering (durch Straßenverkehr) |
| Topografie, Ausrichtung: | fast eben; Garten mit Südausrichtung |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 20 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 44 m <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 861 m ² <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform |
|-------------------|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; keine Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum nur sehr eingeschränkt vorhanden (schmaler Straßenkörper) |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Bauwischgarage, grenzständige Schwimmhalle |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten | Nach schriftlicher Auskunft der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt im Regierungspräsidium Darmstadt vom 31.05.2017 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks vor. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2018 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Altenteilsrecht für einen früheren Miteigentümer <p>Das Altenteilsrecht umfasst im Wesentlichen die Räume im gesamten EG und die Kellerräume im Bereich des Altbaus (siehe Baupläne von 1989/90). Die Nebenkosten werden durch die berechnete Person getragen. Im Pflegefall ist häusliche Hilfe und Aufwartung geschuldet. Das Recht, sollte es bestehen bleiben, hat erheblich finanziellen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie. Wie unter Pkt. 1.4 beschrieben, wird diese Belastung im Folgenden nicht bewertet.</p> |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß telefonischer Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Odenwaldkreises vom 07.08.2018 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Erbach vom 28.09.2018 besteht kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt.

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

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Stadt Erbach vom 28.09.2018 zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakte ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Nach schriftlicher Mitteilung der Stadt Erbach vom 28.09.2018 sind alle Erschließungskosten entrichtet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt. Die Räume im Erdgeschoss sind durch ein Wohnrecht (Altenteil) belastet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

3.2 Ein- / Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart: | eingeschossiges, unterkellertes Ein- / Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; Anbau (Garage mit Speicherraum) |
| Baujahr: | 1970 (fiktive Annahme zur Bewertung); Ursprungsbau (Siedlungshaus) um 1930; Erweiterungen 1989/90 und 2001 |
| Modernisierung: | Teilerneuerung des Daches (im Zuge der Erweiterung von 1989/90), nachträglich aufgebrachten ca. 10 cm starken Außen-dämmung und der Einbau von Isolierglasfenstern sowie einer neuen Haustüre (falsches Einbauformat) |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 115 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 265 m ² |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |

| | |
|----------------------------|--|
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Das Grundstück bietet u. U. die Möglichkeit einer weiteren Bebauung in zweiter Reihe |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen |

3.2.2 Flächen und Massen

| | |
|----------|--|
| Flächen: | die Bruttogrundfläche beträgt rd. 308 m ² , hiervon entfallen auf das Wohnhaus rd. 265 m ² und den Anbau rd. 43 m ² (Grundlage für die Sachwertberechnung); |
| | die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Unterlagen rd. 115 m ² (Bauakte 118,28 m ² abzgl. 3 % Putz – Grundlage für die Ertragswertberechnung); |
| | die Nutzfläche des Kellers beträgt rd. 70 m ² |

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Kellergeschoss:
Kellerräume

Erdgeschoss:
3 1/2 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC; Wohnfläche rd. 70 m² (nicht abgeschlossen)

Dachgeschoss:
2 Zimmer, Küche, Bad und Abstellraum; Wohnfläche rd. 45 m²

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

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament, Bruchstein |
| Keller: | Beton, Bruchsteinmauerwerk |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk mit nachträglich aufgebrachtener Wärmedämmung |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Holzbalkendecken, Erweiterung von 1989/90 mit Stahlbetondecken |
| Treppen: | <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton |
| | <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; Holzgeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Leichtmetall/Kunststoff mit Lichtausschnitt (unpassendes Format); Überdachung aus Metall mit Skopalitdeckung |

| | |
|-------|--|
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz |
| | <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach |
| | <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) und Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung |
| Heizung: | nicht feststellbar; lt. Aussage der Eigentümer außer Betrieb |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | dezentrale Warmwasserbereitung; ggf. bei funktionierender Heizung zentral über Heizung |

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge: | schwimmender Estrich, Holzdielen mit einfachen, überwiegend zerschlossenen Belägen |
| Wandbekleidungen: | Wandputz mit einfachen, überwiegend zerschlossenen Belägen; Nassbereiche gefliest |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz mit Anstrich |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Einfachverglasung; keine Fensterläden; Fensterbänke außen aus Naturstein |
| Türen: | <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; Holzzargen |
| sanitäre Installation: | <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, separates WC, Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität |
| Grundrissgestaltung: | für das Baujahr zeittypisch |

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Kelleraußentreppe; Vordach über Hauseingang |
| besondere Einrichtungen: | keine |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |

| | |
|----------------------------------|---|
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | “gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein stärkerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

3.3 Garagenanbau

| | |
|---------------|------------------------------|
| Baujahr: | 1993 |
| Bauart: | massiv |
| Außenansicht: | tlw. verputzt und gestrichen |
| Dachform: | hälfziges Satteldach |
| Dach: | Holz mit Betonsteindeckung |
| Tor: | Stahlschwingtor |
| Fenster: | Dachflächenfenster |

