



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

An das
Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11 - 13

64521 Groß-Gerau

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Mobil: 0177 48 48 9 48
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2201 051
24 K 22/21

Datum: 04.05.2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Gaststättengebäude bebaute Grundstück
in 64521 Groß-Gerau, Helwigstraße 9



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29.03.2022 ermittelt mit rd.

403.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer..... | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 6 |
| 2.1 | Lage..... | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 6 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5.1 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.2 | Baulasten und Denkmalschutz | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 9 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 9 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 10 |
| 3.2 | Gaststättengebäude | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung..... | 11 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 11 |
| 3.2.4 | Fenster und Türen..... | 11 |
| 3.2.5 | Keller- und Garagenausstattung..... | 12 |
| 3.2.6 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung | 12 |
| 3.2.7 | Besondere Bauteile und Einrichtungen | 12 |
| 3.2.8 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 13 |
| 3.2.9 | Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes | 13 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 13 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 14 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 14 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 14 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 15 |
| 4.3.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 15 |
| 4.4 | Ertragswertermittlung | 16 |
| 4.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 16 |
| 4.4.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 17 |
| 4.4.3 | Ertragswertberechnung | 19 |
| 4.4.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung..... | 20 |
| 4.5 | Sachwertermittlung | 23 |
| 4.5.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 23 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 24 |
| 4.5.3 | Sachwertberechnung | 27 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 28 |
| 4.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 32 |
| 4.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 32 |
| 4.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 32 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 32 |
| 4.6.5 | Verkehrswert..... | 33 |
| 4.6.6 | Wertermittlungsergebnisse..... | 34 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 35 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 35 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 36 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 36 |
| 5.4 | Hinweise zum Urheberschutz..... | 36 |
| 6 | Anlagen..... | 37 |
| 6.1 | Übersichtskarte Bundesrepublik..... | 37 |
| 6.2 | Straßenkarte | 38 |
| 6.3 | Ortsplan | 39 |
| 6.4 | Auszug aus dem Liegenschaftskataster | 40 |
| 6.5 | Fotostandpunkte | 41 |
| 6.6 | Fotos..... | 42 |
| 6.7 | Pläne..... | 58 |
| 6.7.1 | Grundriss Kellergeschoss | 58 |
| 6.7.2 | Grundriss Erdgeschoss | 59 |
| 6.7.3 | Grundriss Dachgeschoss | 60 |
| 6.8 | Flächenberechnung | 61 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Gaststättengebäude |
| Objektadresse: | Helwigstraße 9 64521 Groß-Gerau |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Groß-Gerau, Blatt 6894, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Flurstück 43/2 (284 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 – 13 64521 Groß-Gerau |
| | Auftrag vom 05.01.2022 (Datum des Auftrageingangs) |
| Eigentümer: | zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungstichtag: | 29.03.2022 |
| Qualitätstichtag: | 29.03.2022 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 29.03.2022 |
| Umfang der Besichtigung etc. | Zum Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich. Das Objekt konnte allerdings bei einer Bewertung zum Stichtag 04.07.2018 überwiegend in Augenschein genommen werden. Damals waren eine Wohnung im Ober- und eine Wohnung im Dachgeschoss nicht zugänglich. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige |

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.03.2018;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 04.01.2022.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse);
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Groß-Gerau;
- Baulastenauskunft;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Heppenheim;
- Eigene Gutachten vom 10.09.2018 bzw. 24.07.2020.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** und / oder **Pächter** sind nicht bekannt (nähere Angaben im Anschreiben).
- b) Eine **Hausverwaltung** nach §26 WEG ist nicht vorhanden.
- c) **Baulasten** sind nicht vorhanden.
- d) **Zubehör** im Sinne von §97, 98 BGB ist in Form eines Zigarettenautomaten (nähere Angaben im Anschreiben) vorhanden. Maschinen und / oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- e) Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt. Ob ggf. eine Gewerbeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
- f) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Landkreis Groß-Gerau |
| Ort und Einwohnerzahl: | Stadt Groß-Gerau (ca. 25.500 Einwohner); Kernstadt (ca. 10.000 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt (ca. 15 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 25 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B 44 (ca. 1 km entfernt) |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> A 67 (ca. 2 km entfernt) |
| | <u>Bahnhof:</u> Groß-Gerau (ca. 1 km entfernt) |
| | <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Stadtkern von Groß-Gerau; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahn- und S-Bahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; einfachere Wohn- und Geschäftslage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. gewerbliche Nutzungen; Kirche in unmittelbarer Nachbarschaft; überwiegend halboffene, 2-geschossige Bauweise; Ortskernbebauung |
| Beeinträchtigungen: | normal in Groß-Gerau (tlw. Fluglärm) |
| Topografie: | relativ eben bis ganz leicht ansteigend |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|---|
| Straßenfront: | ca. 20 m |
| mittlere Tiefe: | ca. 17 m |
| Grundstücksgröße: | 284 m ² |
| Bemerkungen: | unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Erschließung: | Das Grundstück ist dreiseitig erschlossen, der direkte Straßenzugang erfolgt über die Helwigstraße sowie über die Schöneckenstraße. |
| Straßenart: | Straße mit geringem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein (Helwigstraße); Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden; Erschließung auch über Schöneckenstraße möglich |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Gasanschluss; Kanalanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes; eingefriedet durch Tor |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund; unweit des Mühlbachs verlaufend, ggf. hoher Grundwasserstand; Gefahr von Hochwasser nicht bekannt |
| Altlasten | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.01.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Groß-Gerau, Blatt 6894 folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung (nähere Informationen bei der Stadt Groß-Gerau).

2.5.2 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.06.2018 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

Denkmalschutz:

Es besteht Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal. Zudem ist das Grundstück Teil der als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage (Ensembleschutz). Bauliche Vorhaben sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die ursprüngliche Baugenehmigung vom Hauptgebäude liegt nicht vor. Es sind folgende Baugenehmigungen vorhanden: B 170/68 vom 24.02.1969 (Wohnhausanbau), B 839/83 vom 15.05.1984 (Nutzungsänderung und WC-Anbau), B 872/86 vom 03.10.1986 (Einbau einer Toilettenanlage und Umwidmung des Verkaufsraumes in einen Gastraum) und BV-2004-187 vom 04.05.2004 (Erweiterung der Küche und Umbau Personal-WC). Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen bzw. deren Genehmigungsfähigkeit vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gaststättengebäude (Gastraum im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze. Ein Gaststättenbetrieb im EG ist nicht mehr vorhanden. Ob das Objekt tlw. noch vermietet ist, ist nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

