



Matthias Conrad  
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und  
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-  
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Hanau  
Nussallee 17  
63450 Hanau

DATUM:

02.02.2023

AKTENZEICHEN:

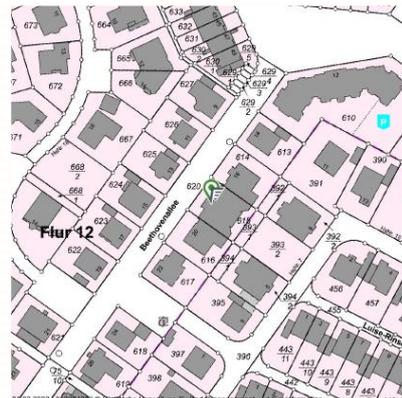
42 K 83/21

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Einfamilienhaus (Villengebäude) bebaute Grundstück**  
in 61130 Nidderau, Beethovenallee 18



Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
durch DEKRA Certification  
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband  
Deutscher Grundstückssach-  
verständiger



Sachverständige  
Mitglied im Landesverband Hessen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht  
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:  
Büro Schlüchtern  
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3  
FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:  
matthias.conrad@web.de  
INTERNET:  
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:  
Büro Frankfurt  
DEKRA Automobil GmbH  
Borsigallee 24b  
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:  
KSK Gelnhausen  
BIC HELADEF1GEL  
IBAN DE07 5075 0094 0000  
0727 46

USt.-Id.NR.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau  
HRB 94207

<b>Baujahr:</b>	ca. 2013 (Fertigstellung)
<b>Heizung:</b>	Sohle-Wasser-Wärmepumpe/Gas
<b>Bauart:</b>	Massiv
<b>Wohn-/Nutz-/Gewerbeflächen:</b>	ca. 397 m <sup>2</sup> /ca. 400 m <sup>2</sup> /ca. 177 m <sup>2</sup>
<b>Fenster:</b>	KS-fenster

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 02.02.2023 ermittelt mit rd.

<b>Flurstück 615</b>	<b>1.490.000 €</b>
<b>Flurstück 614</b>	<b>925.000 €</b>
<b>Flurstück 616</b>	<b>375.000 €</b>

**2.790.000 €.**

### Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten Anlagen.

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




---

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
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 .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	11
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	11
3.2.4.2	Wohnhaus und Kosmetikstudio.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile.....	12
3.3	Außenanlagen .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche .....	13



---

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Wertermittlung.....	16
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.4.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Sachwertberechnung.....	18
4.4.2.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	19
4.4.3	Ertragswertermittlung.....	27
4.4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.4	Ertragswertberechnung.....	28
4.4.4.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	33
4.6	Verkehrswert.....	34
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>37</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>38</b>



---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus, Kosmetikstudio, Doppelgarage
Objektadresse:	Beethovenallee 18 61130 Nidderau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nidderau, Blatt 4615
Katasterangaben:	Gemarkung Heldenbergen, Flur 12, Flurstück 614 (399 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Heldenbergen, Flur 12, Flurstück 615 (399 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Heldenbergen, Flur 12, Flurstück 616 (399 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau  Auftrag vom 12.01.2022 (Datum des Auftrags Schreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	02.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	02.02.2023



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein hochwertigst ausgestattetes und individuell geplantes Einfamilienwohnhaus mit Villencharakter. Von der Straße aus betrachtet befindet sich im linken Flügel ein Kosmetikstudio und im rechten Flügel eine Doppelgarage. Das Gebäude wurde über drei Flurstücke errichtet. Hinweis: in der Zwangsversteigerung ist für jedes Grundstück ein gesonderter Wert auszuweisen. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit der Gebäude. Der Bebauungsplan weist WR (reines Wohngebiet) aus. Eine anderweitige Nutzung, als wie genehmigt kann nur durch eine Nutzungsänderung beantragt werden, die nicht Bestandteil des Gutachtens ist. Das Untergeschoss ist hochwertigst mit großzügigen Sauna- und Wellnesbereich ausgestattet. In den Decken und Wänden des gesamten Gebäudes befinden sich hochwertige Beleuchtungskörper und Einbauschränke. Die Schätzung des Zeitwertes der v.g. Besonderheiten erfolgte sachverständig. Eine genauere Bewertung kann nur durch einen Sonderfachmann erfolgen. Ebenso gehören ein Wäscheabwurfschacht, Zentralstaubsauger und eine Hausautomation zur hochwertigen Ausstattung des Gebäudes. Die Erwärmung des Gebäudes erfolgt über eine Sohle-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung. Als zusätzliche Sicherheit zur Erwärmung des Gebäudes hat der Eigentümer eine Gasbrennwertheizung eingebaut, die nach seiner Aussage jedoch noch nie zum Einsatz kam. Das Gebäude befindet sich im Gebiet der Nidda. Der Keller ist nach Aussage des Eigentümers mit einer „weißen Wanne“ gegen den Lastfall „drückendes Wasser“ geschützt. Zuzüglich einer Hebeanlage im Pumpensumpf. In der Bauausführung werden druckwasserdichte Lichtschächte verwendet, die den Lichteintrag im Untergeschoss reduzieren.

