

# Hans Elmshäuser

Personenzertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)



Helwigswiese 16 35043 Marburg  
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76  
hans@elmshaeuser.de

## Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber:	Amtsgericht Kirchhain Niederrheinische Straße 32 35274 Kirchhain
Objektanschrift:	Hermann-Löns-Straße 9 35260 Stadtallendorf
Art des Objektes:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Doppelhaushälfte)
Wertermittlungsstichtag:	25. Februar 2025
Qualitätsstichtag:	25. Februar 2025
besichtigt am:	25. Februar 2025
Zweck der Wertermittlung:	<u>Zwangsvorsteigerungssache 41 K 5/24</u>
Bodenwert:	61.700,- €
Sachwert:	190.000,- €
Verkehrswert:	<u>190.000,- €</u>

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Grundstücksbezeichnung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulisten .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage .....	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.3	Bodenbeschaffenheit .....	4
3.4	Grundstücksgestalt .....	5
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung .....	5
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	5
3.6.2	Baujahr.....	5
3.6.3	Gebäudebeschreibung Wohnhaus .....	6
3.6.4	Gebäudebeschreibung Garage.....	9
3.7	Außenanlagen.....	10
3.8	Besondere Einrichtungen.....	10
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	10
3.9.1	Grundrisslösung, Geschosshöhen.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	13
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
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 .....	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	18
4.5	Verkehrswert .....	25
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>26</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	27
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	27
5.4	Verwendete fachspezifische Software .....	27

## 1 Grundstücksbezeichnung

Grundstückseigentümer	dem Gericht bekannt
Grundstücksanschrift	Hermann-Löns-Straße 9 35260 Stadtallendorf
Grundbuch von	Stadtallendorf Blatt 8744 Ifd. Nr. 1
Gemarkung	Stadtallendorf
Flur 44	Flurstück 253
Grundstücksgröße	460 m <sup>2</sup>

## 2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom unbekannt)

In Abteilung II des Grundbuchs sollen laut Auskunft des Auftraggebers keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden sein.

Im Baulistenverzeichnis des Landkreises Marburg-Biedenkopf ist folgende Eintragung vorhanden:

Die mit dem Nachbargrundstück Gemarkung Stadtallendorf Flur 44 Flurstück 254 (im Baulistenblatt fehlerhaft Flurstück 253!) verbundene gemeinsamen Bauteile, Brandwände der Gauben, werden im Falle des Abbruchs baulicher Anlagen erhalten.

Im Gegenzug besteht wechselseitig für das in der vorstehenden Baulast begünstigte Grundstück eine Baulast, nach dem dieses bei einem Abbruch ebenfalls die verbundenen gemeinsamen Bauteile zu erhalten hat.

Von der Baulasteintragung geht daher kein Werteinfluss aus.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich weder um ein Kulturdenkmal (KD) noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (GA).

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück
Baugebiet	Wohnbaufläche (W)
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Stadtzentrum von Stadtallendorf, die Entfernung zum direkten Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Stadtallendorf hat ca. 21.600 Einwohner, wovon ca. 16.700 in der Kernstadt leben. Es sind alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs vorhanden, der langfristige Bedarf kann z.B. in Marburg gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist gut, Stadtallendorf hat Eisenbahnverbindung und Anbindung an die B3A über die B62, in jeweils ca. 25 km Entfernung sind in Homberg und Alsfeld Autobahnanschlüsse vorhanden. Die Anschlussstelle „Stadtallendorf“ der Autobahn A49 steht kurz vor der Freigabe.
Himmelsrichtungen	Die Doppelhaushälfte ist nach Westen und Osten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Keine
benachbarte störende Betriebe	In direkter Nachbarschaft (südlich) befinden sich Gewerbebetriebe, darunter auch die Firma Winter (stahlverarbeitender Betrieb), von der zeitweise Geruchs- und Staubemissionen ausgehen.

#### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf als Wohnbaufläche (W) dargestellt, ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks erfolgt daher nach § 34 BauGB in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung.

#### 3.3 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche	Das Bewertungsgrundstück ist annähernd eben.
Baugrund	Es wird bindiger Baugrund angenommen.

### 3.4 Grundstücksgestalt

Form	rechteckig, siehe die Kopie des Lageplans in den Anlagen
Länge	an der Hermann-Löns-Straße ca. 15,5 m
Tiefe	ca. 26 m

### 3.5 Erschließungszustand

Art der Straße	Bei der Hermann-Löns-Straße handelt sich um eine innerstädtische Erschließungsstraße mit beidseitigen Bürgersteigen. Zum Zeitpunkt meines Ortstermins waren Bauarbeiten zur grundlegenden Erneuerung der Hermann-Löns-Straße im Gange. Im Zuge dieser Erneuerung werden auch Wasser und Kanal neu verlegt.
Versorgung	Vorhanden sind Wasser, Strom, Erdgas, Kabelfernsehen und Telefon. Das Bewertungsgrundstück verfügt jedoch nicht über einen Erdgas-hausanschluss.
Entwässerung	Die Entwässerung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

Laut telefonsicher Auskunft sowohl der Stadtverwaltung der Stadt Stadtallendorf („Bauamt“) als auch der Stadtwerke Stadtallendorf werden weder für die Erneuerung Straßenbeiträge noch für die Erneuerung von Kanal- und Wasserleitungen Abgaben nach dem KAG (Kommunalabgabengesetz) erhoben.

### 3.6 Baubeschreibung

#### 3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Zweigeschossige voll unterkellerte massiv in Mauerwerk errichtete Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss
Zweckbestimmung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Doppelhaushälfte)

#### 3.6.2 Baujahr

Baujahr	Wohnhaus unbekannt, geschätzt um 1955
	Garage ca. 1984

### 3.6.3 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Zweigeschossige massiv in Mauerwerk errichtete voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände massiv in Mauerwerk (im Kellergeschoss Außenwände Natursteinmauerwerk, Innenwände Ziegelsteinmauerwerk, ab dem Erdgeschoss Außen- und Innenwände wahrscheinlich in Hohlblock- bzw. Bimssteinmauerwerk, tragende Innenwände und Brandwand wahrscheinlich Ziegelsteinmauerwerk), Geschossdecken aus Beton- bzw. Bimsbetonfertigteilen, Decke über dem Obergeschoss eventuell auch als Holzbalkendecke, zimmermannsmäßige Holzsatteldachkonstruktion mit einer Betondachsteineindeckung (wahrscheinlich aus dem Ursprungsbaujahr des Gebäudes), Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech. In beiden Dachflächen sind Schleppgauben vorhanden, diese haben eine kleinformatige wahrscheinlich asbesthaltige Eternitplattenverkleidung, die Dachflächen sind wahrscheinlich mit einer bituminösen Abdichtung versehen.

Die Außenfassade besteht im sichtbaren Bereich des Kellergeschosses aus Natursandsteinquadersichtmauerwerk, darüber ist straßenseitig ein Rauhputz oberhalb einer ca. 5 cm dicken Wärmedämmung (WDVS) aufgebracht, die giebelseitige und die rückwärtige Fassade befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand (Putzablösungen und Rissbildungen vorhanden).

Fenster überwiegend aus älteren isolierverglasten Kunststofffenstern (vermutlich aus den 1980er Jahren stammend), im Treppenhaus im Erdgeschoss ein einfache verglastes Holzfenster und im Obergeschoss ein neueres isolierverglastes Kunststofffenster (zwischen 2015 bis 2020 ausgeführt). Die Fenster haben teilweise Kunststoffrollläden mit manuellem Antrieb.