3.2 Gaststättengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-----------------|--|
| Gebäudeart: | einseitig angebautes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Gaststättengebäude (Gaststätte und Wohnungen) mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Anbau und integrierten Garagenplätze |
| Baujahr: | unbekannt, ca. 1675 (gemäß Angaben des Eigentümers), Anbauten ca. 1968 und 1986 |
| Modernisierung: | in 1980er und 1990er Jahren, zuletzt 2004: tlw. Sanitärausstattung, Heizung, tlw. Innenausbau |
| Fläche: | rd. 80 m ² Nutzfläche KG; rd. 429 m ² Nutz- und Wohnfläche EG-DG inkl. Garagen- und Terrassenfläche |
| Außenansicht: | überwiegend Putz; Fachwerk mit Ausfachung; Sockel tlw. mit Fliesen verkleidet; tlw. Mauerwerk mit Anstrich (Terrasse EG) |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|-----------------|---|
| Kellergeschoss: | 4 Kellerräume, Heizung |
| Erdgeschoss: | ehemaliger Gastraum (zuvor Laden), ehemalige Küche, WC-Anlage, 2 Garagen-Stellplätze, Lager, Terrasse |
| Obergeschoss: | Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad; Wohnung mit 3 Zimmern, offene Küche, Bad, prov. Überdachung, Terrasse |
| Dachgeschoss: | Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad; Wohnung mit 1 Zimmer, Kochbereich und Bad |
| Spitzboden: | Speicher |

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

| | |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | Fachwerkkonstruktion (Altbau), tlw. Massivbau (Anbauten) |
| Fundamente: | Streifenfundamente |
| Kellerwände: | Mauerwerk (vermutlich Bruchstein) |
| Umfassungswände: | Fachwerk mit Ausfachung, tlw. Mauerwerk |
| Innenwände: | Fachwerk, tlw. Mauerwerk |
| Geschossdecken: | Trägerdecke aus Beton (Kellerdecke); Holzbalkendecken (Geschossdecken) |
| Treppen: | Stahltreppe (Kellertreppe); einfache Treppen aus Holzkonstruktion, tlw. mit Natursteinplatten belegt (Geschosstreppen) |
| Dach: | Satteldach aus Holz mit Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein, vermutlich in 1980er Jahren erneuert; Regenrinnen aus Zinkblech; Dachboden nicht gedämmt; Pulldächer (Garage, Terrassenaufbau) mit Eternitplatten |

3.2.4 Fenster und Türen

| | |
|--------------------|---|
| Fenster: | überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; überwiegend Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen und außen aus Naturstein oder Holzwerkstoffen |
| Hauseingangstüren: | einfache Tür aus Aluminium mit Glaseinsatz (Gaststätte); einfache Beschläge |
| Zimmertüren: | einfache Türen aus Holzwerkstoffen (Limba o.ä.) tlw. mit Anstrich, entsprechende Stahl- und Holzzargen |

3.2.5 Keller- und Garagenausstattung

| | |
|-------------------|--|
| Bodenbeläge: | Betonboden |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Anstrich |
| Fenster: | Gitterkellerfenster |
| Türen: | Stahltür; Stahlschwingtor ohne Antrieb (Garage Erdgeschoss) |
| Sonstiges: | ausgebaute Räume nicht vorhanden; lichte Raumhöhe tlw. ca. 1,70 m; Grube in Garage vorhanden |

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

| | |
|----------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | einfache, offensichtlich überalterte Ausstattung; je Raum 1 Lichtauslass und wenige Steckdosen; TV-Sat-Anlage vorhanden |
| Heizung: | Gaszentralheizung, Bj. nicht bekannt, schätzungsweise ca. 1990; Rippenheizkörper, tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden |
| Warmwasserversorgung: | überwiegend zentral, tlw. dezentral |
| Sanitäre Installation: | insgesamt einfache sanitäre Ausstattung |
| WC-Herren, Erdgeschoss: | Stand-WC, Waschbecken, 2 Pissoirs, provisorisch eingebaute Dusche |
| WC-Damen, Erdgeschoss: | Stand-WC, Waschbecken, provisorisch eingebaute Dusche |
| Bäder, Ober-/Dachgeschoss: | je Stand-WC, Badewanne oder Dusche, Waschbecken |

3.2.7 Besondere Bauteile und Einrichtungen

| | |
|--------------------------|---|
| Besondere Bauteile: | Terrassenaufbau (Erd- und Obergeschoss) |
| Besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht Gegenstand dieser Wertermittlung |

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge: | Fliesen (Erdgeschoss insg., Bäder, Küche); Natursteinplatten (tlw. Treppenhaus, Räume OG, DG) |
| Wandbekleidungen: | einfache (Raufaser-)Tapeten mit Anstrich, tlw. Putz mit Anstrich; Fliesen, ca. 2 m hoch (Sanitärräume) |
| Deckenbekleidungen: | Tapeten oder Putz mit Anstrich, tlw. abgehängte Holz- und Paneelendecken |
| Zustand: | insgesamt einfache Qualität, mäßiger Zustand |

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|--|
| Grundrissgestaltung: | individuell, nicht mehr zeitgemäß, ungünstig |
| Besonnung und Belichtung: | ausreichend |
| Baumängel und Bauschäden: | Durchgängige Mangelvielfalt im Ausbau; Schimmelbildung (Durchfeuchtung) im Dachgeschoss; Mängel und Schäden im Sanitärbereich; Fassade insb. im Terrassenbereich schadhaft und sanierungsbedürftig; ein Fassaden-Fachwerkbereich erneuert (nicht fachgerecht); zahlreiche Klein- und Ausführungsmängel, Altersmängel; Mängel im vorbeugenden Brandschutz (insb. Wohnung im Dachgeschoss) |
| Energieausweis: | liegt nicht vor |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand des Gebäudes ist baujahresentsprechend mäßig. Vorgenommene Modernisierungen liegen lange zurück. Es bestehen zahlreiche Mängel. Tlw. sollten Bauteile entfernt werden. Es besteht ein allgemeiner Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. |

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Stahltor), kleine Eingangs- und Mülltonnenhoffläche, ansonsten ist das Grundstück vollständig bebaut.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gaststättengebäude bebaute Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Helwigstraße 9, zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| <i>Groß-Gerau</i> | <i>6894</i> | <i>1</i> | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| <i>Groß-Gerau</i> | <i>1</i> | <i>43/2</i> | <i>284 m²</i> |

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 **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,00 (geschätzt) |
| Grundstücksfläche | = | 500 m ² |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|---------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 29.03.2022 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,80 |
| Grundstücksfläche | = | 284 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | | | | Erläuterung |
|---|---------------------|----------------------|---|-------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | = | frei | |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassungen) | | = | 600,00 €/m² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 29.03.2022 | × 1,01 | gem. Index |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 606,00 €/m ² | |
| GFZ | 1,00 | 1,80 | × 1,32 | E1 |
| Fläche (m ²) | 500 | 284 | × 1,02 | E2 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | = | 815,92 €/m ² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | - | 0,00 €/m ² | |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | = | 815,92 €/m² | |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | Erläuterung |
| abgabenfreier relativer Bodenwert | | = | 815,92 €/m² | |
| Fläche | | × | 284,00 m ² | |
| abgabenfreier Bodenwert | | = | 231.721,28 € rd. 232.000,00 € | |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2022 **232.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Die Anpassung erfolgt gemäß der Sprengnetter-Tabelle zur GFZ-Anpassung aus [1].