Hinweis: ein Teil der Gartenanlagen befindet sich auf „fremden“ Grund und Boden und muss „zurück gebaut werden“.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis vorgenommen.

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Wohnflächenberechnung lag in Form der Baugenehmigung vor. Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Hinweis: Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.



---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Nidderau (ca. 20.000 Einwohner); Stadtteil Heldenbergen (ca. 6.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vergleiche Anlage Nr. 11

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 52 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 24 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.197 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden




---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine, eingefriedet durch Zaun
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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.11.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nidderau, Blatt 4615 keine wertbeeinflussende Eintragung.
---------------------------------------	--

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.11.2021 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl)



### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



### 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert
Baujahr (Fertigstellung):	2013 (gemäß Angaben des Eigentümers)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind 90 cm breit oder breiter.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Edelputz, Fassade strukturiert gestaltet

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament




---

Keller/Untergeschoss:	Beton; Abdichtung durch geschlossene Ausbildung der Außenwände und Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (sog. "weiße Wanne"), als hochwertige Hobbyräume ausgebaut
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbetonkonstruktion mit Stufen aus Bambusparkett und hochwertige Stahlkonstruktion mit Holzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang großzügig und gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Walmdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasseraufbereitung durch Wasserenthärtungsanlage
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Rückstauschutz; Kellerentwässerungspumpe
Elektroinstallation:	sehr hochwertige Ausstattung; BUS-System (Hausautomation)
Heizung:	Sohle-Wasser-Wärmepumpe; Fußbodenheizung, zusätzlich (als Sicherheit für Heizungsspitzen) Gasbrennwertheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich.

Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- zur Beschreibungseinheit Wohnhaus und Kosmetikstudio

#### 3.2.4.2 Wohnhaus und Kosmetikstudio

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit großformatigen Fliesen in oberer Preisklasse im überwiegenden Teil des Hauses, die übrigen Räume überwiegend mit hochwertigem Parkett (Bambusparkett)
Wandbekleidungen:	glatt verputzt mit hochwertigen Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	glatt verputzt mit hochwertigen Farbanstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; mit Sprossen; teilweise Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u> Hochwertige Holztüreingangstür mit Seitenteilen</p> <p><u>Zimmertüren:</u> hochwertige Türen aus Holz; hochwertige Schlösser und Beschläge; innenliegende Scharniere Holzzargen</p>
sanitäre Installation:	ausreichend in hochwertigster Ausstattung vorhanden
besondere Einrichtungen:	teilweise raumhohe Einbauschränke, offener Kamin, Wasser-entkalkungsanlage, Wäscheabwurfschacht, hochwertige Beleuchtungskörper, BUS-System
Grundrissgestaltung:	Individuell



### **3.2.5 Besondere Bauteile**

besondere Bauteile: Eingangüberdachung, Balkone, Terrassen

### **3.3 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61130 Nidderau, Beethovenallee 18 zum Wertermittlungstichtag 02.02.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nidderau	4615	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Heldenbergen	12	614	399 m <sup>2</sup>
Heldenbergen	12	615	399 m <sup>2</sup>
Heldenbergen	12	616	399 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.197 m<sup>2</sup>**

Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um nicht selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Hinweis: Die Grundstücke werden nach den Vorgaben der Zwangsversteigerung nur zum Zweck des Einzelangebots fiktiv entsprechend der Wohn-/Gewerbe- und Nutzflächen aufgeteilt.

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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.



### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **400,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	200 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.02.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.197 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>400,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.02.2023	× 1,29	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	516,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	200	1.197	× 0,69	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>356,04 €/m<sup>2</sup></b>



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= 356,04 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.197 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 426.179,88 € <b>rd. 426.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 insgesamt **426.000,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis für Bodenrichtwerte ab 400 €/m<sup>2</sup> wurde mit ca. 26% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit gut eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. 26% sachverständig geschätzt.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		02.02.2023	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2022</u>	
Zeitdifferenz	=	1,09	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>26</u>	%/Jahr
insgesamt		28,65	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,29**

##### E2

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

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	1.197,00	0,88
<b>Vergleichsobjekt</b>	200,00	1,27

**Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,69**



## 4.4 Wertermittlung

### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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



#### 4.4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im 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).



#### 4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	964,24 m <sup>2</sup>	244,52 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 02.02.2023</b> (2010 = 100)	167,7	167,7
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.169,00 €/m <sup>2</sup> BGF	696,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.960,41 €/m <sup>2</sup> BGF	1.167,19 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	1.890.305,74 €	285.401,30 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	1.890.305,74 €	285.401,30 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	78 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	68 Jahre	60 Jahre
• prozentual	12,82 %	14,29 %
• Faktor	0,8718	0,8571
<b>Zeitwert</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.647.968,54 €	244.617,45 €
• besondere Bauteile	173.000,00 €	
• besondere Einrichtungen	113.500,00 €	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	1.934.468,54 €	244.617,45 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>2.179.085,99 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 108.954,30 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 2.288.040,29 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 426.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 2.714.040,29 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,05</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 2.849.742,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 30.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 2.819.742,30 €</b>
	<b>rd. 2.820.000,00 €</b>



#### 4.4.2.1 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. Bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone)

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus 18

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				0,5	0,5
Dach	15,0 %				0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,5	0,2
Innenwände und -türen	11,0 %				0,7	0,3
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				0,6	0,4
Fußböden	5,0 %					1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,5	0,5
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				0,7	0,3
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	3,3 %	47,5 %	49,2 %



## Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Standardstufe 5	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung
Standardstufe 5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	
Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 5	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Standardstufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem



### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus 18

#### Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	3,3	24,09
4	880,00	47,5	418,00
5	1.100,00	49,2	541,20
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 983,29 gewogener Standard = 4,5			

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		983,29 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
Zuschlag für den Ausbau der Hobbyräume		1,20
<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 1</b>	=	1.179,95 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	1.180,00 €/m <sup>2</sup> BGF



## Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	0,0	0,00
3	695,00	3,3	22,93
4	840,00	47,5	399,00
5	1.050,00	49,2	516,60
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			938,53
gewogener Standard =			4,5

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	938,53 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
Kellerausbau	1,20
<b>NHK 2010 für den Gebäudeteil 2</b>	= 1.126,24 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd. 1.126,00 €/m <sup>2</sup> BGF

## Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
		BGF [m <sup>2</sup> ]	[%]	
Gebäudeteil 1	1.180,00	770,52	79,91	942,94
Gebäudeteil 2	1.126,00	193,72	20,09	226,21
<b>gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =</b>				<b>1.169,00</b>



### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

#### Garage

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			632,50
gewogener Standard =			4,5

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		632,50 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
Zuschlag für den Ausbau der Hobbyräume		1,10
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	695,75 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	696,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). 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).



### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen 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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Freisitz Garage pauschal		15.000,00 €
Balkon Kosmetikstudio		33.000,00 €
Eingangsbereich und Überdachung Kosmetikstudio		22.000,00 €
Tageslichtgaube Dachgeschoss		25.000,00 €
Balkon Eingangsbereich und Gestaltung		25.000,00 €
Balkon und Terrassenüberdachung im Garten		50.000,00 €
Gartenaußentreppe		3.000,00 €
Summe		173.000,00 €

### 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 Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Einbauschränke Garage pauschal		3.000,00 €
Zentralstaubsauger		2.000,00 €
Freisitz Kosmetikstudio pauschal		15.000,00 €
Einbauschränke Kosmetikstudio pauschal		10.000,00 €
Leuchtkörper Kosmetikstudio pauschal		8.000,00 €
in den Decken und Wänden eingebaute Leuchtkörper pauschal		15.000,00 €
zusätzliche Gasbrennwertheizung		10.000,00 €
Wäscheabwurfschacht		8.000,00 €
Sauna		10.000,00 €
Kamin		8.000,00 €
Einbauschränke pauschal		15.000,00 €
abschließbare Fenstergriffe		500,00 €
Entkalkungsanlage		3.000,00 €
Pumpensumpf mit Hebeanlage		6.000,00 €
Summe		113.500,00 €



### Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 5% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (2.179.085,99 €)	108.954,30 €
Summe	108.954,30 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,5 beträgt demnach rd. 78 Jahre.