Hauseingangstürelement aus einem baujahrestypischen Holztürblatt mit Einfachornamentglaslichtausschnitten und Holzzarge, einfacher Beschlag

#### Erdgeschoss:

Treppenhausflur mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke überwiegend Strukturputz, Wand zum Schlafzimmer hin mit Fliesenverkleidung, einfache elektrische Beleuchtung.

Eingangstürelement zur Erdgeschosswohnung aus einem einfachen glattfurnierten Holztürblatt mit Einfachornamentglaslichtausschnitten, die mit einem Anstrich versehen sind.

Der Wohnungsflur und die drei Zimmer sind vergleichbar ausgestattet mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, im Flur Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Im Flur befindet sich die Elektrounterverteilung der Wohnung, es handelt sich um eine einfache Ausführung mit lediglich fünf Sicherungsautomaten ohne FI-Schutzschalter.

Innentüren aus augenscheinlich baujahrestypischen glattfurnierten Holztürblättern mit Holzzargen, einfache Beschläge.

Vom Kinderzimmer aus gelangt man über ein neueres Kunststoffbalkontürelement mit Isolierverglasung auf den Wohnungs Balkon. Dieser hat einen Fliesenbelag oberhalb der Betonbalkonplatte, Geländer teilweise massiv in Mauerwerk und teilweise aus Stahlprofilen mit schwach asbesthaltiger Eternitplattenverkleidung, Außenbeleuchtung ist vorhanden.

Badezimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Holzpaneelbrettverkleidung mit Spiegelfedern, normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Waschtisch, eine Einbaubadewanne und ein wandhängendes WC, normale sanitäre Ausstattung. geschätzter Modernisierungsstand um 2000.

Küche mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Raufasertapete mit Anstrich, im Küchenarbeitsbereich Fliesenspiegel, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind ein Elektroherd-, ein Spülen- und ein Waschmaschinenanschluss. Die aufgestellte Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Die Wohnung wird über Stahlblechheizkörper bzw. Stahlblechkonvektoren beheizt, die Heizungsleitungen aus Kupferrohr sind auf Putz verlegt.

#### Obergeschoss:

Treppe vom Erd- zum Obergeschoss als halbgewendelte baujahrestypische Holzwangentreppe mit Holzgeländer, die Treppe hat einen einfachen Linoleumbodenbelag, Wangen und Geländer sind mit einem erneuerungsbedürftigen Anstrich versehen, Treppenhauswände Strukturputz, Decke = Untersicht der freitragenden Stahltreppe zum Dachgeschoss, elektrische Beleuchtung vom angrenzenden Obergeschossstreppehausflur her.

Treppenhausflur in vergleichbarer Ausführung wie der Treppenhausflur im Erdgeschoss.

Wohnungseingangstürelement zur Obergeschosswohnung sowie Innentüren in einer vergleichbaren Ausführung wie zuvor im Erdgeschoss beschrieben.

Die drei Wohnräume sind vergleichbar ausgestattet mit Laminatbodenbelag, Wände und Decken Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Im Flur befindet sich in einem Aufputzverteilerkasten die Elektrounterverteilung der Wohnung, vorhanden sind sieben Sicherungsautomaten ohne FI-Schutzschalter.

Im Schlafzimmer sind im Außenwandebereich und im Giebelbereich Pilzschimmelschäden unterhalb der Decke vorhanden.

Badezimmer in vergleichbarer Ausführung wie die des darunter gelegenen Bads im Erdgeschoss.

Küche mit Fliesenbodenbelag, Wände Strukturputz, im Küchenarbeitsbereich gefliest, Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung.

Vorhanden sind ein Elektroherd-, ein Dunstabzugshauben- und ein Spülanschluss. Die vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Vom Kinderzimmer aus gelangt man auf den Wohnungsbalkon. Dieser besteht aus einer auskragenden Stahlbetonplatte, die mit einem Holzfliesenbelag versehen ist. Geländer in vergleichbarer Ausführung wie zuvor im Erdgeschoss beschrieben, hier jedoch neuere großformatige Werkstoffplattenverkleidung im Geländerbereich. Der Balkon ist durch eine einfache Stahlpultdachkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung überdacht, elektrische Ausstattung ist nicht ersichtlich.

Das Obergeschoss wird über Stahlblechkonvektoren beheizt, die Heizungsleitungen sind auf Putz verlegt.

#### Dachgeschoss:

Treppe vom Ober- zum Dachgeschoss als halbgewendelte freitragende Stahltreppe mit Massivholztrittstufen und Stahlgeländer, Treppenhauswände und Dachschräge Strukturputz, Beleuchtung vom Dachgeschossflur her.

Treppenhausflur mit erneuerungsbedürftigem Laminatbodenbelag, sonst in etwa vergleichbare Ausstattung wie zuvor im Treppenhaus beschrieben.

Die Innentüren im Dachgeschoss sind erneuerungsbedürftig.

Aufenthaltsraum mit Laminatfußboden, Wände, Dachschrägen und Decke Raufasertapete mit Anstrich, im Wandbereich teilweise auch Mustertapete, normale elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung. Die im Dachgeschoss vorhandene Elektrounterverteilung ist einfach ausgestattet mit lediglich vier Sicherungsautomaten ohne FI Schutzschalter.

Die lichte Raumhöhe im Aufenthaltsraum beträgt ca. 2,17 m, die eingeschränkte lichte Raumhöhe genießt jedoch Bestandsschutz.

Badezimmer mit Fliesenfußboden, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Raufasertapete mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. Vorhanden sind eine Einbaubadewanne, ein Stand-WC und ein Waschtisch, modernisierungsbedürftige sanitäre Ausstattung (geschätzter Modernisierungsstand 1980 er Jahre).

Das Dachgeschoss wird über ältere Stahlblechheizkörper beheizt.

#### Kellergeschoss:

Treppe vom Erd- zum Kellergeschoss als halbgewendelte massive Betontreppe mit Fliesenbelag, Treppenhauswände glatt verputzt und gestrichen, im erdberührten Außenwandbereich erhebliche Feuchtigkeitsschäden infolge baualtersbedingt mangelhafter bzw. fehlender Bauwerksabdichtungs- und Dränmaßnahmen, Decke Untersicht der Holzwangentreppe zum Obergeschoss, normale elektrische Beleuchtung.

Kellerflur mit Fliesenbodenbelag, Wände und Decke Rapputz mit Anstrich, im Außenwandbereich und im aufgehenden Innenmauerwerk auch hier Feuchtigkeitsschäden. In einem Unterputzverteilerkasten befindet sich die Elektrozählerverteilung des Gebäudes.

Innentüren im Kellergeschoß aus unterschiedlichen Stahlblechtürblättern bzw. Mehrzwecktürblätter, ein Kellerraum auch mit einfacher Holzbrettertür.

Waschküche mit Fliesenbodenbelag mit integriertem Bodeneinlauf, Wände überwiegend Putz mit Feuchtigkeitsschäden und teilweise nahezu raumhoch gefliest, Decke Putz mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung sowie Stahlausgussbecken und Waschmaschinenanschluss.

Die beiden Kellerräume haben eine vergleichbare Ausstattung wie die des zuvor beschriebenen Kellerflurs, einfache elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung.

Heizungsraum mit Spaltfliesenbodenbelag, sonst wie zuvor im Kellerflur beschrieben. Aufgestellt ist ein Viessmann Vitola-U Ölheizkessel mit integriertem Warmwasserspeicher, Baujahr 1985. Mit einem Alter von 40 Jahren ist die Heizungsanlage modernisierungsbedürftig, zumal es sich nicht um einen Niedertemperaturheizkessel handelt.