E2: Die Anpassung erfolgt gemäß Tabelle zur Grundstücksgrößen-Anpassung aus [1].

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 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 Unterhaltungszustands 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Gaststättengebäude | 1 | EG-DG | 185,00 | | 10,00 | 1.850,00 | 22.200,00 |
| | 2 | OG | 150,00 | | 10,00 | 1.500,00 | 18.000,00 |
| | 3 | DG | 93,00 | | 9,50 | 883,50 | 10.602,00 |
| | 4 | Garage | | 2,00 | 45,00 | 90,00 | 1.080,00 |
| Summe | | | 428,00 | 2,00 | | 4.323,50 | 51.882,00 |

Über die derzeitige Vermietungssituation ist nichts bekannt. Die Ertragswertberechnung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Miete *nach angehaltenen Maßnahmen* durchgeführt.

| | | |
|---|------------|---------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 51.882,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | 8.819,94 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 43.062,06 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 232.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – | 10.440,00 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 32.622,06 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 49 Jahren Restnutzungsdauer | × | 19,651 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 641.056,10 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 232.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = | 873.056,10 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = | 873.056,10 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – | 466.000,00 € |
| Ertragswert | = | 407.056,10 € |
| | rd. | 407.000,00 € |

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

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 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Gaststättengebäude

Das ca. 1675 errichtete Gebäude wurde tlw. modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 19 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 Geschosdecke | 4 | 1,0 | 2,0 | |
| Einbau isolierverglaster Fenster | 2 | 0,0 | 2,0 | |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.) | 2 | 0,0 | 2,0 | |
| Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage | 2 | 0,0 | 2,0 | |
| Wärmedämmung der Außenwände/ Maßnahmen an der Fassade | 4 | 0,0 | 4,0 | |
| Modernisierung von Bädern / WCs etc. | 2 | 0,0 | 2,0 | |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum | 2 | 0,0 | 2,0 | |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 | 2,0 | |
| Summe | | 1,0 | 18,0 | |

Ausgehend von den 19 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1675 = 347 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 347 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (49 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 49 Jahre =) 21 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 21 Jahre =) 2001. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gaststättengebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 49 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2001 zugrunde gelegt.

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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtsanierung des Gaststättengebäudes (Fassade, Fenster, Türen, Elektroausstattung, Heizung, Sanitärausstattung, Ausbau, Bodenbeläge, Wandbekleidung, Deckenbekleidung, Terrasse, Abdichtung, tlw. Dacheindeckung, Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz) • Beseitigung von sonstigen Mängeln • Abbruch von diversen Bauteilen | -466.000,00 € |
| Summe | -466.000,00 € |

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

| | |
|--|-------------------------------|
| Gebäudebezeichnung | Gaststättengebäude |
| Berechnungsbasis | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 671,00 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 29.03.2022 (2010 = 100) | 153,3 |
| Normalherstellungskosten | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 731,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungsstichtag | 1.120,62 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | |
| • Normgebäude | 751.936,02 € |
| • Zu-/Abschläge | |
| • besondere Bauteile | 25.500,00 € |
| • besondere Einrichtungen | |
| Gebäudeherstellungskosten | 777.436,02 € |
| Regionalfaktor | 1,00 |
| Alterswertminderung | |
| • Modell | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 49 Jahre |
| • prozentual | 30,00 % |
| • Faktor | 0,7 |
| Zeitwert | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 544.205,21 € |
| • besondere Bauteile | |
| • besondere Einrichtungen | |
| vorläufiger Gebäudesachwert | 544.205,21 € |

| | | |
|--|------------|---------------------|
| vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt | | 544.205,21 € |
| vorläufiger Sachwert der Außenanlagen | + | 3.500,00 € |
| vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = | 547.705,21 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 232.000,00 € |
| vorläufiger Sachwert | = | 779.705,21 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × | 1,10 |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Sachwert | = | 857.675,73 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 466.000,00 € |
| (marktangepasster) Sachwert | = | 391.675,73 € |
| | rd. | 392.000,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
 - nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
 - Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);
- bei der BGF z. B.
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

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

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 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | | 1,0 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|---------------------------------|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995); |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995); nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik-Eingangstüren |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen; nur Wohnheime, Altenheime, Pflegeheime, Krankenhäuser und Tageskliniken: Automatik- Flurzwischentüren; rollstuhlgerechte Bedienung |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; Deckenverkleidung, einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum- oder PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | mehrere WC und Duscbäder je Geschoss; Waschbecken im Raum |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz, Personenaufzugsanlagen |

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gaststättengebäude

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

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 | 630,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 705,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 860,00 | 100,0 | 860,00 |
| 4 | 1.085,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 1.375,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 860,00 gewogener Standard = 3,0 | | | |

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

| | | |
|--|-----|-----------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 860,00 €/m ² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21 | | |
| • Einspanner | × | 1,05 |
| sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren | | |
| • tlw. Fachwerkkonstruktion | × | 0,90 |
| • Standard unterhalb Stufe 3 | × | 0,90 |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 731,43 €/m ² BGF |
| | rd. | 731,00 €/m ² BGF |

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Gaststättengebäude

| besondere Bauteile | Herstellungskosten | Zeitwert (inkl. BNK) |
|--------------------------|--------------------|----------------------|
| Terrassenaufbau | 9.500,00 € | |
| Terrasse mit Überdachung | 16.000,00 € | |
| Summe | 25.500,00 € | |

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

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

| Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------|
| pauschale Schätzung (insb. Hausanschlüsse) | 3.500,00 € |
| Summe | 3.500,00 € |

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtsanierung des Gaststättengebäudes (Fassade, Fenster, Türen, Elektroausstattung, Heizung, Sanitärausstattung, Ausbau, Bodenbeläge, Wandbekleidung, Deckenbekleidung, Terrasse, Abdichtung, tlw. Dacheindeckung, Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz) • Beseitigung von sonstigen Mängeln • Abbruch von diversen Bauteilen | -466.000,00 € |
| Summe | -466.000,00 € |

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 Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **407.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **392.000,00 €** 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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[392.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 407.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } 403.000,00 \text{ €}$.