3.4 Nebengebäude

Schwimmhalle im Garten (in desolatem Zustand)

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen (stark verwildert, tlw. vermüllt), Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Ein- / Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 64711 Erbach, Siedlung Rolle 15 zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Erbach | 3424 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Erbach | 11 | 109/9 | 861 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 700 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 26.02.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 861 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| | | |
|---|----------|-------------------------------|
| I. beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 175,00 €/m² |
|---|----------|-------------------------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 26.02.2025 | × 1,060 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------|----------------|----------|-------------------------------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 185,50 €/m ² |
| Fläche (m ²) | 700 | 861 | × | 0,943 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,000 |
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 174,93 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|---|--|--|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 174,93 €/m² |
| Fläche | | | × 861 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | | | = 150.614,73 € <u>rd. 150.000,00 €</u> |

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

| | Datum | Index |
|--------------------------------|------------|--------|
| Wertermittlungsstichtag | 26.02.2025 | 278,60 |
| BRW-Stichtag | 01.01.2024 | 261,60 |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,06**

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

| | Fläche | Koeffizient |
|-------------------------|---------------|--------------------|
| Bewertungsobjekt | 861,00 | 0,83 |
| Vergleichsobjekt | 700,00 | 0,88 |

Anpassungsfaktor = $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = \mathbf{0,94}$

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Ein- / Zweifamilienhaus | Garagenanbau |
|---|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 737,00 €/m ² BGF | 485,00 €/m ² BGF |
| Berechnungsbasis | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 265,00 m ² | 43,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 3.000,00 € | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 198.305,00 € | 20.855,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 26.02.2025 (2010 = 100) | x | 184,7/100 | 184,7/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 366.269,34 € | 38.519,18 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 366.269,34 € | 38.519,18 € |
| Alterswertminderung | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre | 60 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 24 Jahre | 28 Jahre |
| • prozentual | | 70,00 % | 53,33 % |
| • Faktor | x | 0,3 | 0,4667 |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 109.880,80 € | 17.976,90 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) | | 127.857,70 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 5.114,31 € |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 132.972,01 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 150.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 282.972,01 € |
| Sachwertfaktor | x | 1,18 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 333.906,97 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 54.500,00 € |
| Sachwert | = | 279.406,97 € |
| | rd. | 280.000,00 € |

4.4.4 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.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1,0 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | 0,7 | 0,3 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 1,0 | | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Heizung | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 89,2 % | 10,8 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|---------------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 2 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 2 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 2 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Ein- / Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestand- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|---|--|
| 1 | 655,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 725,00 | 89,2 | 646,70 |
| 3 | 835,00 | 10,8 | 90,18 |
| 4 | 1.005,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.260,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | | 736,88 |
| gewogener Standard = | | | 2,1 |

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 736,88 €/m² BGF
 rd. 737,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den Garagenanbau

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF] | relativer Gebäudestand- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF] |
|---------------------------------------|---|---|--|
| 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 |

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Bezeichnung | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten | 0,00€ |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) | |
| Kelleraußentreppe | 3.000,00 € |
| Besondere Einrichtungen | 0,00€ |
| Summe | 3.000,00 € |

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 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 werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte (127.857,70 €) | 5.114,31 € |
| Summe | 5.114,31 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Ein- / Zweifamilienhaus

Das (fiktive Annahme zur Bewertung) 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

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

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | 4 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,5 | 0,0 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) | 2 | 0,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,0 | 0,0 | |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 1,5 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc. | 2 | 0,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und 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 „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht 2024 für Südhessen veröffentlicht Markt Anpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau und dem rechnerisch ermittelten Sachwert (Substanzwert). Der veröffentlichte Markt Anpassungsfaktor für einen Sachwert von rd. 283.000,00 € bei einem Bodenrichtwert von 175 €/m² beträgt rd. 1,18.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse ist bei Verwendung des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Markt Anpassung 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.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -34.500,00 € |
| • stärkerer Instandhaltungsstau (115 m ² x 300 €/m ²) | -34.500,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -20.000,00 € |
| • Beräumen und Revitalisieren der Gartenanlagen | -20.000,00 € |
| Summe | -54.500,00 € |