Heizöllager mit Stahlblechluke, Estrichfußboden mit Beschichtung, Wände und Decke glatt verputzt und gestrichen, einfache elektrische Beleuchtung. Aufgestellt sind vier doppelwandige Kunststofföltanks mit einem Inhalt von jeweils 750 Litern, Baujahr augenscheinlich 2004.

### **3.6.4 Gebäudebeschreibung Garage**

Eingeschossige massiv in Mauerwerk errichtete Doppelgarage mit Holzbindersatteldachkonstruktion. Die Garage hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außenwände massiv in Hohlblockmauerwerk, Holzbindersatteldachkonstruktion mit einer Betondachsteineindeckung, Dachrinnen und Fallrohr aus Zinkblech. Die Außenfassade ist straßenseitig mit einer Klinkerfliesenverkleidung versehen, diese setzt sich rückwärtig auch im Sockelbereich fort, darüber glatt verputzt und gestrichen.

Straßenseitig hat die Garage ein Leichtmetallsektionaltor mit elektrischem Antrieb, rückwärtig eine Stahlblechpersoneneingangstüre, Fenster aus Glasbausteinen.

Garageninneres im Rohbauzustand mit Betonfußboden (Oberfläche der Betonbodenplatte), Wände unverputztes Hohlblockmauerwerk, Decke gleich Unterseite der Dachkonstruktion (Nagelbrettbinder mit einfacher Lattung und Betondachsteineindeckung), normale elektrische Beleuchtung, einfache elektrische Ausstattung sowie Kaltwasseranschluss.

### 3.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück weist keine eigenen Einfriedungen auf. Die straßenseitige Freifläche ist überwiegend mit Rasen eingesät, die Zufahrt zur Garage ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Auch der rückwärtige Grundstücksbereich ist überwiegend mit Rasen eingesät, integriert sind einige Laub- und Nadelbäume sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze Büsche und Sträucher. Rückwärtig an das Wohnhaus grenzt ein ca. 1,50 m tiefer mit einer gefliesten Betonplatte befestigter Freiflächenstreifen an, die Fliesen weisen Riss- und Oberflächenbeschädigungen auf. Entlang der nördlichen Garagenaußenwand verläuft ein mit einfachen Betonplatten befestigter Fußweg zur Freiflächenüberdachung hinter der Garage. Die rückwärtig hinter der Garage gelegene überdachte Freifläche mit einer Größe von ca. 5,45 m x 3 m besteht aus einer Betonbodenplatte mit einfacherem Werksteinplattenbodenbelag, die Überdachung besteht aus einer einfachen Holzpultdachkonstruktion mit Wellkunststofflichtplatteneindeckung, die Seitenwände sind mit erneuerungsbedürftigen Holzsichtschutzwänden versehen.

Die Außenanlagen haben einen einfachen Ausstattungsstandard mit vorhandenem Instandhaltungsbedarf.

### 3.8 Besondere Einrichtungen

Keine. Die vorhandene Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

### 3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibungen unter 3.6.3 und 3.6.4 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

In der vorliegenden Wertermittlung werden Wertminderungen aufgrund der nachfolgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt:

<u>besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal</u>	<u>Wertminderung</u>
Modernisierungsbedarf Wohnhaus (+)	ca. 83.400,- €
über den Modernisierungsbedarf vorhandener Instandhaltungsbedarf (u.a. Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss, Haustürschwelle	
erneuerungsbedürftig)	ca. 5.000,- €
Summe	ca. 88.400,- €

#### (+) Modernisierungsbedarf Wohnhaus:

Das Wohnhaus wurde nur geringfügig (Erneuerung der Fenster vermutlich 1980er Jahre, Treppenhausfenster OG und Balkontüre EG neuer; Modernisierung des Innenausbaus und der Bäder im Erd- und Obergeschoss vermutlich um 2000; Wärmedämmung der straßenseitigen Fassade mit einer Dämmstoffdicke von jedoch nur ca. 5 cm zu einem nicht bekannten

Zeitpunkt, Modernisierungsstand Dachgeschoss vermutlich 1980er Jahre) und weist daher einen teilweise modernisierungs- und renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand auf.

In der vorliegenden Wertermittlung werden aufgrund des vorhandenen Bau- und Unterhaltungszustands die folgenden Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen als bereits durchgeführt unterstellt:

- Erneuerung der Hauseingangstüre
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Wärmedämmung der giebelseitigen und rückwärtigen Außenfassade (Fassadensanierung sowieso erforderlich)
- Modernisierung des Bads im Dachgeschoss
- teilweise Modernisierung des Innenausbaus, u.a. Bodenbelags- und Malerarbeiten

Für diese Modernisierungsmaßnahmen werden in der Punktrastermethode der Sachwerttrichtlinie 6,1 Modernisierungspunkte vergeben (und die unterstellten Modernisierungen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt).

Die aus dem vorhandenen Modernisierungsbedarf resultierende Wertminderung wird in der nachfolgenden Sachwertermittlung für das Wohnhaus nach den in [1] unter 3.02.2/2.1/1 ff veröffentlichten auf Wohnflächen bezogenen Kostentabellen unter Berücksichtigung von Wertzuschlägen wegen Gestaltungsmöglichkeit und Erst-/Eigennutzung sowie eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen mit rd. 83.400,- € ermittelt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Aufgrund der Berücksichtigung der vorgenannten Wertzuschläge ist darauf hinzuweisen, dass die berücksichtigte Wertminderung geringer ist als die tatsächlich anfallenden Modernisierungskosten!

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf Altlasten, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Im Bereich der Gebäudehülle wurden, dies wahrscheinlich in den 1980er Jahren, die straßenseitige Außenfassade mit einer ca. 5 cm dicken Wärmedämmung versehen und die Fenster überwiegend erneuert. Eine Balkontüre und ein Fenster im Treppenhaus sind neueren Datums (wahrscheinlich 2010er Jahre).

Die Beheizung erfolgt über einen Ölheizkessel mit integriertem Warmwasserspeicher, Baujahr 1985, der mit einem Alter von 40 Jahren modernisierungsbedürftig ist.

In der vorliegenden Wertermittlung werden an energetischen Verbesserungen die Wärmedämmung der Giebel- und der rückwärtigen Fassade im Zuge der hier sowie erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, eine Erneuerung der baujahrestypischen Hauseingangstüre und eine Erneuerung der Heizungsanlage als bereits durchgeführt unterstellt. Die unterstellten Maßnahmen werden bei der Ermittlung des fiktiven Baujahres und der daraus resultierenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sowie bei der Ableitung der Normalherstellungskosten berücksichtigt. Im Gegenzug erfolgt die Berücksichtigung einer Wertminderung infolge des vorhandenen Modernisierungsbedarfs.

### **3.9.1 Grundrisslösung, Geschosshöhen**

Das Wohnhaus hat eine weitgehend baujahrestypische Grundrissgestaltung mit baujahrestypisch sehr kleinem, nicht mehr heutigen Ansprüchen genügendem Kinderzimmer (nur ca. 8,35 m<sup>2</sup> groß!) in Erd- und Obergeschoss.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat drei Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 56 m<sup>2</sup>.

Die Hauptwohnung hat im Obergeschoss eine identische Grundrissgestaltung wie im Erdgeschoss, im Dachgeschoss befinden sich ein größerer Wohnraum (Aufenthaltsraum) und ein Bad. Das Dachgeschoss ist jedoch nur über das allgemeine Treppenhaus erreichbar. Die Wohnfläche beträgt ca. 90 m<sup>2</sup>.

Im Kellergeschoss sind Waschküche und zwei Kellerräume vorhanden.