4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **407.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **392.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gaststättengebäude bebaute Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Helwigstraße 9,

| | | |
|-------------------|-------------|-------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| <i>Groß-Gerau</i> | <i>6894</i> | <i>1</i> |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| <i>Groß-Gerau</i> | <i>1</i> | <i>43/2</i> |

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2022 mit rd.

403.000,00 €

in Worten: vierhundertdreitausend Euro

geschätzt.

Der ermittelte Wert unterstellt ein normal geräumtes Grundstück (besenrein).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 04. Mai 2022

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.6.6 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**
Flur 1 Flurstücksnummer **43/2**in **Groß-Gerau, Helwigstraße 9**
Wertermittlungstichtag: **29.03.2022**

| Bodenwert | | | | | | |
|-----------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | abgabenrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert [€] | |
| Gesamtfläche | baureifes Land | frei | 816,90 | 284,00 | 232.000,00 | |
| Summe: | | | 816,90 | 284,00 | 232.000,00 | |

| Objektdaten | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] | |
| Gesamtfläche | Gaststättengebäude | 671 | 428 | 1675 | 70 | 49 | |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|--|
| Bewertungsteilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Gesamtfläche | 51.882,00 | 8.819,94 € (17,00 %) | 4,50 | 1,10 | |

| Relative Werte | |
|---|-------------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 542,06 €/m ² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -1.088,79 €/m ² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 941,59 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 7,77 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 9,36 |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Ertragswert: | 407.000,00 € (104 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 392.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 403.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 29.03.2022 |

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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

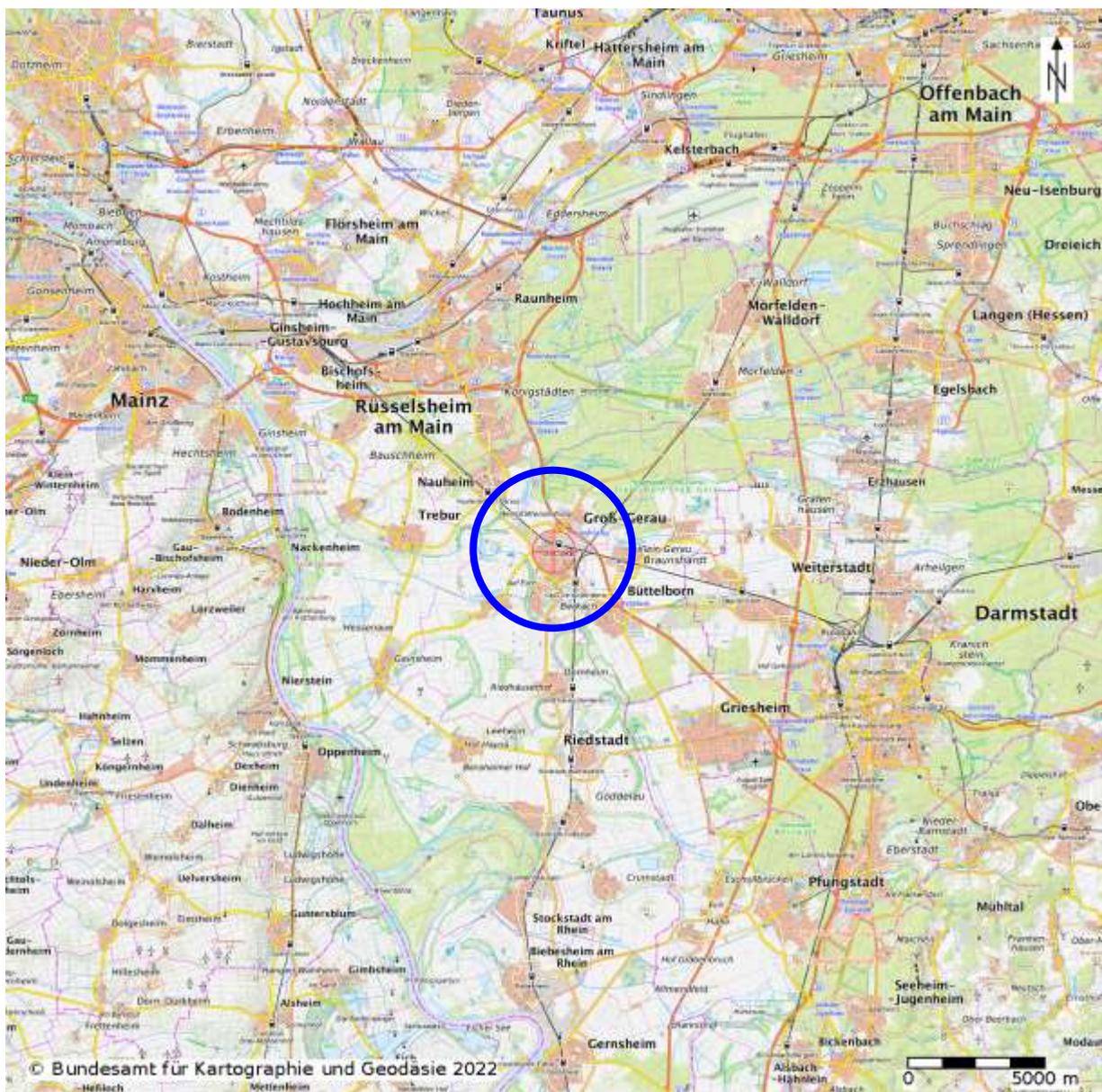
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

