

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

Amtsgericht Bensheim  
-Versteigerungsgericht-

Wilhelmstraße 26  
64625 Bensheim

**Claus-Dieter Meinzer**  
Dipl. Wirtschaftsingenieur  
Sachverständiger für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 06.02.2025

AZ.: BH 43 K 10/24

## **G U T A C H T E N**

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

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück  
in 64653 Lorsch, Hirschstraße 47**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
03.12.2024 ermittelt mit rd.

**280.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus **53** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **22** Seiten.  
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichts.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Einfamilienhaus.....	8
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	8
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	10
3.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	11
3.2	Nebengebäude.....	11
3.3	Außenanlagen.....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	13
4.4	Sachwertermittlung.....	14
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	14
4.4.3	Sachwertberechnung.....	17
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	18
4.5	Ertragswertermittlung.....	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	24
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	25
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	27
4.7	Verkehrswert.....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	30
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>31</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Hirschstraße 47, 64653 Lorsch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lorsch, Blatt 7194, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lorsch, Flur 11, Flurstück 338/1, Fläche 217 m²

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Amtsgericht Bensheim -Versteigerungsgericht- Wilhelmstraße 26  64625 Bensheim  Auftrag vom 04.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
--------------	---

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	03.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Eine Bauteilöffnung erfolgte nicht.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 29.05.2024</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.05.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Altlastenauskunft</li><li>• Bauakte (auszugsweise)</li><li>• Berechnung der Flächen</li><li>• Immobilienmarktbericht Südhessen 2024</li><li>• Auskünfte zu Vergleichsmieten</li><li>• Auskünfte zu Flächennutzungs-/Bebauungsplänen</li><li>• Auskünfte aus dem Sprengnetter Marktdatenportal</li><li>• Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2024</li><li>• Auskünfte der Stadt Lorsch</li></ul>

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

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

## 1.5 Fragen des Gerichts

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Hausverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	wird nicht geführt
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten:	bestehen nicht

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Lorsch (ca. 14.000 Einwohner)
	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt (ca. 30 km) Mannheim (ca. 30 km) Heidelberg (ca. 35 km) Frankfurt a. M. (ca. 60 km)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 70 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen</u> B 47, B 460
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 67 (ca. 4 km), A 5 (ca. 5 km)
	<u>Bahnhof:</u> Lorsch (ca. 0,5 km) Bensheim (ca. 6 km) Worms (ca. 17 km)
	<u>Flughafen:</u> Mannheim (ca. 30 km) Frankfurt (ca. 50 km)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

	Innenstadt Geschäfte des täglichen Bedarfs und ÖPNV in fußläufiger Entfernung mittlere Wohnlage, mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich durch Straßenverkehr
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 18 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 217,00 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
Eckgrundstück

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptverkehrsstraße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein Parkmöglichkeiten begrenzt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Gasanschluss, Telekommunikation, TV-Satellitenanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Grenzbebauung durch das Nachbargrundstück Flurstück Nr. 337 eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lorsch vom 13.11.2024 und schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 25.11.2024 ist das Bewertungsobjekt in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) nicht aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lorsch, Blatt 7194, folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk</li> </ul> Der Vermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht und hat keine Wertrelevanz.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte oder besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Bergstraße vom 27.05.2024 sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

### 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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Für das Bewertungsobjekt gilt die Stellplatz- und Baumschutzsatzung der Stadt Lorsch. Eine Wertrelevanz kann zum Wertermittlungsstichtag daraus nicht abgeleitet werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lorsch (Bau- und Umweltamt) vom 13.11.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungs-/Entwicklungsgebiet.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lorsch (Bau- und Umweltamt) vom 13.11.2024 sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten offen.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)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 Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport-Stellplatz. Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Einfamilienhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, zweigeschossig, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss (eingeschränkt nutzbar), freistehend
Baujahr:	1912 aufgestockt/erweitert 1961 Carport 1999 erstellt
Modernisierung:	Fenster erneuert 1999 Heizungskessel erneuert 2004 Dachziegel erneuert um 2008 Bad und Innenausbau erneuert
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 127 m <sup>2</sup> . Die Nutzfläche (Keller) beträgt rd. 42 m <sup>2</sup> . Die Bruttogrundfläche (BGF) des EFH beträgt rd. 327 m <sup>2</sup> .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine Wesentlichen
Außenansicht:	Rauputz mit Anstrich Gebäude-Rückseite teilweise unverputzt Gebäudesockel teilweise mit Granit (Straßenseite)