Die lichten Raumhöhen im Erd- und Obergeschoss entsprechen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) an Aufenthaltsräume und sind nutzungsentsprechend. Im Dachgeschoss ist nur eine lichte Raumhöhe von ca. 2,17 m gegeben, diese genießt jedoch Bestandsschutz. Im Kellergeschoss baujahrestypisch eingeschränkte lichte Raumhöhe.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Doppelhaus-hälfte) bebaute Grundstück in 35260 Stadtallendorf, Hermann-Löns-Straße 9 zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Stadtallendorf	8744	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Stadtallendorf	44	253	561 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	561 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.02.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 100,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	561	×	1,10
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		= <b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	561 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		= 61.710,00 €	
		rd. <b>61.700,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 insgesamt **61.700,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Seit der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte sind keine signifikanten Bodenwertveränderungen feststellbar, so dass der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen wird.

##### E2

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich der Art der baulichen Nutzung mit dem Richtwertgrundstück überein, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich ist.

##### E3

Das Bewertungsgrundstück hat mit einer Grundstücksgröße von 561 m<sup>2</sup> eine kleinere Grundstücksfläche als die des Richtwertgrundstücks von 900 m<sup>2</sup>. Da kleinere Grundstücke zu höheren relativen Bodenwerten gehandelt werden als größere, erfolgt in Anlehnung an die im Landesimmobilienmarktbericht Hessen 2024 veröffentlichten Grundstücksflächenumrechnungskoeffizienten ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 10%.

## 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (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 ( $m^2$ ) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $€/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $€/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

## Baukostenregionalfaktor

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

## Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

## Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## Außenanlagen

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

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

### baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	792,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	293,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	35.000,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	267.056,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 25.02.2025 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	478.297,30 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	478.297,30 €	
<b>Alterswertminderung</b>		linear	
• Modell		70 Jahre	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		26 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		62,86 %	
• prozentual		0,3714	
• Faktor	x		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	177.639,62 €	12.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>189.639,62 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 5.689,19 €</b>
<b>= 195.328,81 €</b>	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>+ 61.700,00 €</b>
<b>= 257.028,81 €</b>	
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 1,14</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ -14.650,64 €</b>
<b>= 278.362,20 €</b>	
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>- 88.400,00 €</b>
<b>= 189.962,20 €</b>	
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 190.000,00 €</b>

#### 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. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

###### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
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 %	0,2	0,8			
insgesamt	100,0 %	1,2 %	28,6 %	70,2 %	0,0 %	0,0 %

In der vorstehenden Tabelle wurden teilweise die Ausstattungsstandardstufen gewählt, die sich nach der Durchführung der unterstellten Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen ergeben.

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschrallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschrallschutz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 1	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	1,2	7,38
2	685,00	28,6	195,91
3	785,00	70,2	551,07
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 754,36			
gewogener Standard = 2,7			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 754,36 €/m<sup>2</sup> BGF

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

• Zweifamilienhaus x 1,050

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 792,08 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 792,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachgauben	22.000,00 €
Balkone	13.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	35.000,00 €

### 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. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### 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 in ihrem Zeitwert in einem prozentualen Anteil des Gebäudesachwertes geschätzt. Grundlage sind die in [1] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Die Außenanlagen haben einen überwiegend einfachen bis teilweise mittleren Ausstattungsstandard mit teilweise vorhandenem Instandhaltungsbedarf. Der Zeitwert wird daher mit 3% des Gebäudesachwertes im unteren Drittel der üblichen Bandbreite von 2% bis 8% des Gebäudesachwertes geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (189.639,62 €)	5.689,19 €
Summe	5.689,19 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere 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 7,2 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,1	0,1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	3,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,5	
Summe		1,1	6,1	

Ausgehend von den 7,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1955 = 70$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 70 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden. Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt daher nach dem linearen Abschreibungsmodell.

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle

bestimmt.

Nach den im Immobilienmarktbericht 2024 [7] für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt sich bei dem vorläufigen Sachwert von rd. 257.000,- € und dem vorliegenden Bodenwertniveau ein Sachwertfaktor von ca. 1,14, der zunächst in die Sachwertermittlung eingeht.

## Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die im Immobilienmarktbericht 2024 [7] veröffentlichten Sachwertfaktoren wurden aus tatsächlichen Verkäufen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet und bilden daher das Marktgeschehen am Wertermittlungstichtag nicht mehr ab, da seitdem, dies insbesondere im Vergleich zum Jahr 2022, ein Preisrückgang bei vergleichbaren Immobilien feststellbar ist.

Ich halte daher, dies auch unter Mitberücksichtigung von internen Ermittlungen des Gutachterausschusses und Maklerrecherchen, vorliegend einen Abschlag in Höhe von 5% des vorläufigen Sachwerts von 257.028,81 €  $\times$  1,14 = 293.012,84 € für marktgerecht.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (293.012,84 €)	-14.650,64 €
Summe	-14.650,64 €

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des

angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• über den Modernisierungsbedarf vorhandener Instandhaltungsbedarf (u.a. Feuchtigkeitsschäden Kellergeschoss, Haustürschwelle erneuerungsbedürftig)	-5.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-83.400,00 €
• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	-83.400,00 €
Summe	-88.400,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“**

**Modernisierungskosten u.ä:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 6,10 Modernisierungspunkten) 706,00 €/m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche × 146,00 m<sup>2</sup>

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 103.076,00 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] + 0,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] 0,00 €

davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] 0,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 103.076,00 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk) × 1,00

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 103.076,00 €

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) × Rf(lk) = 103.076,00 €

relative regionalisierte Neubaukosten 3.403,00 €/m<sup>2</sup>

Wohn-/Nutzfläche × 146,00 m<sup>2</sup>

regionalisierte Neubaukosten HK = 496.838,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) × Rf(lk) / HK 0,21

Erstnutzungsfaktor 1,23

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

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)

GEZ = 278.362,20 € x 0,21 x (1,23 – 1) = 13.444,89 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	140,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 146,00 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	× 6,1 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 6.234,20 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	– 103.076,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 13.444,89 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 6.234,20 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	<b>= –83.396,91 €</b>
	<b>rd. –83.400,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times Rf(lk)) + [g] + [h] = 0,809$

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **190.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 35260 Stadtallendorf, Hermann-Löns-Straße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Stadtallendorf	8744	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Stadtallendorf	44	253

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

**190.000 €**

in Worten: **einhundertneunzigtausend Euro**

geschätzt.

Bei einem Verkaufspreis von 190.000,- € und einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> ergibt sich (unter Außerachtlassung der Garage) ein Quadratmeterpreis von 190.000,- € : 146 m<sup>2</sup> = rd. 1.300,- €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche, den ich unter Mitberücksichtigung der Wertminderung infolge besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in Höhe von rd. 83.400,- € : 146 m<sup>2</sup> = rd. 570 €/m<sup>2</sup> für marktgerecht halte.

Marburg/Lahn, den 3. März 2025



Hans Elmshäuser  
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Personenzertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (Euro-Zert)

Personenzertifiziert und überwacht  
durch SVG Euro-Zert GmbH

Zertifizierungsnummer: ZN-2024-16-04-2644  
gültig bis 15. April 2029

Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012)



## 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)

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**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 Wohnungsbaugetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BeiWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BeiWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbshaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

**ErbStR:**

Erbshaftsteuer-Richtlinien

## 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
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

## 5.3 Weitere verwendete Quellen

- [7] Gutachterausschuss des AfB Marburg: Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des AfB Marburg
- [8] ZGGH.: Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2024

## 5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

## Berechnung der Brutto-Grundfläche

(Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnungen eingegangenen Maße wurden den in den Anlagen beigefügten Zeichnungen entnommen. Eine Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen, so dass keine Gewähr für die abschließende Richtigkeit der Berechnungen übernommen werden kann.)

### Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 9,15 x 7,91	=	72,40 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 9,17 x 8,03	=	73,60 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	= EG	=	73,60 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	= OGG	=	73,60 m <sup>2</sup>
Brutto Grundfläche Wohnhaus		=	293,20 m <sup>2</sup>

### Garage

Erdgeschoss	ca. 5,49 x 7,99	=	43,90 m <sup>2</sup>
	Brutto Grundfläche Garage	=	43,90 m <sup>2</sup>

## Berechnung der Wohnfläche

### Wohnung 1 - Erdgeschoss

Flur	ca. $3,88 \times 1,09$	=	4,23 m <sup>2</sup>
Bad	ca. $1,58 \times 2,36 - 0,40 \times 0,30$	=	3,61 m <sup>2</sup>
Küche	ca. $2,15 \times 2,36$	=	5,07 m <sup>2</sup>
Kind	ca. $2,32 \times 3,60$	=	8,35 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. $4,32 \times 1,88 \times \frac{1}{2}$	=	4,06 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. $4,70 \times 3,62$	=	17,01 m <sup>2</sup>
<u>Schlafzimmer</u>	ca. $3,87 \times 3,62$	=	14,00 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Wohnung 1 EG	=	56,33 m <sup>2</sup>

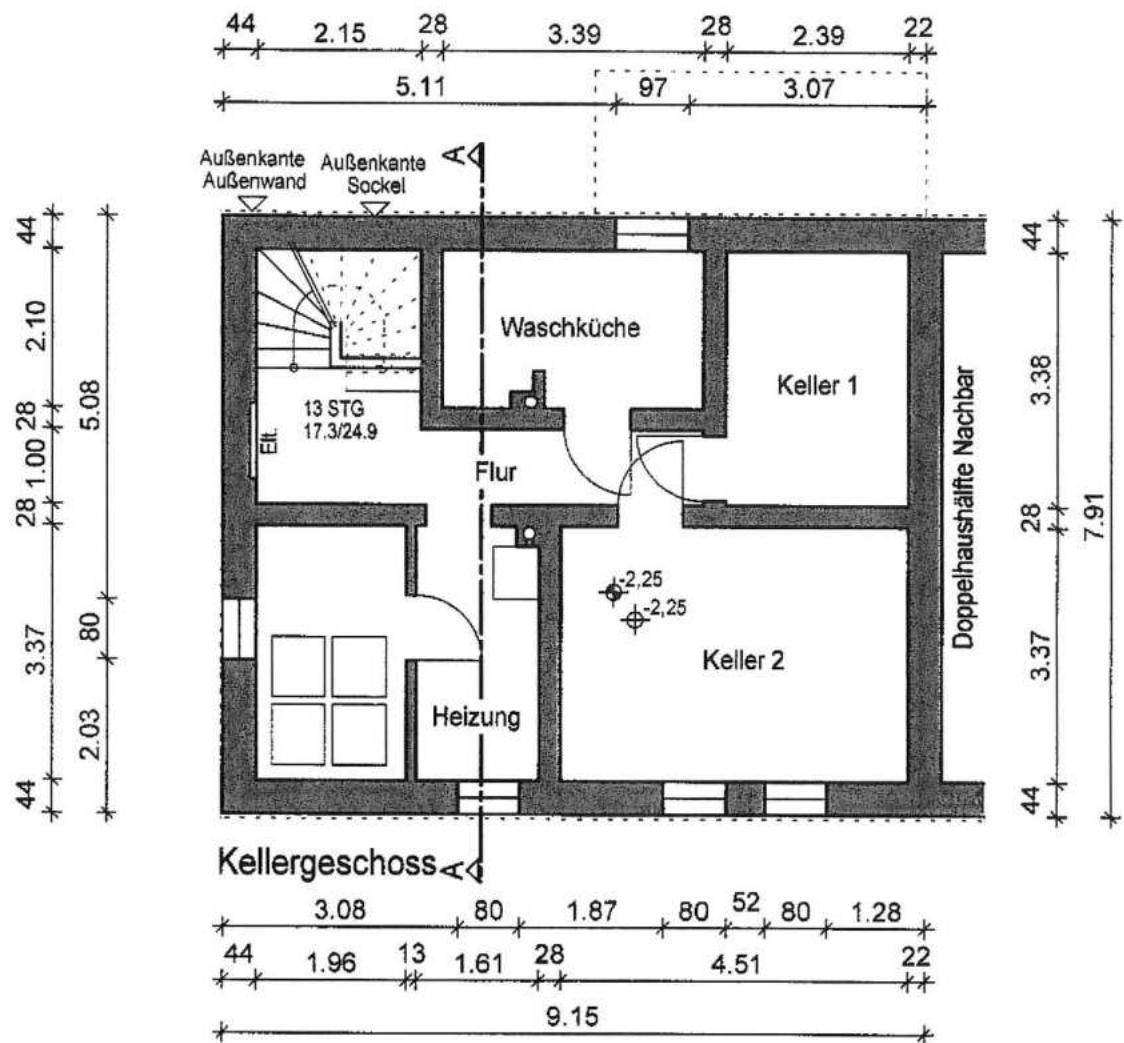
### Wohnung 2 - Ober- und Dachgeschoss

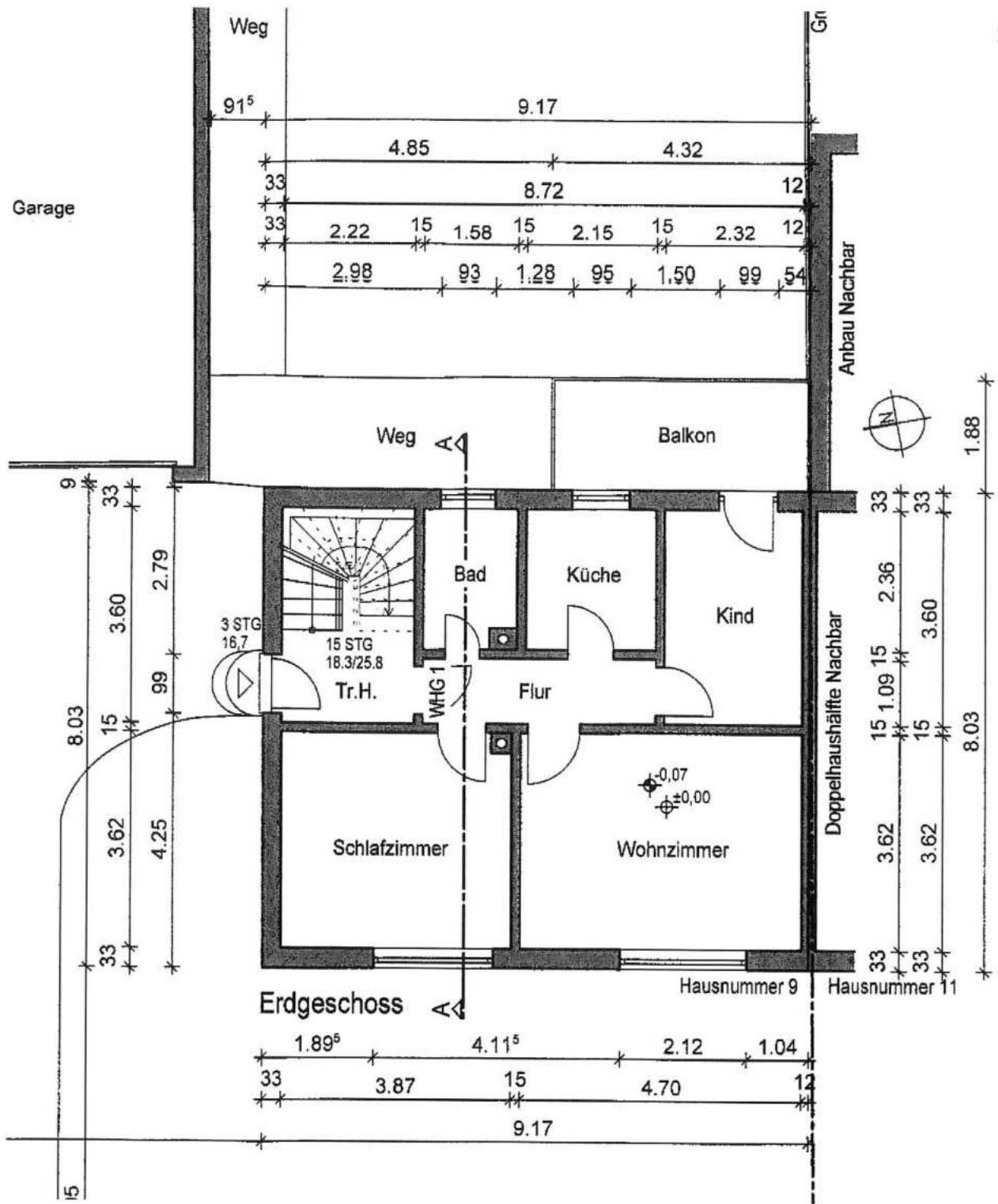
#### Obergeschoss

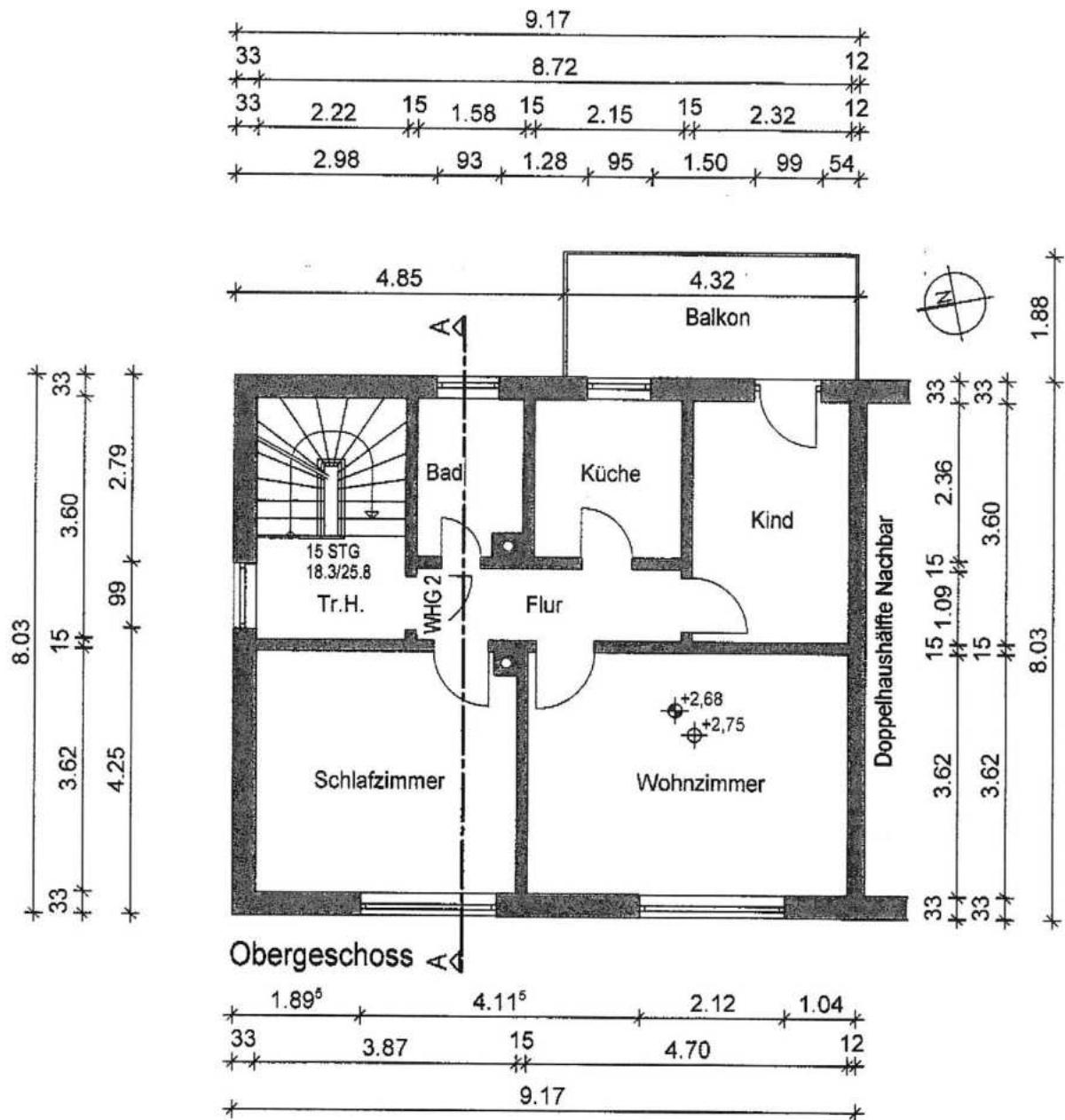
Flur	ca. $3,88 \times 1,09$	=	4,23 m <sup>2</sup>
Bad	ca. $1,58 \times 2,36 - 0,40 \times 0,30$	=	3,61 m <sup>2</sup>
Küche	ca. $2,15 \times 2,36$	=	5,07 m <sup>2</sup>
Kind	ca. $2,32 \times 3,60$	=	8,35 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. $4,32 \times 1,88 \times \frac{1}{2}$	=	4,06 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. $4,70 \times 3,62$	=	17,01 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. $3,87 \times 3,62$	=	14,00 m <sup>2</sup>