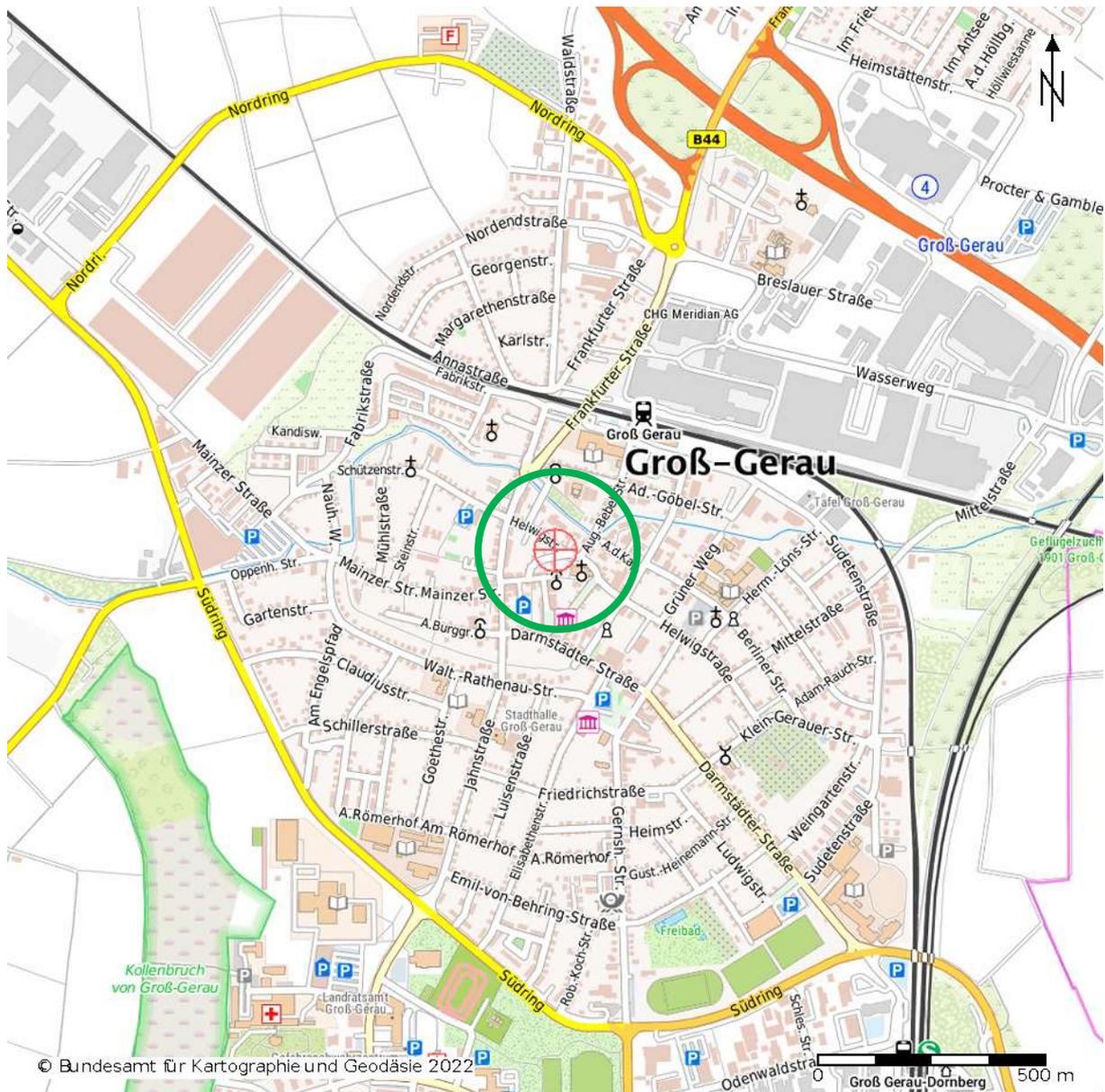
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