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden

Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungssstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|-------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Ein- / Zweifamilienhaus | 1 | Wohnung | 115,00 | | 9,00 | 1.035,00 | 12.420,00 |
| Garagenanbau | 2 | Garage | | 1,00 | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| Summe | | | 115,00 | 1,00 | | 1.085,00 | 13.020,00 |

| | |
|---|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der jährlichen Nettokaltmieten) | 13.020,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 2.229,40 € |
| jährlicher Reinertrag | = 10.790,60 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 150.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – 2.400,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 8.390,60 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer | × 19,800 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 166.133,88 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 150.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 316.133,88 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | – 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 316.133,88 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 54.500,00 € |
| Ertragswert | = 261.633,88 € |
| | rd. 262.000,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die Auswertungen von Immobilienangeboten durch die Firma Geoport/Immoscout24 haben für Erbach für Häuser einen mittleren Mietpreis von 9,29 €/m² ergeben. Auf Grund des relativen Alters und der Beschaffenheit des Bewertungsobjekt ist ein Mietpreis von 9,00 €/m² angemessen.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | | | |
|-----------------------|---------------------|--|------------|
| Verwaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 1 Whg. × 359,00 € | 359,00 € |
| Instandhaltungskosten | | | |
| Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 115,00 m ² × 14,00 €/m ² | 1.610,00 € |
| Mietausfallwagnis | | | |
| Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 260,40 € |
| Summe | | | 2.229,40 € |

Liegenschaftszinssatz

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von % angemessen.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

| | | |
|--|---|--------|
| aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert | = | 1,45 % |
| Einflussfaktor „Objektgröße“ | x | 1,00 |
| Einflussfaktor „Lage“ | x | 1,00 |
| Einflussfaktor „Anbauart“ | x | 1,00 |
| Einflussfaktor „Region“ | x | 1,00 |
| ermittelter Liegenschaftszinssatz | = | 1,45 % |

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse ist bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts keine 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.

Restnutzungsdauer

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

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

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. |
|---|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten | -34.500,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • stärkerer Instandhaltungsstau (115 m² x 300 €/m²) -34.500,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | -20.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Beräumen und Revitalisieren der Gartenanlagen -20.000,00 € | |
| Summe | -54.500,00 € |

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **280.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **262.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[280.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 262.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 275.000,00 \text{ €}$.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Ein- / Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 64711 Erbach, Siedlung Rolle 15

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Erbach | 3424 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Erbach | 11 | 109/9 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

275.000 €

in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Weinheim, den 05. Mai 2025

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Ein- / Zweifamilienhausgrundstück**
Flur 11 Flurstücksnummer **109/9**

in **Erbach, Siedlung Rolle 15**
Wertermittlungstichtag: **26.02.2025**

| Bodenwert | | | | | |
|------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] |
| Grundstück | baureifes Land | frei | 174,22 | 861,00 | 150.000,00 |
| Summe: | | | 174,22 | 861,00 | 150.000,00 |

| Objektdaten | | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m ²] | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Gesamtfläche | Ein- / Zweifamilienhaus | | 265,00 | 115,00 | 1970 | 80 | 24 |
| Gesamtfläche | Garagenanbau | | 43,00 | | 1993 | 60 | 28 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Gesamtfläche | 13.020,00 | 2.229,40 € (17,12 %) | 1,60 | 1,18 | |

| Relative Werte | |
|---|---------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 1.304,35 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -473,91 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 2.391,30 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 21,12 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 25,49 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Ertragswert: | 262.000,00 € (94 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 280.000,00 € |
| Vergleichswert: | --- |
| Verkehrswert (Marktwert): | 275.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 26.02.2025 |