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



### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Main-Kinzig-Kreis hat keine Sachwertfaktoren für einem Bodenwert von rd. 516 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von rd. 2.864.000 € abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht von Frankfurt hat Sachwertfaktoren für hochpreisige Einfamilienwohnhäuser bis zu einem vorläufigen Sachwert von 2.000.000 € und einen Bodenrichtwert zwischen 1.211 €/m<sup>2</sup> und 2.038 €/m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> zwischen 0,99 und 1,03 abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht des Hochtaunus und des Main-Taunus-Kreises haben Sachwertfaktoren für hochpreisige Immobilien und Villengrundstücke ab einem Bodenwert von 700 €/m<sup>2</sup> und einen vorläufigen Sachwert bis 1.400.000 € und einer Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> einen Sachwertfaktor mit ca.1,05 abgeleitet. Sprengnetter hat einen Sachwertfaktor "extrapoliert" mit 1,08 abgeleitet. Die Ableitungen des Sachwertfaktors sind somit nur bedingt nutzbar. Hochpreisige Wohnimmobilien werden von den potentiellen Käufern nicht als reine Kapitalanlage gewertet, sondern überwiegend selbst genutzt. Hochpreisige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser befinden sich in einem sehr volatilen und heterogenen Teilmarkt. Das Einfamilienwohnhaus, das Kosmetikstudio und die Doppelgarage wurden auf 3 unterschiedlichen Flurstücken errichtet, bilden jedoch aus sachverständiger und technischer Sicht eine wirtschaftliche Einheit. Bei der Bewertung in der Zwangsversteigerung muss jedoch für jedes Flurstück ein Verkehrswert ermittelt werden. Für die Modelltreue und wirtschaftliche Einheit wird ein Sachwertfaktor bestimmt, der für alle drei Flurstücke angewandt. Der Sachwertfaktor wurde gewürdigt und mit 1,05 bestimmt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Außenanlagen befinden sich teilweise als Überbau auf fremden Grund und Boden und müssen von einem zukünftigen Erwerber zurück gebaut werden.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Rückbau des Überbau der Gartenanlagen auf fremden Grundstück pauschal</li> </ul>	-30.000,00 €
Summe	-30.000,00 €



### 4.4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 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.



#### 4.4.4 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus 18	1	Wohnfläche	397,94	6,00	9,00	3.581,46	42.977,52
	2	Hobbyräume	321,51		2,70	868,08	10.416,96
	3	Stellplätze			40,00	240,00	2.880,00
	4	Kellerräume	79,08		-	0,00	0,00
	5	Salon EG	83,07		8,00	664,56	7.974,72
	6	Salon UG	94,04		4,00	376,16	4.513,92
Garage							
Summe			975,64	6,00		5.730,26	68.763,12

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>68.763,12 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>11.945,61 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 56.817,51 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,30 % von 426.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>5.538,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 51.279,51 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 68 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>44,963</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.305.680,61 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 426.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 2.731.680,61 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 2.731.680,61 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 30.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 2.701.680,61 €</b>
	<b>rd. 2.700.000,00 €</b>



#### 4.4.4.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Rohertrag

Der Mietspiegel von Hanau gilt auch für die Gemeinde Nidderau. Der Mietspiegel gilt bis zum 31.12.2023. Die Mietangaben beziehen sich auf Wohnungen über 105 m<sup>2</sup>. Die Miete wird mit ca. 7,35 €/m<sup>2</sup> mit einem maximalen Zuschlag bis 25% angegeben.

Zur Ableitung der marktüblichen Vergleichsmiete werden die Angebote aus dem Immobilienscout 24, das Mietwertermittlungsprogramm des Amts für Bodenmanagement und die Mietwertauswertung von Sprengnetter herangezogen. Hierbei handelt es sich nicht um ein Mietwertgutachten.

Die Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich<sup>1</sup> je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Ermittlung der durchschnittlichen Wohnraummiets über den Mietkalkulator (Mika) des Gutachterausschusses Büdingen, ergibt eine durchschnittliche Miete von 9,15 €/m<sup>2</sup>.

Die marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete wird mit 9,00 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

Mietangaben der IHK für Büro- und Einzelhandelsflächen in 1b-Lagen werden zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 15 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die Miete wurde gewürdigt und mit 8,00 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Für den Mietansatz des Untergeschosses wird daher auf einen inneren Wert – Wert zwischen familiennahen Angehörigen – abgestellt. Üblich ist hier die 1/3 -Lösung. Also 9,00 €/m<sup>2</sup> x 30% = 2,70 €/m<sup>2</sup>.

##### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnfläche :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	298,00
Instandhaltungskosten	14,00	----	6.016,85
Mietausfallwagnis	2,00	----	859,55
Summe			7.174,40



- für die Mieteinheit Hobbyräume :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (15,00 % des Rohertrags)	1.562,54
Summe	1.562,54

- für die Mieteinheit Stellplätze :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (15,00 % des Rohertrags)	432,00
Summe	432,00

- für die Mieteinheit Salon EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	2,00	----	189,40
Instandhaltungskosten	12,00	----	1.136,40
Mietausfallwagnis	4,00	----	378,80
Summe			1.704,61

- für die Mieteinheit Salon UG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	2,00	----	107,21
Instandhaltungskosten	14,00	----	750,44
Mietausfallwagnis	4,00	----	214,41
Summe			1.072,06

### Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2022 hat einen Liegenschaftszinssatz von 1,2% (Standardabweichung +/- 1,6%) für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Hochpreisige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser befinden sich in einem sehr volatilen und heterogenen Teilmarkt. Das Einfamilienwohnhaus, das Kosmetikstudio und die Doppelgarage wurden auf 3 unterschiedlichen Flurstücken errichtet, bilden jedoch aus sachverständiger Sicht eine wirtschaftliche Einheit. Bei der Bewertung in der Zwangsversteigerung muss jedoch für jedes Flurstück ein Verkehrswert ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 1,3% bestimmt.



**Restnutzungsdauer**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 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.

### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **2.820.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **2.700.000,00 €**

ermittelt.



#### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,320$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[2.820.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 2.700.000,00 \text{ €} \times 0,320] \div 1,220 = \text{rd. } 2.790.000,00 \text{ €}$ .



#### 4.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61130 Nidderau, Beethovenallee 18

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nidderau	4615	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Heldenbergen	12	614, 615, 616

<b>Flurstück 615</b>	<b>1.490.000 €</b>
<b>Flurstück 614</b>	<b>925.000 €</b>
<b>Flurstück 616</b>	<b>375.000 €</b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 mit rd.

**2.790.000 €**

**in Worten: zweiMillionensiebenhundertneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 02. Februar 2023

  
Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad





---

### **Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000 EUR begrenzt.

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Nidderau, Beethovenallee**Flur **12**Flurstücksnummer **616 u.a.**Wertermittlungstichtag: **02.02.2023**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	355,89	1.197,00	426.000,00
Summe:			355,89	1.197,00	426.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus	4.928,13	964,24	975,64	2013	78	68
Gesamtfläche	Garage		244,52		2013	70	60

<b>Wesentliche Daten</b>				
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	68.763,12	11.945,61 € (17,37 %)	1,40	1,05

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	436,64 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-30,75 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.859,66 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>40,57</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>49,10</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	2.700.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	2.820.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>2.790.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	02.02.2023



---

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

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



---

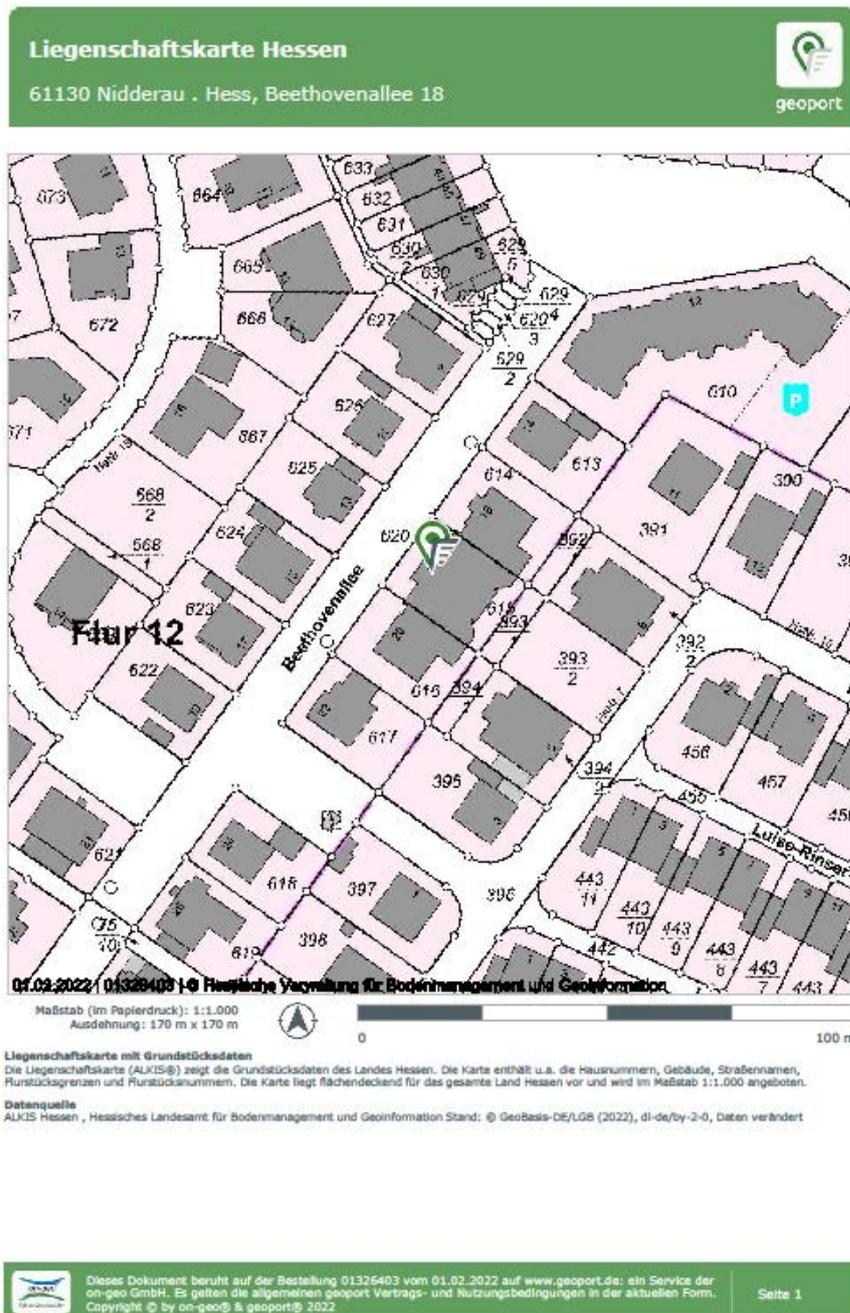
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 4: Grundrisse
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Angebote aus dem Immobilienscout 24 Wohnraummieter
- Anlage 7: durchschnittliche Wohnraummieter MIKA
- Anlage 8: Angebote aus dem Immobilienscout 24 Gewerberaummieter
- Anlage 9: IHK-Gewerbemieten
- Anlage 10: Fotos
- Anlage 11: Wohnlage kompakt
- Anlage 12: Sachwertfaktor



**Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 2





**Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 2 von 2

**Übersichtskarte**  
61130 Nidderau . Hess, Beethovenallee 18

**01.02.2022 | 01326403 | © OpenStreetMap Contributors**

Maßstab (Im Papierdruck): 1:250.000  
Ausdehnung: 42.500 m x 42.500 m

**Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01326403 vom 01.02.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1

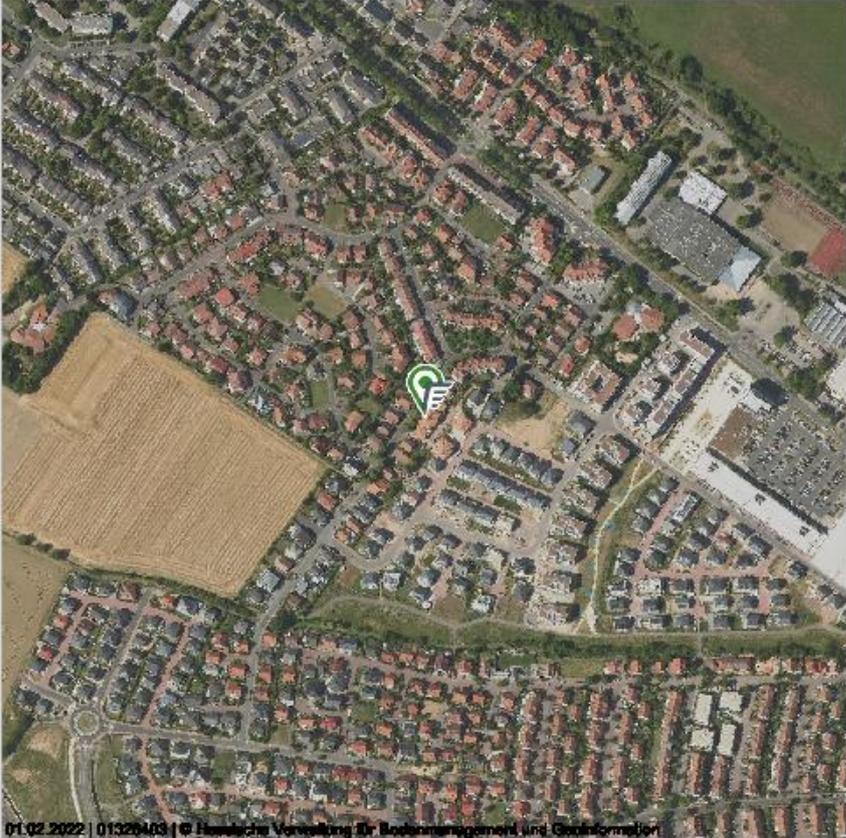
**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 2

**Orthophoto/Luftbild Hessen**

61130 Nidderau . Hess, Beethovenallee 18





01.02.2022 | 01326403 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (Im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**  
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01326403 vom 01.02.2022 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1



**Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan**

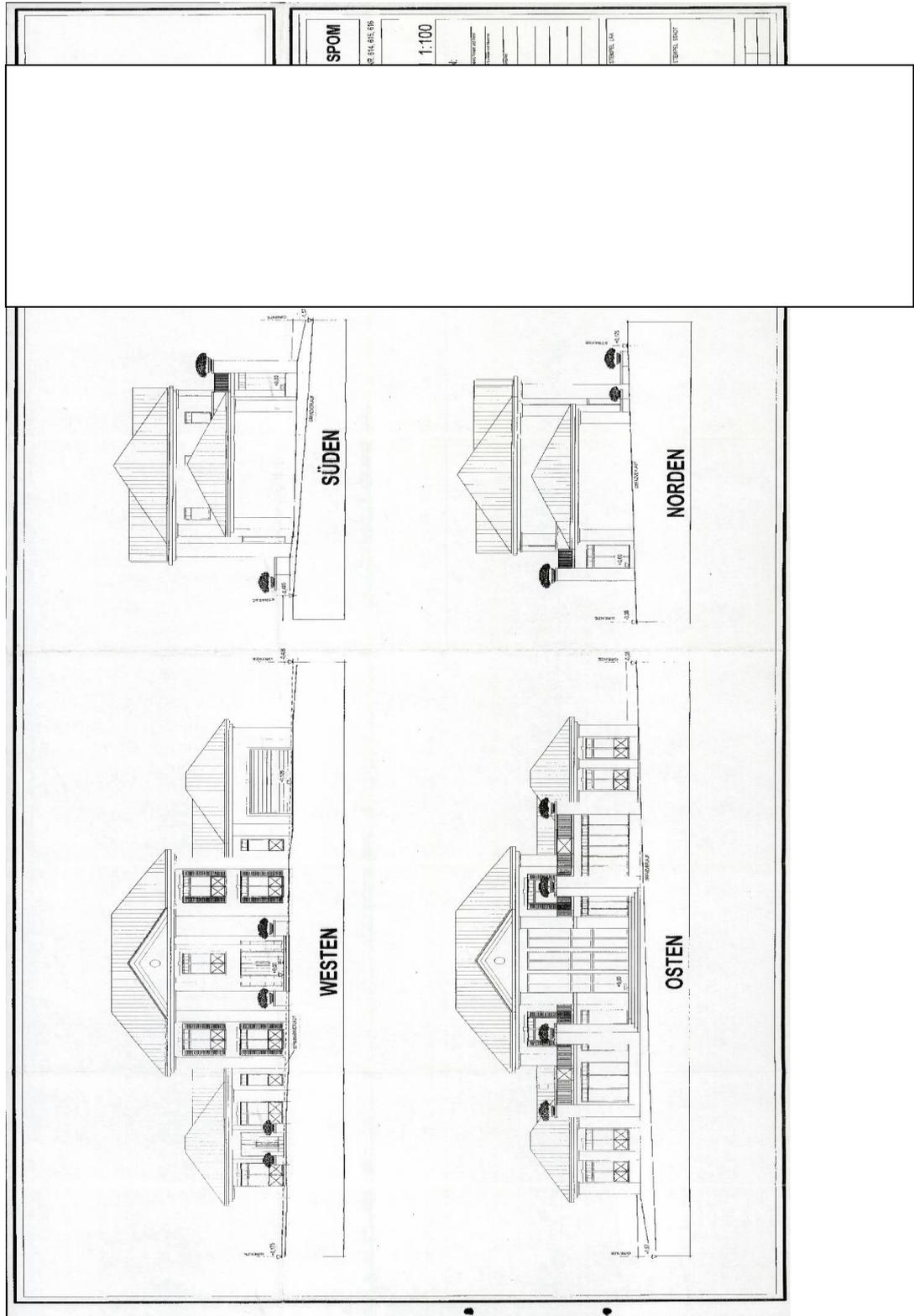
Seite 1 von 1







**Anlage 4: Grundrisse**





**Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

Seite 1 von 13

BEZEICHNUNG: EBENE, LAGE, NR: PLANUNGSGRUNDLAGE:	WOHNHAUS Erdgeschoss + Obergeschoss Tekturplanung v. 28.08.07	Kurzzeichen: SPOM	ERMITTELTE GRUNDFLÄCHE		
			Wohnfläche m²	Verkehrsfläche m²	Nutzfläche m²
RNR: BEZEICHNUNG: Windfang	GRUNDFLÄCHE				
Lobby	Wohnflächen wurden per CAD-Programm ermittelt!		7,82		
Absel. Raum			46,01		
Garderobe			3,34		
Dusche/MC			15,38		
Wohnen			8,50		
Wintergarten			36,85		
Essen			15,66		
Kaminzimmer			25,97		
Kochen			18,36		
Sp. Kammer			23,36		
Terrasse			3,34		
Freisitz			35,07		
Raum			10,65		
Absel. Raum			11,87		
Bad			3,34		
Ankleide			15,85		
Eltern			14,37		
Galerie			25,67		
Klnd 1			23,20		
Kl Bad			23,93		
Klnd 2			6,39		
			23,02		
AUFGESTELLT:	13.09.07 MAT				
1. PRÜFUNG:			0 XXXXXXXX	0 XXXXXXXX	0 XXXXXXXX
2. PRÜFUNG:			XXXXXXX	397,95 XXXXXXXX	0 XXXXXXXX