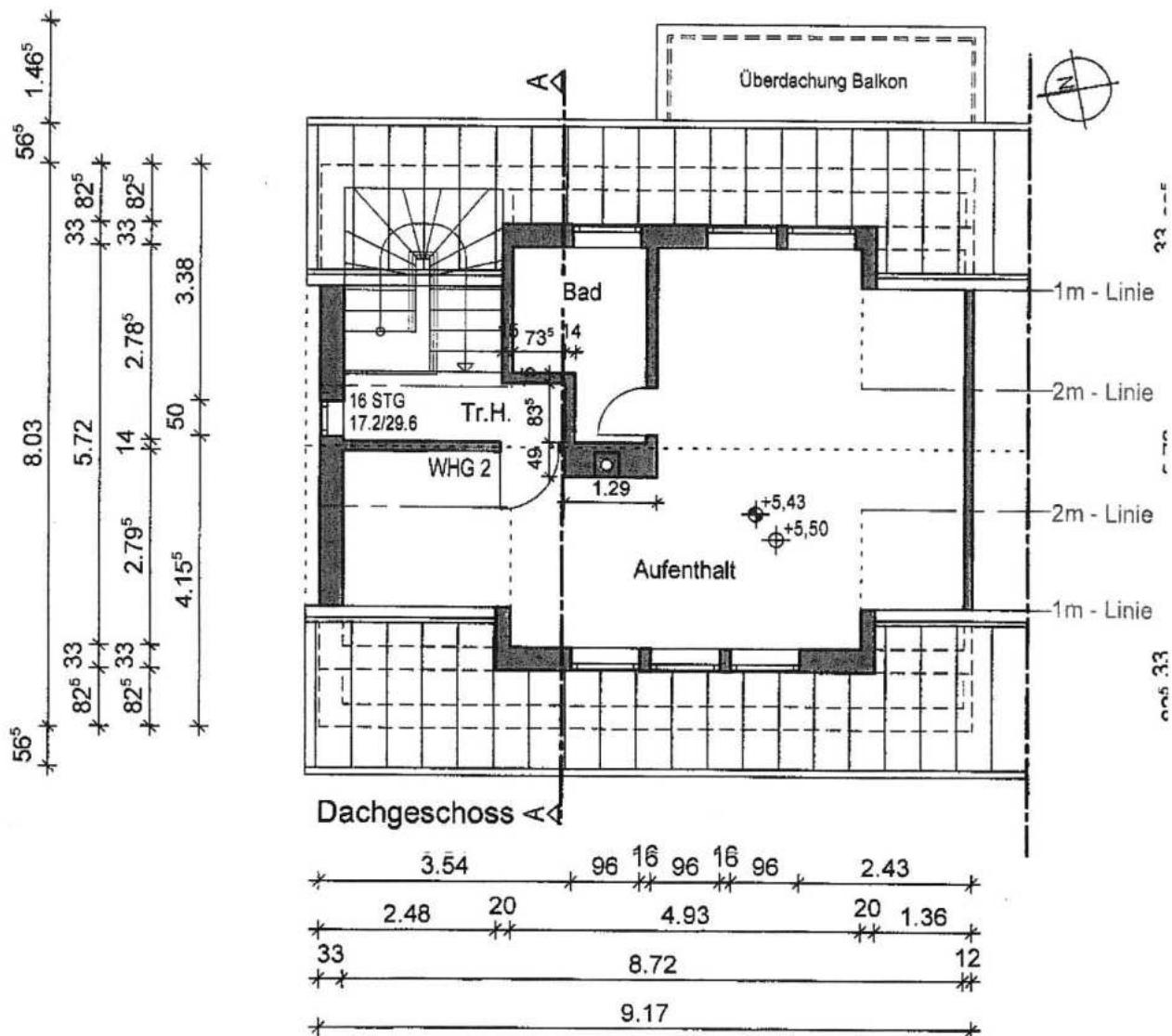
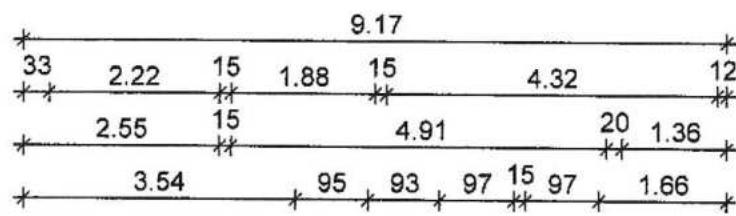
#### Dachgeschoss

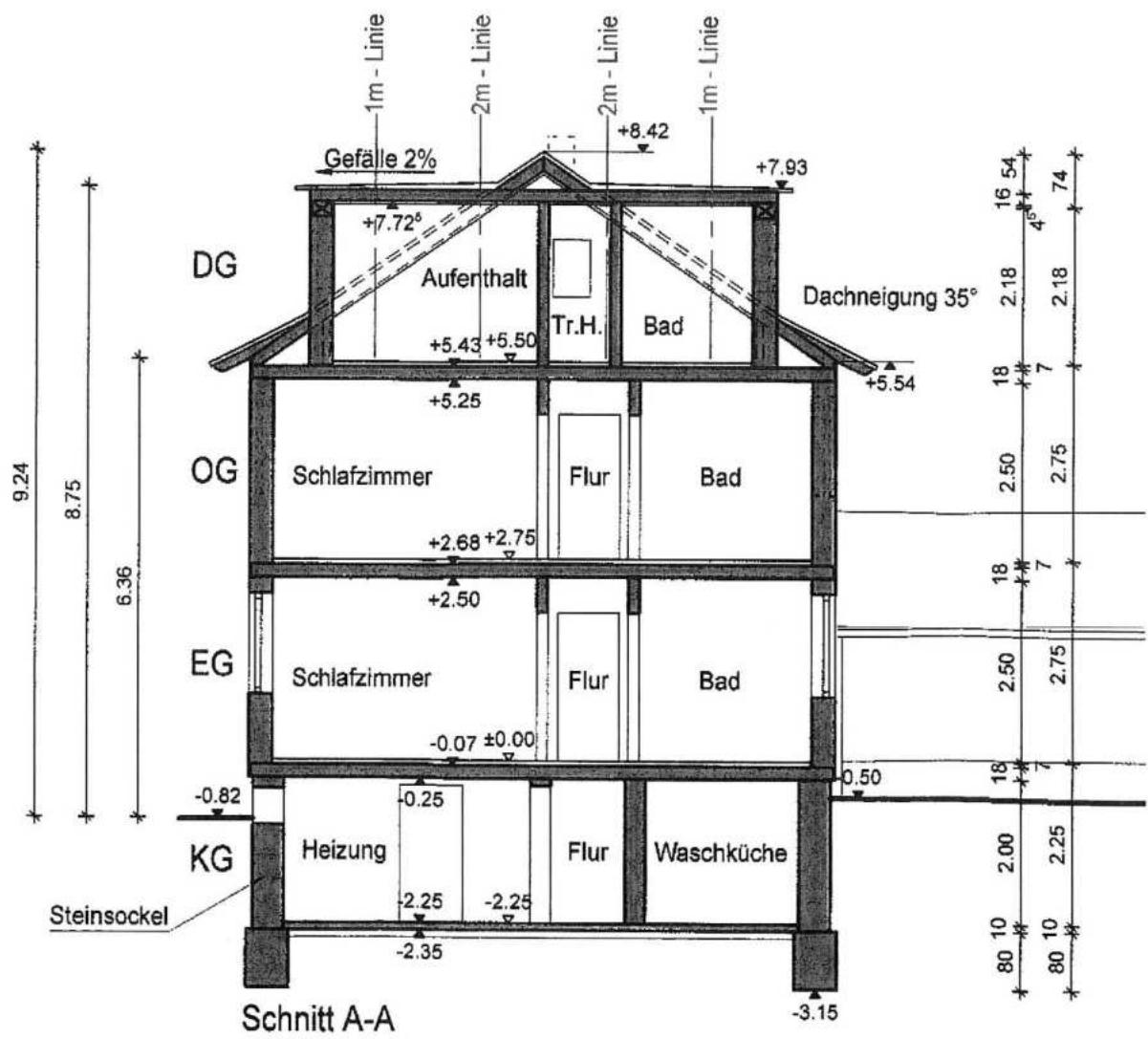
Aufenthalt	ca. $2,35 \times (0,75 + 1,40/2) +$ 0,70 x 2,795 + 1,29 x 2,445 + 2,88 x 5,72 + 1,44 x i.M. 3,10	=	29,43 m <sup>2</sup>
Bad	ca. $1,88 \times 2,785 - 0,875 \times 0,985$	=	4,37 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche Wohnung 2 OG und DG	=	90,13 m <sup>2</sup>