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

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

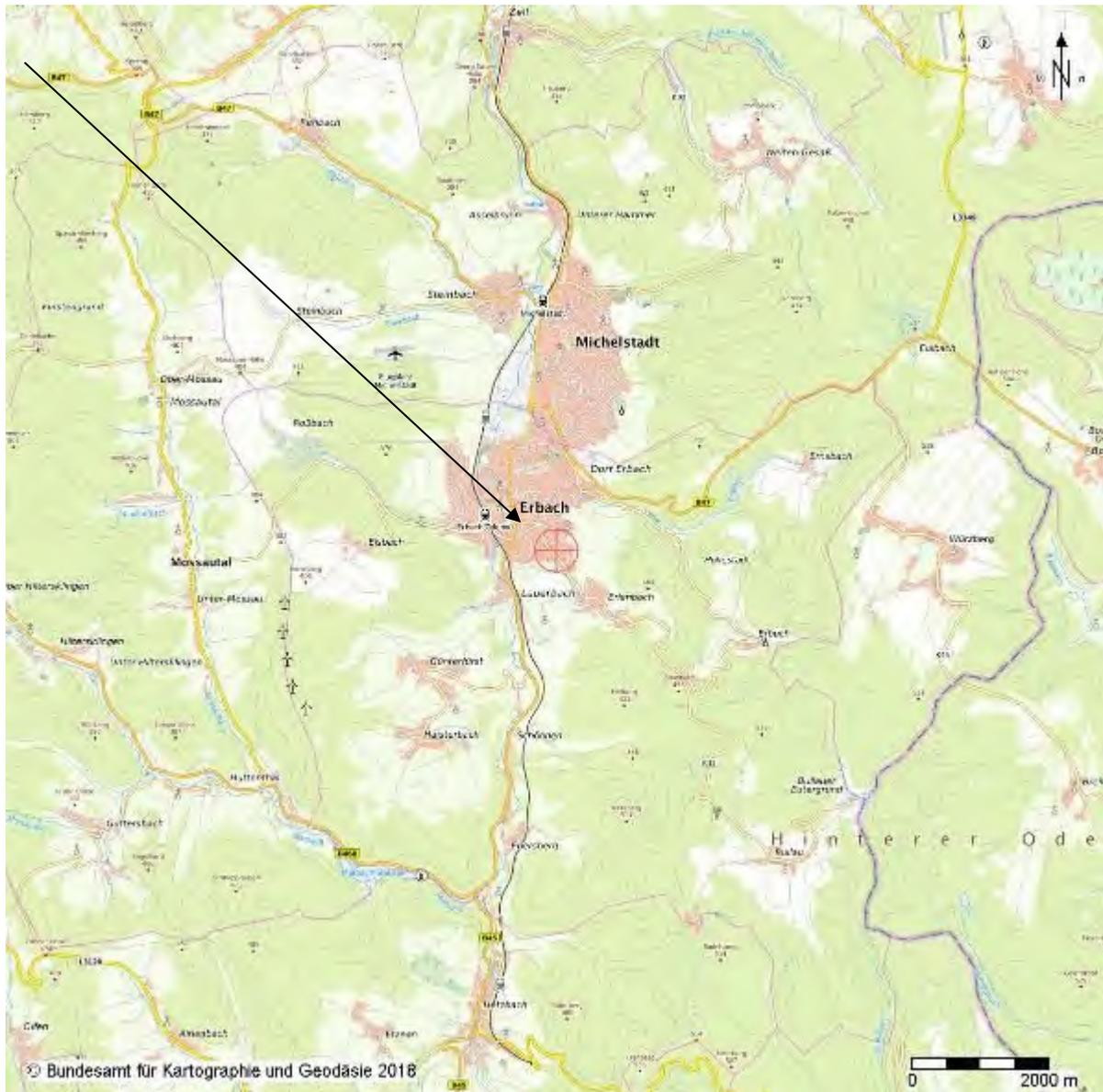
[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

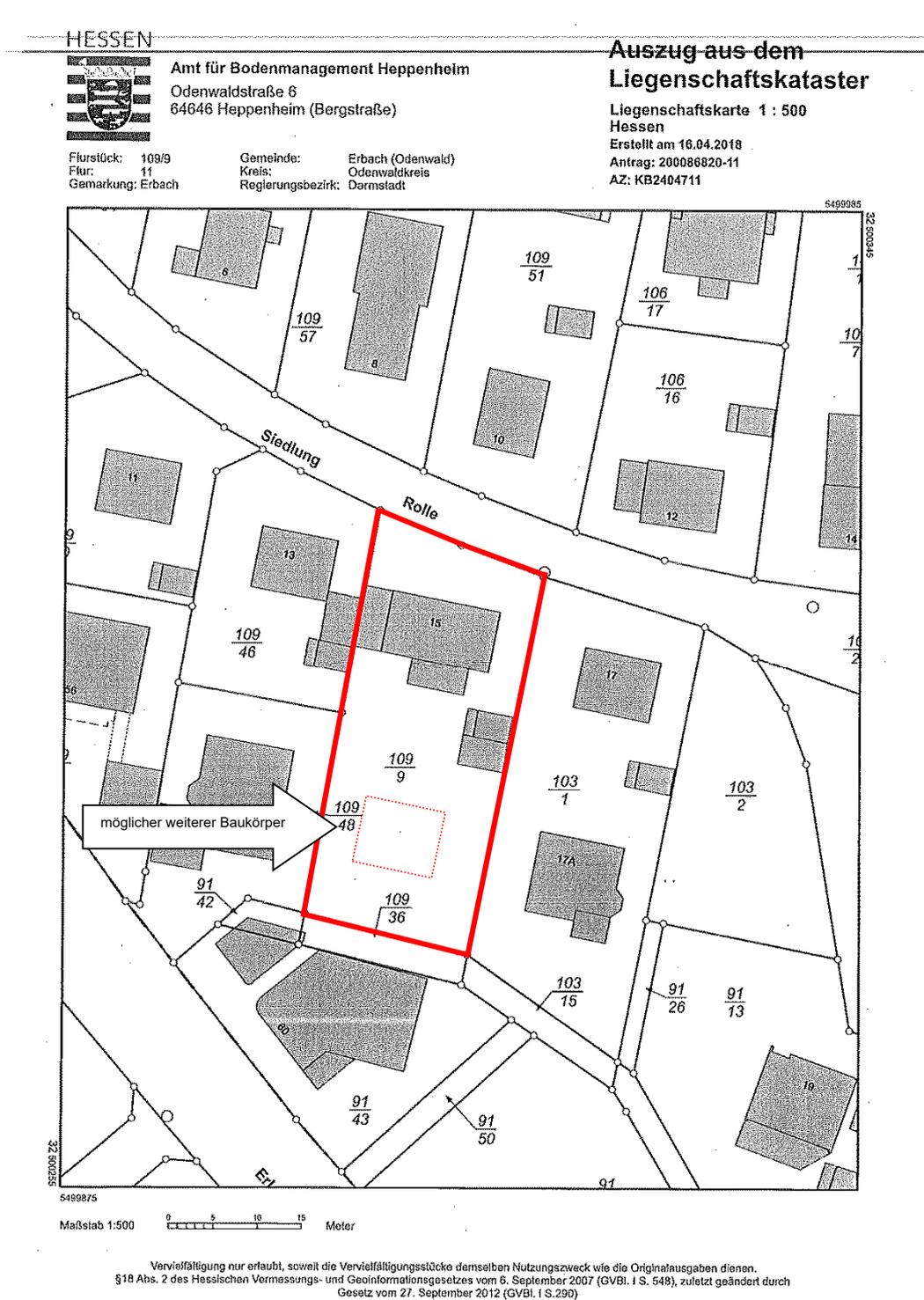
Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