ÄNDERUNGEN AUFGRUND BEHÖRDLICHER UND BAUTECHNISCHER AUFLAGEN BLEIBEN VORBEHALTEN!			0	397,95	0
			0	397,95	0







**Anlage 10: Fotos**

Seite 1 von 6



Beispiel Wohnräume



Beispiel sanitäre Einrichtungen



Lichtkuppel/Treppenhaus



Ankleide mit Einbauschränken



**Anlage 10: Fotos**

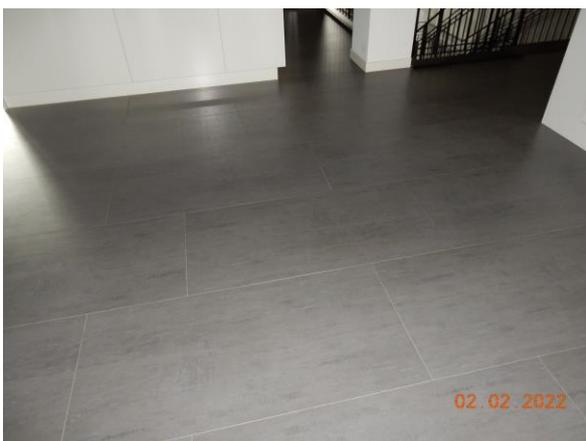
Seite 2 von 6



Einbauschränke



Kamin



Beispiel Bodenbeläge



Beispiel Leuchtkörper



**Anlage 10: Fotos**

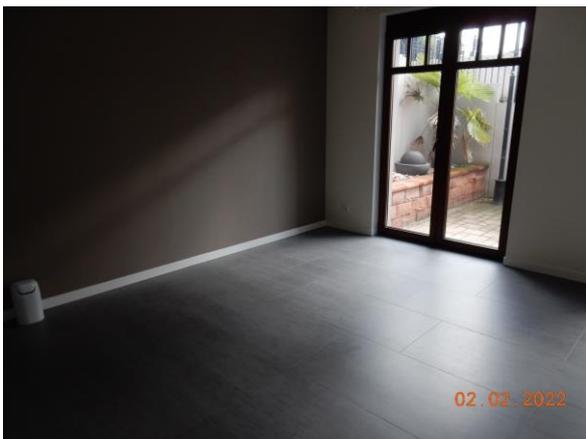
Seite 3 von 6



Einbauschränke



Treppenhaus in das Untergeschoss



Untergeschoss



Pool im Untergeschoss

**Anlage 10: Fotos**

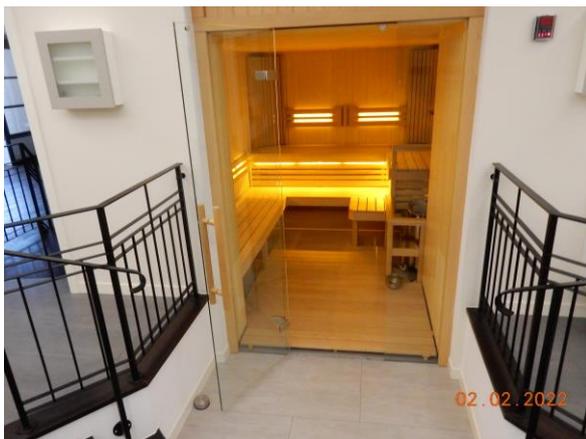
Seite 4 von 6



Monitore



Sanitärbereich im Untergeschoss



Sauna



Wellnesbereich



**Anlage 10: Fotos**

Seite 5 von 6



aufwendige Beleuchtung



Beispiel Bodenbeläge im Untergeschoss



Sohle-Wasser-Wärmepumpe



Entkalkungsanlage



**Anlage 10: Fotos**

Seite 6 von 6



Sicherungskasten



zusätzliches Gasbrennwertgerät



Doppelgarage



Ansicht Rückfront