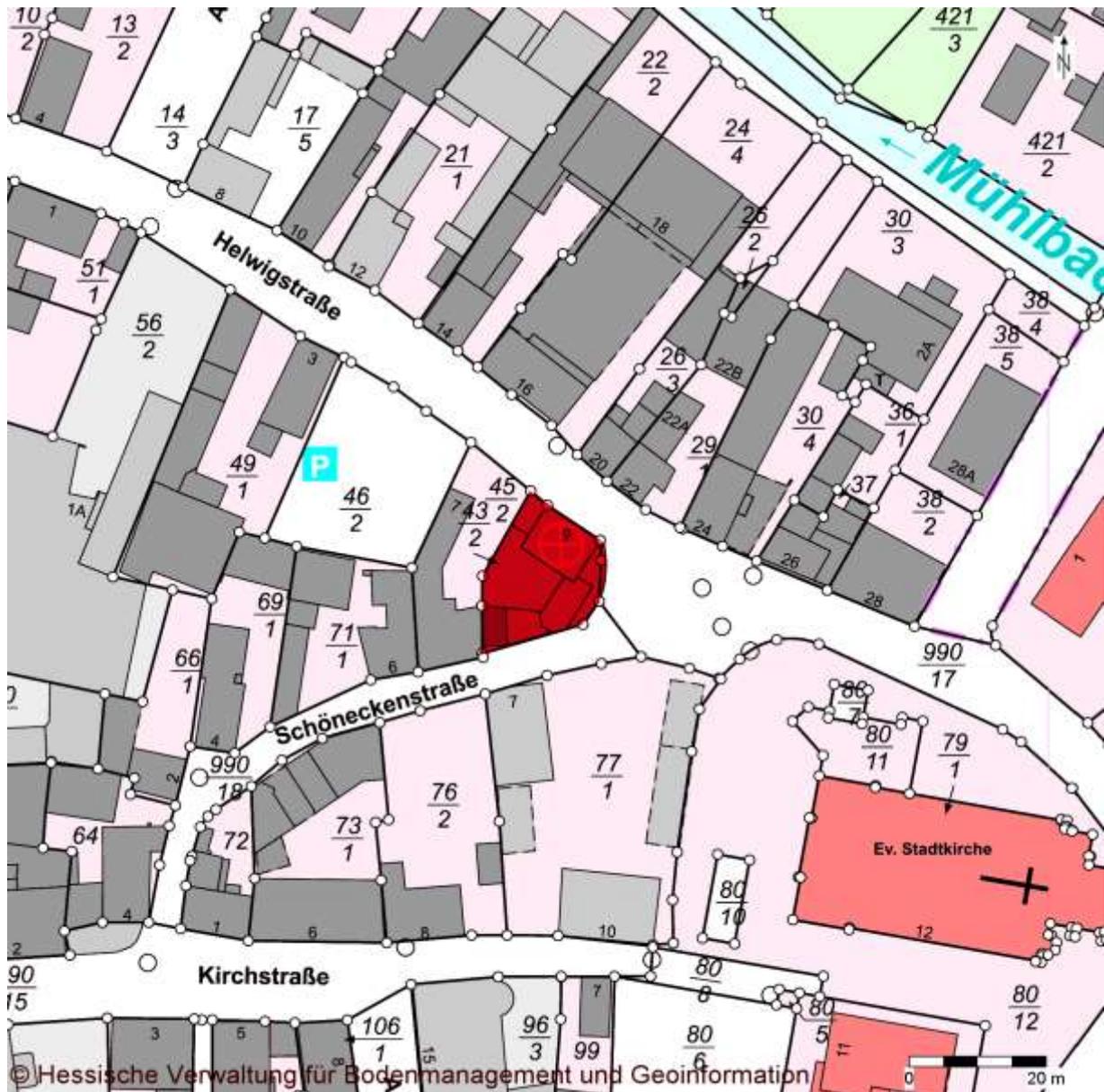


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

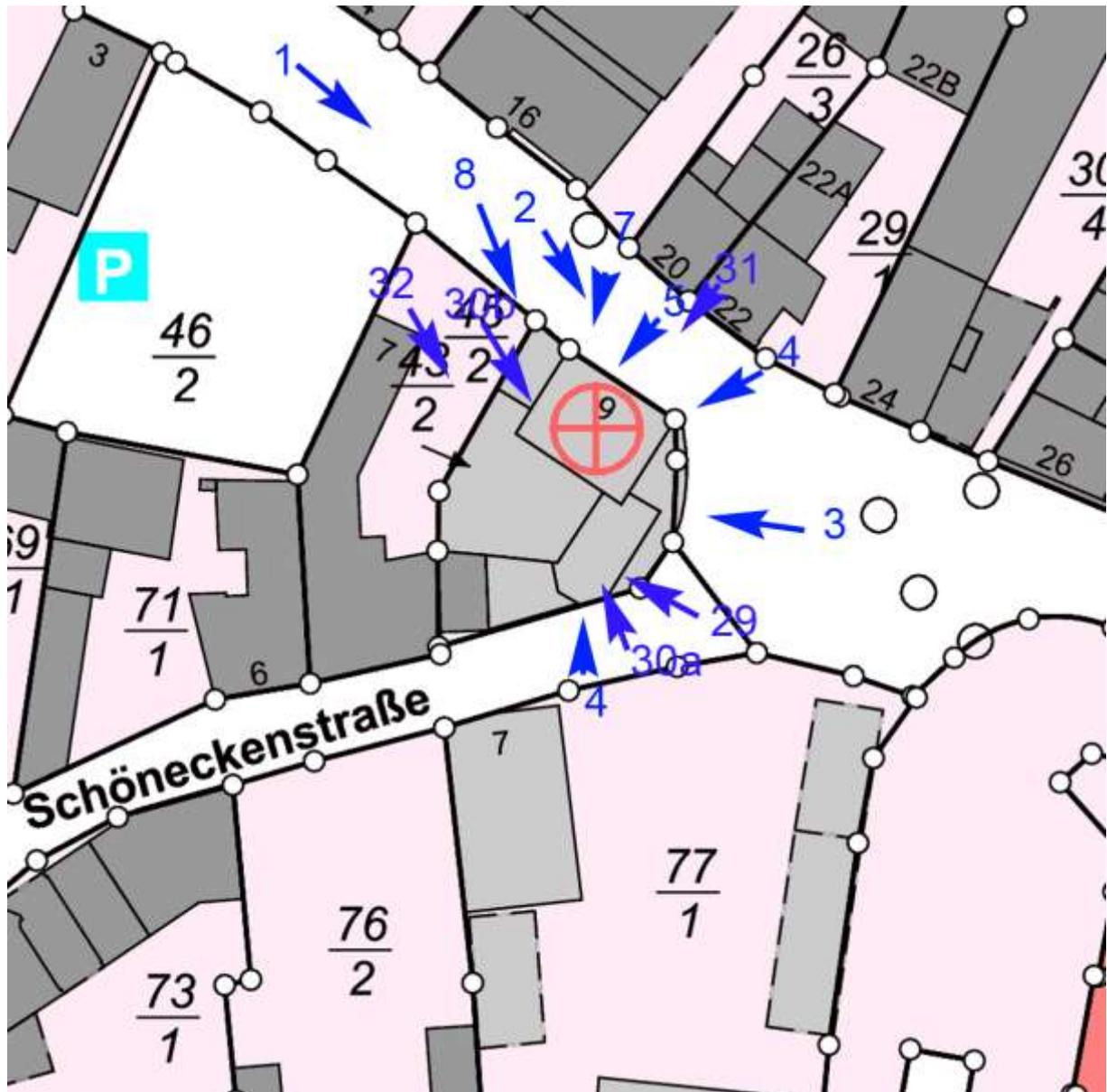
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Straßenansicht von der Helwigstraße



2 Straßenansicht von der Helwigstraße



3 Zugangstor



4 Straßeneckansicht



5 Straßeneckansicht



6 Seitenansicht von der Schöneckenstraße



7 Eingang Gastwirtschaft und Veranda (Foto von 2018)



8 Eingangstür und Veranda/Terrasse



9 Innenräume Erdgeschoss, beispielhaft (ehemaliger Gastraum) (Foto von 2018)



10 Sanitäranlagen Erdgeschoss (Foto von 2018)



11 Sanitäranlagen Erdgeschoss (Foto von 2018)



12 Pkw-Stellplatz (Foto von 2018)



Garage, Innenansicht (Foto von 2018)



13 Elektroverteilung, Stromzähler (Foto von 2018)



14 Innenräume Erdgeschoss, beispielhaft (Foto von 2018)



15 Bad Obergeschoss (Foto von 2018)



16 Innenräume Obergeschoss, beispielhaft



prov. Überdachung OG (Foto von 2018)



17 Terrasse Obergeschoss (Foto von 2018)



18 Treppenhaus (tlw. Natursteinplatten auf Holzterappe) (Foto von 2018)



19 Treppe zum Dachgeschoss (Foto von 2018) Du-Bad Dachgeschoss (Foto von 2018)



20 Innenräume Dachgeschoss, Schimmelbildung (Foto von 2018)



21 Dachboden (Foto von 2018)



22 Dachaufbau (Foto von 2018)



23 Elektroverteilung Erdgeschoss (Foto von 2018)



24 Kellerräume (Foto von 2018)



25 Warmwasser (Foto von 2018)



Heizung (Foto von 2018)