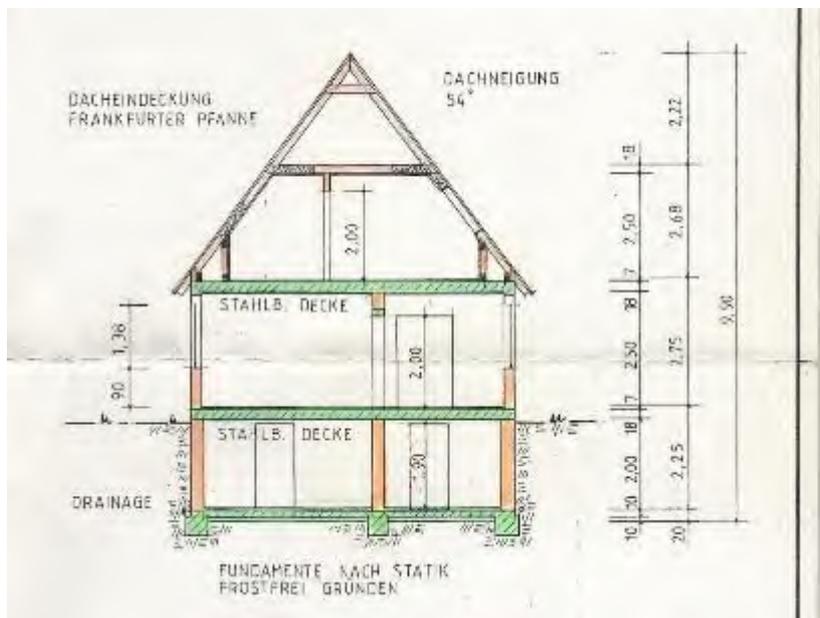
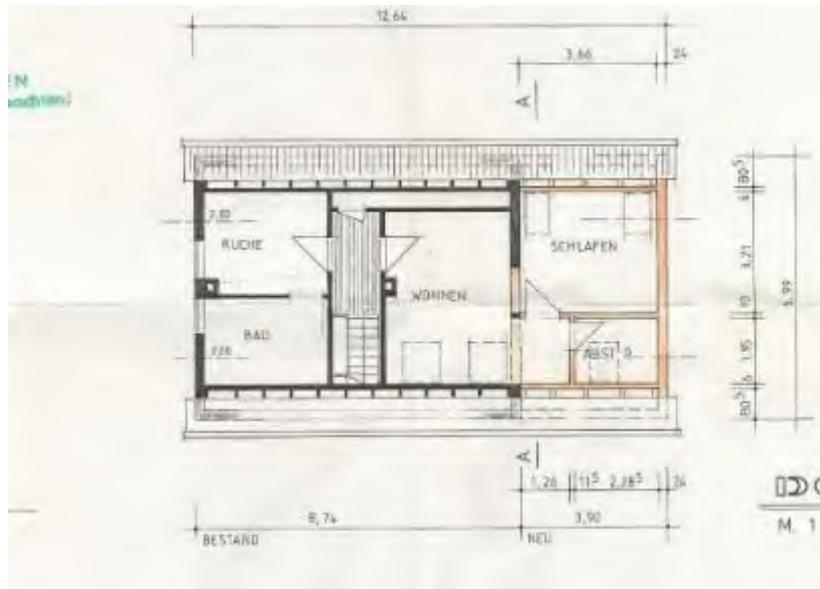
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1