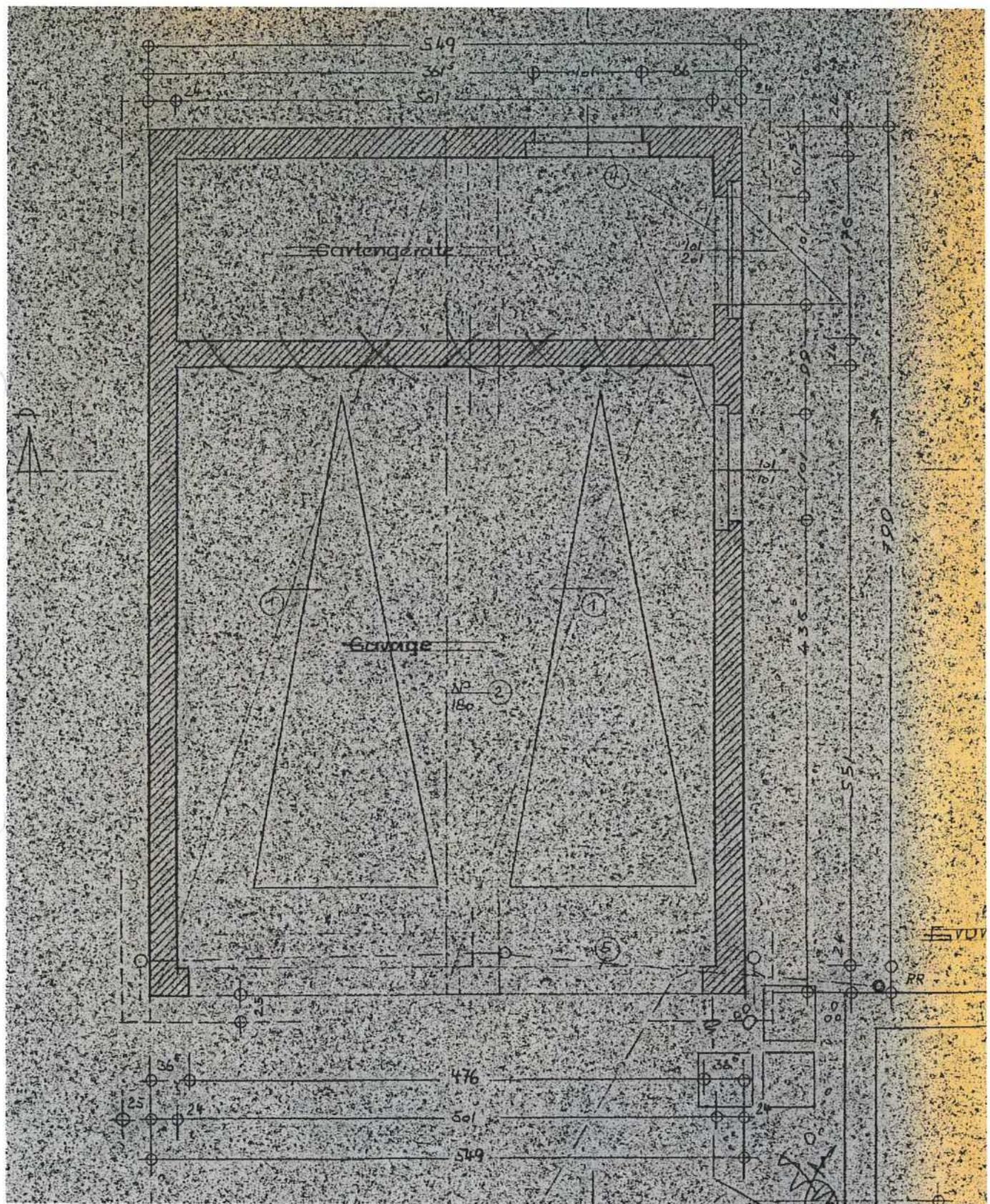


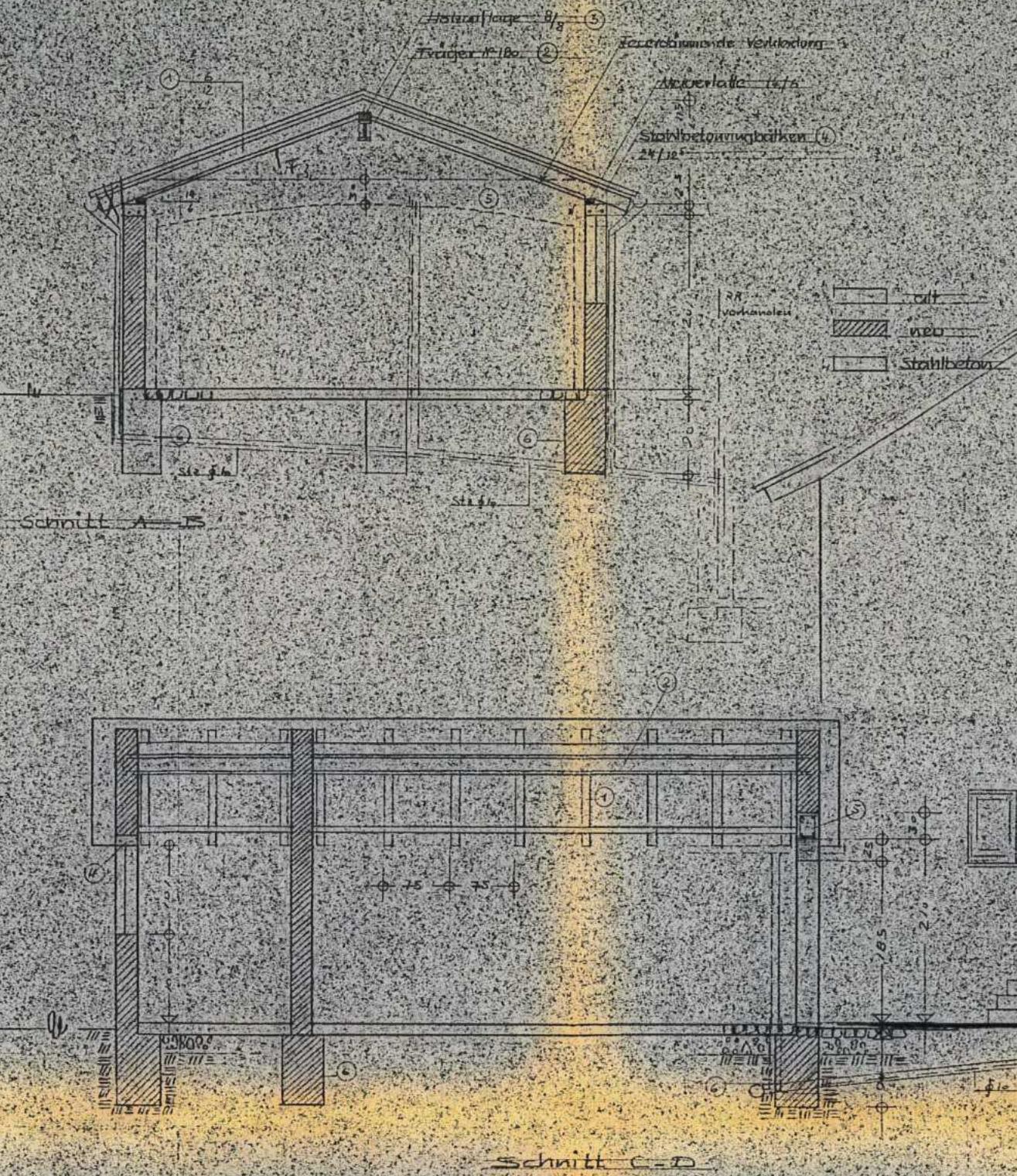














**Hermann-Löns-Straße**



**Straßenansicht von Nordwesten**



**Straßenansicht von Westen**



**straßenseitige Freifläche**



**nördliche Freifläche**



**nördlicher Giebel**



**Westansicht Garage**



**Ostansicht**



**Balkon Erdgeschoss**



**Südansicht Garage**



**Südansicht überdachte Freifläche**



**Ostansicht überdachte Freifläche**