26 Kellerräume (Foto von 2018)





27 Dachaufsicht Überdachung (Foto von 2018)



28 Ansicht von Osten



29 Detail Fassade und Brüstung



30a Detail Fassade



30b Westfassade Fachwerk



31 Nordostansicht Haupthaus



32 Westfassade

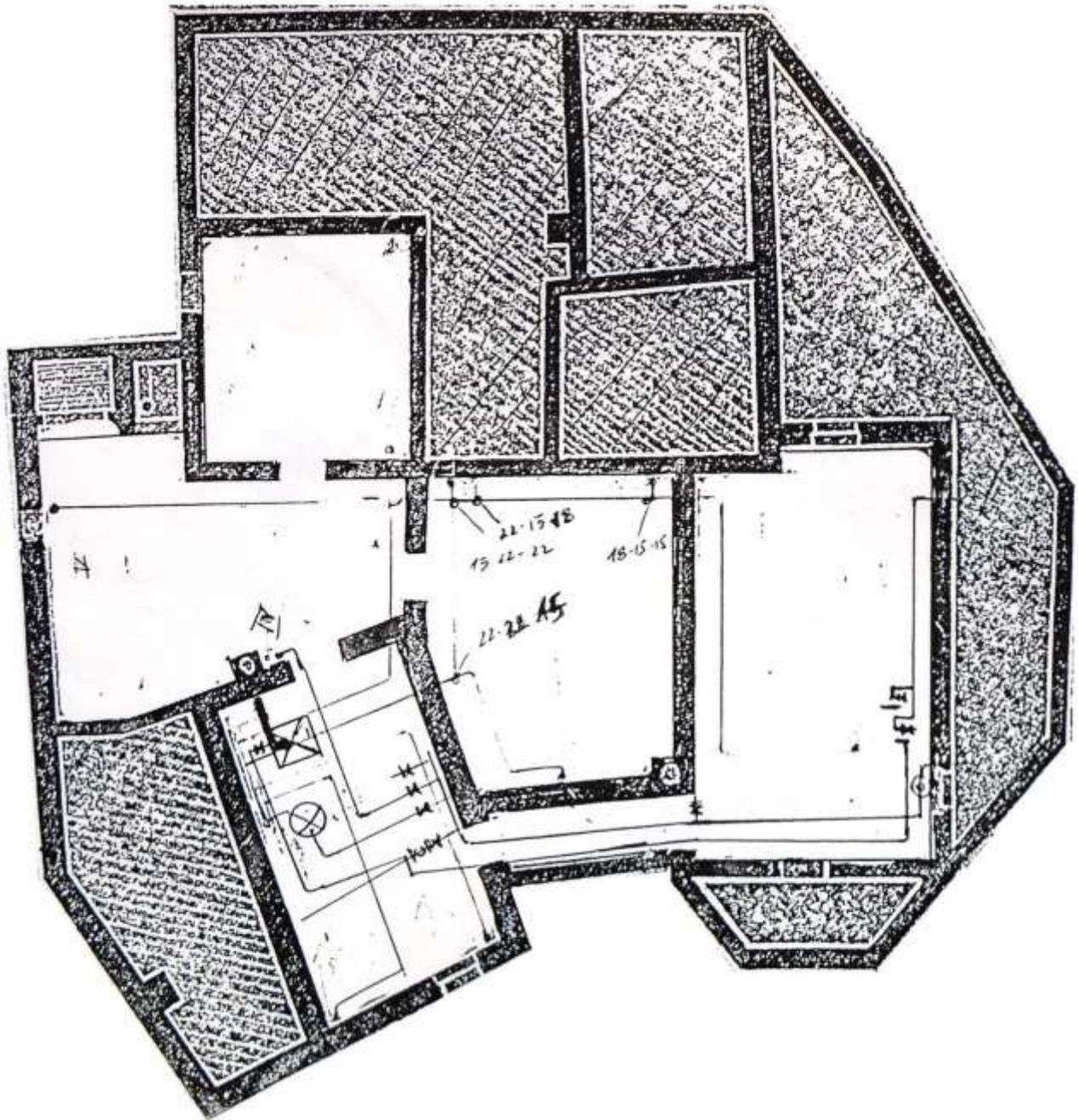


Schornstein

6.7 Pläne

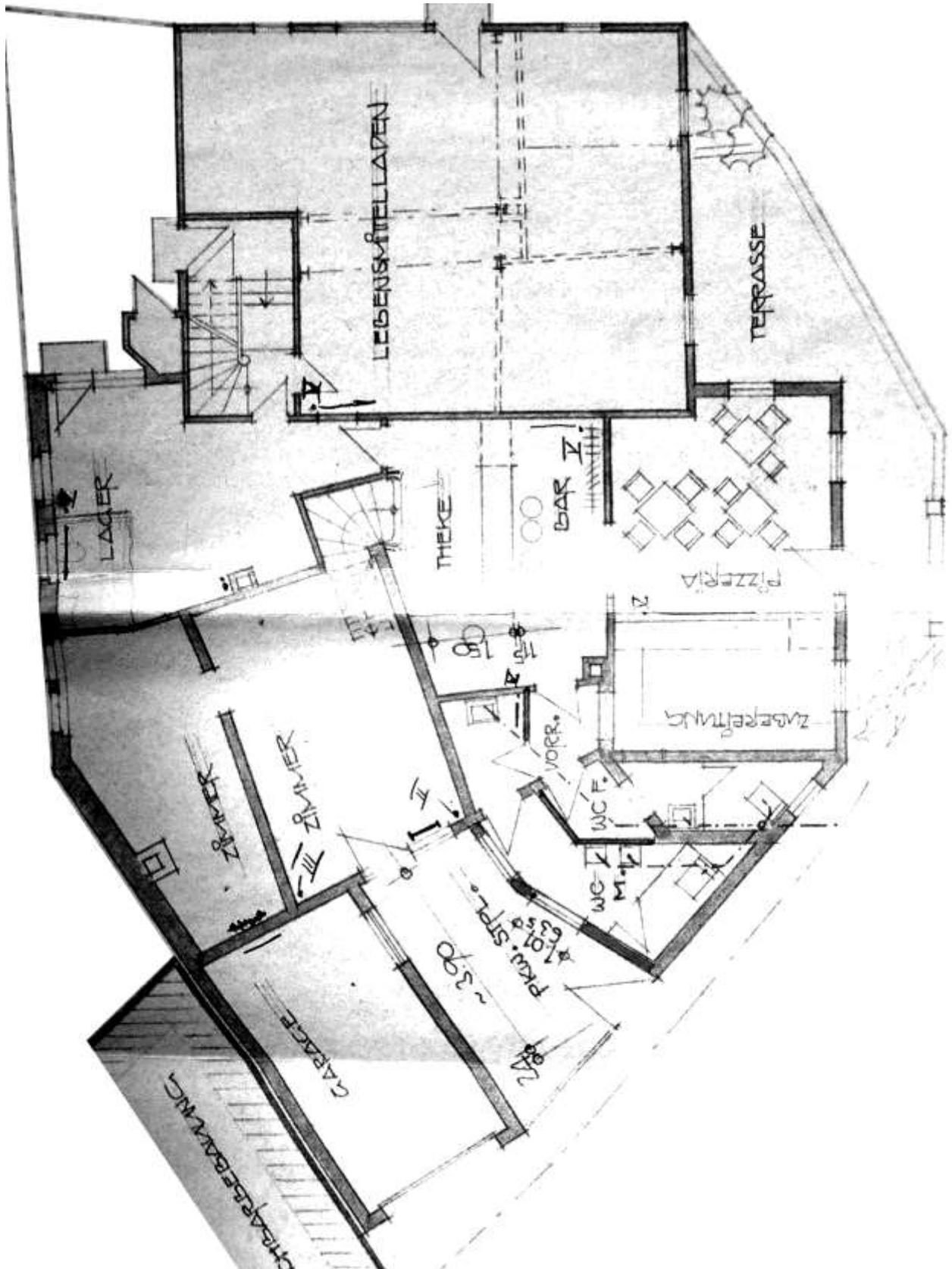
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