Lageplan aus Gerichtsakte

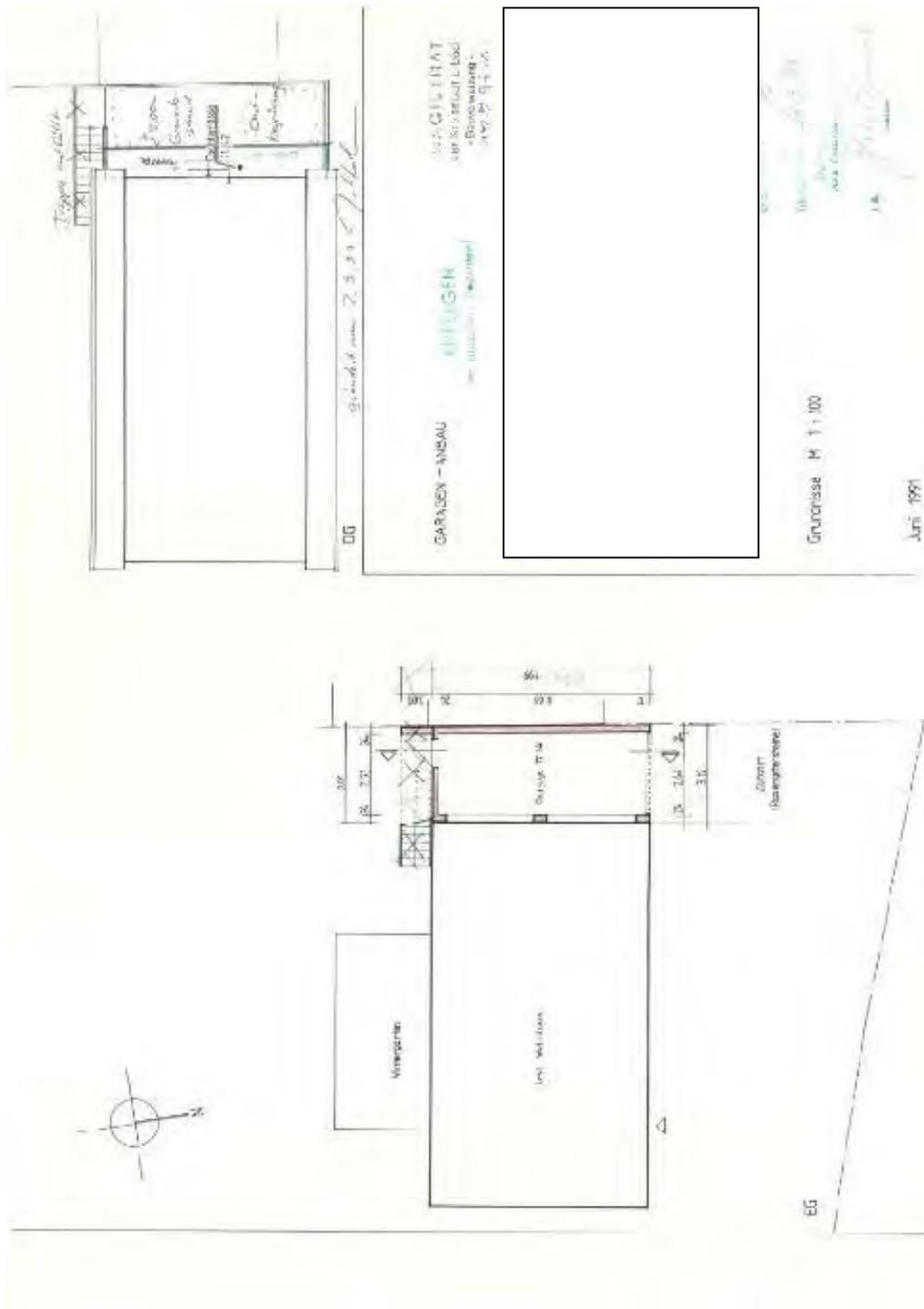
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
Seite 2 von 4



Grundriss DG und Schnitt (aus Bauakte 1989/90)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

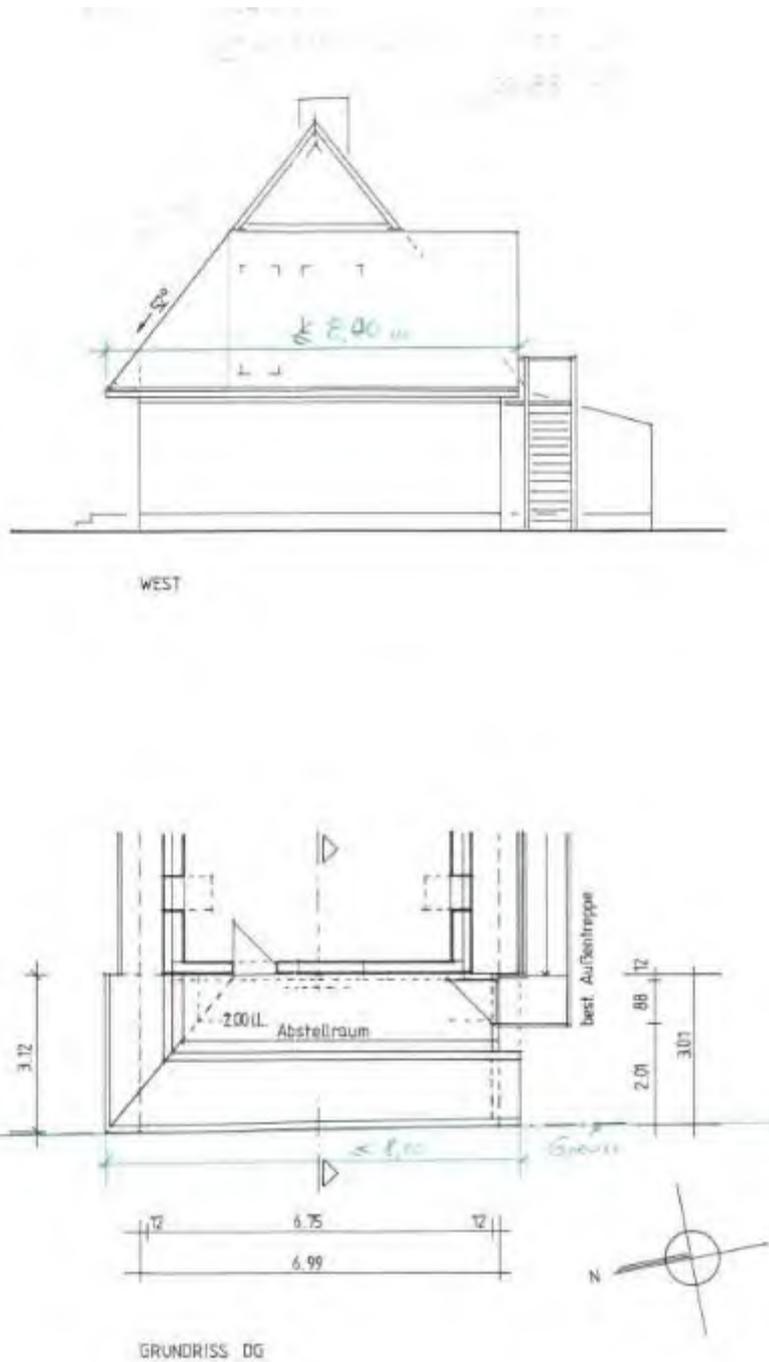
Seite 3 von 4



Grundrisse Garage (aus Bauakte 1993)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4



Grundriss DG über Garage mit Ansicht (aus Bauakte 2001)

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

WOHN - NUTZFLÄCHEN BERECHNUNG

BAUVORHABEN : Anbau an ein bestehendes Wohnhaus

BAUORT : Rolle Siedlung 15
6120 ErbachBAUHERR : XXXXXXXXXX
Rolle Siedlung 15
5120 ErbachKELLERGEHOSS:
(Bestand)

| | | | |
|----------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Heizung: | 5,30 x 3,10 | = 16,43 m ² | |
| Keller: | 2,70 x 3,10 | = 8,37 m ² | |
| Keller: | 3,30 x 3,05 | = 10,07 m ² | |
| Flur: | 4,70 x 3,05 = 14,34 m ² | | |
| | - 1,80 x 1,00 = 1,80 m ² | | |
| | - 0,50 x 1,00 = 0,50 m ² | | |
| | | = 12,04 m ² | |
| | | | 46,91 m ² |

(Neu)

| | | | |
|---------|-------------|------------------------|----------------------|
| Keller: | 2,50 x 3,60 | = 9,00 m ² | |
| Keller: | 3,77 x 3,60 | = 13,57 m ² | |
| | | | 22,57 m ² |

ERDGESCHOSS:
(Bestand)

| | | | |
|-----------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Wohnen: | 3,30 x 5,30 = 17,49 m ² | | |
| | 0,40 x 0,30 = 0,12 m ² | | |
| | | = 17,37 m ² | |
| Schlafen: | 2,97 x 3,30 | = 9,80 m ² | |
| Kochen: | 2,80 x 3,30 | = 9,24 m ² | |
| Bad: | 1,85 x 1,70 | = 3,15 m ² | |
| WC: | 1,00 x 1,70 | = 1,70 m ² | |
| Flur: | 3,00 x 2,97 = 8,91 m ² | | |
| | - 1,80 x 1,00 = 1,80 m ² | | |
| | - 0,80 x 1,00 = 0,80 m ² | | |
| | | = 6,31 m ² | |
| | | | 47,57 m ² |