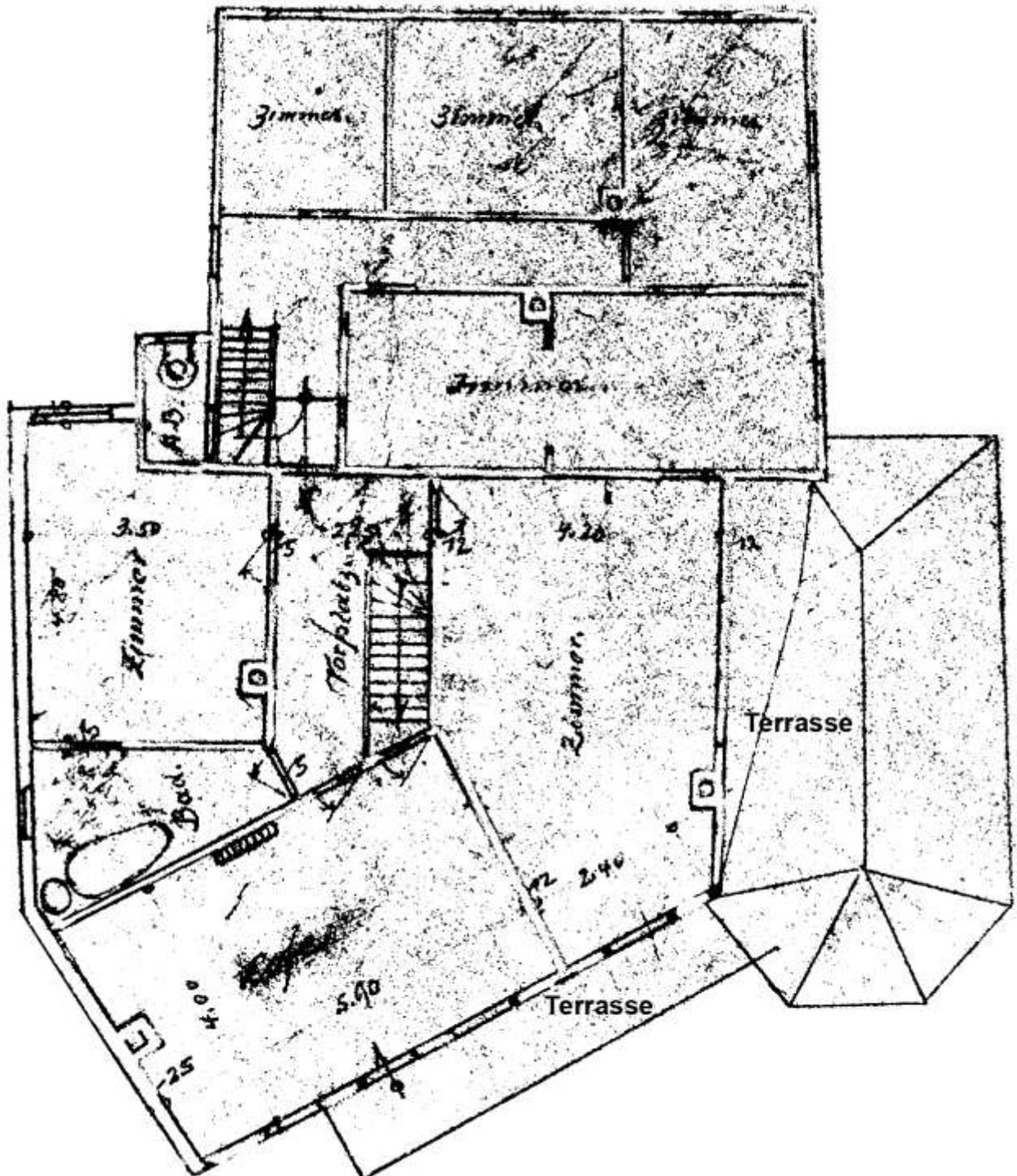
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.3 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, tlw. konnten die Flächen nur überschlägig geschätzt werden, Abweichungen möglich.

| Einheit | Raum | Länge m | Breite m | Brutto-Fläche m ² | Faktor | Netto-Fläche m ² |
|-----------------------|--------------------------------------|---------|----------|------------------------------|------------|-----------------------------|
| Kellergeschoss | | | | | | |
| | Fläche pauschal | | | 107,40 | 0,750 | 80,55 |
| | Summe Nutz-/Technikfläche KG | | | | | 80,55 |
| Erdgeschoss | | | | | | |
| | Fläche pauschal | | | 234,72 | 0,750 | 176,04 |
| | Terrasse | 1,60 | 7,30 | 11,68 | 0,500 | 5,84 |
| | | 3,90 | 1,70 | 6,63 | 0,500 | 3,32 |
| | Summe Nutzfläche EG | | | | | 185,20 |
| Obergeschoss | | | | | | |
| | Fläche pauschal | | | 173,92 | 0,750 | 130,44 |
| | Terrasse | 6,30 | 4,30 | 27,09 | 0,250 | 6,77 |
| | | 2,70 | 0,60 | 1,62 | 0,250 | 0,41 |
| | | 1,70 | 12,60 | 21,42 | 0,250 | 5,36 |
| | | 2,85 | 10,50 | 29,93 | 0,250 | 7,48 |
| | Summe Wohn-/Nutzfläche OG | | | | | 150,45 |
| Dachgeschoss | | | | | | |
| | Fläche pauschal | | | 155,67 | 0,600 | 93,40 |
| | Summe Wohn-/Nutzfläche DG | | | | | 93,40 |
| | Wohn-/Nutzfläche EG-DG gesamt | | | | ca. | 429,05 |
| | | | | | | 429,00 |