(Neu)

| | | | |
|-----------|-------------|------------------------|----------------------|
| Essen: | 2,50 x 3,66 | = 9,15 m ² | |
| Schlafen: | 3,66 x 3,77 | = 13,80 m ² | |
| | | | 23,13 m ² |

Wohnflächenberechnung (aus Bauakte 1989/90)

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

DACHGESCHOSS:
(Bestand)

| | | |
|---------|---------------------------------------|------------------------|
| Küche: | 3,38 x 2,00 = 6,76 m ² | |
| | + 3,38 x 0,75/2 = 1,27 m ² | |
| | - 0,40 x 0,40 = 0,16 m ² | = 7,87 m ² |
| Bad: | 3,38 x 1,60 = 5,41 m ² | |
| | + 3,38 x 0,75/2 = 1,27 m ² | = 6,68 m ² |
| Flur: | 1,26 x 2,60 = 3,28 m ² | |
| | + 1,26 x 0,25/2 = 0,16 m ² | = 3,44 m ² |
| Wohnen: | 3,38 x 3,40 = 11,49 m ² | |
| | + 3,38 x 0,75/2 = 1,27 m ² | |
| | + 3,38 x 0,25/2 = 0,42 m ² | = 13,18 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 31,17 m ² |

(Neu)

| | | |
|--------------|--|------------------------|
| Wohnen: | 1,50 x 1,20 = 1,80 m ² | |
| | + 1,50 x 0,75/2 = 0,56 m ² | = 2,36 m ² |
| Schlafen: | 3,66 x 2,46 = 9,00 m ² | |
| | + 3,66 x 0,75/2 = 1,37 m ² | = 10,37 m ² |
| Abstellraum: | 2,285 x 1,20 = 2,74 m ² | |
| | + 2,285 x 0,75/2 = 0,85 m ² | = 3,59 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 16,33 m ² |

ZUSAMMENSTELLUNG:

| | | |
|----------------|------------------------|-------------------------|
| (Bestand) | | |
| Kellergeschoss | = 46,91 m ² | |
| Erdgeschoss | = 47,57 m ² | |
| Dachgeschoss | = 31,17 m ² | = 125,65 m ² |
| (Neu) | | |
| Kellergeschoss | = 22,57 m ² | |
| Erdgeschoss | = 23,13 m ² | |
| Dachgeschoss | = 16,33 m ² | = 62,03 m ² |
| | | <hr/> |
| | | 187,68 m ² |

Aufgestellt :
Michelstadt, den 03.02.1989
Bauherrschaf

Architekt

Wohnflächenberechnung (aus Bauakte 1989/90)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht östliche Giebelseite



Bild 2: Straßenansicht westlicher Giebel mit Garage

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 2 von 2



Bild 3: Rückansicht

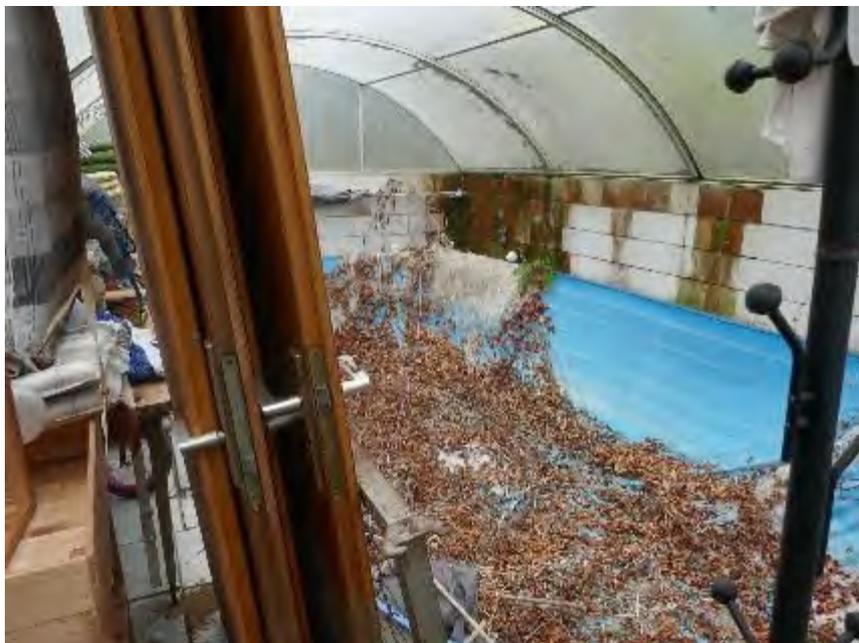


Bild 4: Schwimmhalle im Garten