##### 3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

5 Räume

###### Erdgeschoss:

Flur, 2 Zimmer, offener Küchenbereich, Badezimmer

###### Obergeschoss:

4 Zimmer, kleines Badezimmer

###### Dachgeschoss:

nicht ausgebaut aber eingeschränkt nutzbar (z.B. als Lagerfläche)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein/Streifenfundament
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke (Keller) Holzbalkendecke (EG/OG) Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzstiege ohne Geländer/Handlauf  <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Holzgeländer (teilw. ohne Geländer/Handlauf) Einschubtreppe aus Holz zum Dachgeschoss/Speicher
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit isoliervergasten Lichtausschnitten
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Faserzementplatten (Anbau nach Westen) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Buderus Brennwerttherme von 2004 zusätzlicher Kaminofen im Erdgeschoss Flachheizkörper mit Thermostatventilen Handtuchheizkörper in den Bädern
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat Küche und Badezimmer mit Fliesen Treppenhaus mit Terrazzobelag
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz mit Tapeten Bad (EG) mit Fliesen (halbhoch), Dusche ca. 2,20m hoch gefliest Bad (OG) deckenhoch gefliest Küche mit Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenputz mit Raufaser Bad (OG) mit Deckenpaneelen (Holz-/Holzwerkstoff)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (1999) Fenster aus Holz (Treppenhaus) mit einfacher Bleiverglasung (Buntglas) Rollläden aus Kunststoff mit manuellen Gurtwicklern Fensterbänke innen aus Holz Fensterbänke außen aus Sandstein/Betonwerkstein
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit isolierverglasten Lichtausschnitten  <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen aus Holz/Holzwerkstoff mit Holzzargen Glas-Schiebetür zum Erdgeschoss-Bad einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz teilweise Vorwandinstallationen  <u>Bad (EG):</u> eingebaute Dusche mit Glasabtrennung (bodengleich) wandhängendes WC wandhängendes Bidet Waschtisch gute Ausstattung und Qualität weiße Sanitärobjekte Handtuchheizkörper Fenster zur Be-/Entlüftung  <u>Bad (OG):</u> eingebaute Wanne mit Duschvorhang Stand-WC mit Spülkasten Waschbecken einfache Ausstattung und Qualität weiße Sanitärobjekte Handtuchheizkörper Fenster zur Be-/Entlüftung eingeschränkte Deckenhöhe (2,10 m)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 3.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe (2 Stufen) Eingangsüberdachung (Metall)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	befriedigend bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Putzschäden und Risse an der Außenfassade</li> <li>• teilweise fehlender Verputz an der Außenfassade</li> <li>• fehlendes Fallrohr an der Gebäude-Westseite</li> <li>• fehlende Eingangsüberdachung (nur Tragkonstruktion)</li> <li>• Haustür mit fehlendem Putz (innen)</li> <li>• teilweise verbrauchte/verschlissene Wandbeläge</li> <li>• teilweise unsaubere Bodenübergänge (leicht versetzte Geschosse)</li> <li>• Holztreppe im Treppenhaus mit Beschädigungen</li> <li>• Zimmertüren teilweise mit Beschädigungen</li> <li>• teilweise fehlende Gelände/Handläufe an den Treppen</li> <li>• teilweise überalterte Badausstattung (OG)</li> <li>• überalterte Elektroausstattung</li> <li>• ungepflegte Außenanlage</li> <li>• stark beschädigter Holzunterstand (Pergola) im Außenbereich</li> </ul> <p>Es handelt es sich um bei der Besichtigung augenscheinlich festgestellte Mängel (keine Bauteilöffnung). Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>“gefangene” Räume“ im Erd- und Obergeschoss (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) mangelnde Raumhöhen mangelnde Wärmedämmung</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend. Es besteht ein Unterhaltungs-/Instandhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.2 Nebengebäude

Schuppen (massiv) mit Satteldach und Ziegeleindeckung

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung (Betonplatten), befestigte Stellplatzfläche (Betonverbundstein), Carport aus Holz mit Kunststoffplatten-Eindeckung, Zapfstelle, Einfriedung (Mauer, Zaun), Holzunterstand (Pergola) mit Faserzementplatten-Eindeckung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 64653 Lorsch, Hirschstraße 47 zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lorsch	7194	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lorsch	11	338/1	217 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **525,00 €/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)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	217 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>525,00 €/m<sup>2</sup></b>		
---	---	-------------------------------	--	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.12.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 551,25 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	217	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>551,25 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>551,25 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	217 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>119.621,25 €</b> <b><u>rd. 120.000,00 €</u></b>	

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

## 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 Wertermittlungsstichtag 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<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### 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 dem 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **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. Ausbauszuschlag) 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 Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

### **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	Schuppen
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	657,00 €/m <sup>2</sup> BGF	Pauschal
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	327,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile</b>	+	650,00 €	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	215.489,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 03.12.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	396.499,76 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	396.499,76 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	
• prozentual		70,00 %	
• Faktor	x	0,3	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	118.949,93 €	1.500,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>120.449,93 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>7.227,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>127.676,93 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>120.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>247.676,93 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,25</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>309.596,16 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>25.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>284.596,16 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>280.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

##### Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugsseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugsseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das EFH

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	45,0 %	52,3 %	2,7 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

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

### 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	570,00	0,0	0,00
2	635,00	45,0	285,75
3	730,00	52,3	381,79
4	880,00	2,7	23,76
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 691,30 gewogener Standard = 2,6			

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		691,30 €/m <sup>2</sup> BGF
Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG	×	0,950
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	rd.	<b>657,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangsüberdachung	150,00 €
Eingangstreppe	500,00 €
Summe	650,00 €

### 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 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 Bewertung der Außenanlagen orientiert sich am Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim (Immobilienmarktbericht Südhessen 2023). Für Außenanlagen durchschnittlichen Standards wird in diesem Sachwertmodell ein pauschaler Prozentsatz von 5 bis 8 Prozent vom Zeitwert der baulichen Anlagen angesetzt. Im vorliegenden Fall erscheint der Ansatz von 5% sach- und marktgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (120.449,93 €)	7.227,00 €
Summe	7.227,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

### 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.

### 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.

### Sachwertfaktor

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwert von 500 bis 599 €/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 250.000 € aufgrund der geringen Anzahl von Verkaufsfällen keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000 € hat der Gutachterausschuss einen Sachwertfaktor von 1,44 bei einer Spanne von 1,25 bis 1,63 abgeleitet.

Sprengnetter veröffentlicht zum Marktdatenstichtag 01.07.2024 auf Basis von 932 Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhäusern im Kreis Bergstraße einen Sachwertfaktor von 1,36 bei einer Spanne von 1,31 bis 1,41 (95%-Konfidenzintervall).

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Grundstücksmerkmale erscheint aus sachverständiger Sicht der Ansatz eines Sachwertfaktors von 2,00 sach- und marktgerecht.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind durch die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterhaltungsstau/Renovierungsbedarf -25.000,00 € (127 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 200 €/m<sup>2</sup>)</li> </ul>	
Summe	-25.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

Siehe Sachwertermittlung

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

Siehe Sachwertermittlung

### 4.5.3 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	1	Wohnung	127,00	1,00	9,50	1.206,50	14.478,00
	2	Stellplatz (Carpport)			30,00	30,00	360,00
Summe			127,00	1,00		1.236,50	14.838,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>14.838,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.550,36 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 12.287,64 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 120.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>2.400,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.887,64 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>18,914</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 187.014,82 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 120.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 307.014,82 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 307.014,82 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 25.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 282.014,82 €</b>
	<b>rd. 280.000,00 €</b>

## 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel-Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietwertübersicht des Immobilienmarktberichts Südhessen 2024
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und Internetportalen (z.B. immoscout24.de, immowelt.de, wohnungsboerse.net, smartmiete.de, mietspiegeltabelle.de, mietpreise.info, miete-aktuell.de und andere)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 9,50 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei **gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich** entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und marktüblicher (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die **tatsächlichen Bewirtschaftungskosten** können entweder **überdurchschnittlich hoch** sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

**bzw. unterdurchschnittlich hoch**, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren.

Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche – z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete – BWK abgestellt wird.

Zudem ist die **Bestimmung der BWK** für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb **mit** den angesetzten **durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten** vorzunehmen, **weil in dem gleichen Modell auch** der verwendete **Liegenschaftszinssatz abgeleitet** wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21). Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1). Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind in [1], Kapitel 3.05, veröffentlicht.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

- für die Wohnung:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.752,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	289,56
Summe			2.393,16 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für Carport-Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			157,20 (ca. 44 % des Rohertrags)

**Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Bergstraße veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,8 Prozentpunkten. Der Anwendungsbereich des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes gilt für einen Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m<sup>2</sup>. Der Untersuchungszeitraum umfasst dabei das Jahr 2022 und 2023 wobei 2023 mit einem Anteil von 41% bei der Ermittlung der wertrelevanten Daten berücksichtigt worden ist. Aufgrund der leicht rückläufigen Preisentwicklung (Preisindizes des Statistischen Bundesamtes für Ein- und Zweifamilienhäuser für die Städtischen Kreise zu denen auch der Kreis Bergstraße gehört) seit Mitte 2023 ist bis zum Wertermittlungsstichtag noch eine Preisanpassung von 2 bis 3% vorzunehmen, was einer rein konjunkturellen Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes von 0,1 bis 0,2 Prozentpunkten entspricht.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart und baulicher Zustand, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 2,00% angemessen.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer (GND) erfolgt in Anlehnung an die in Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer.

**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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

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

## 4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 64653 Lorsch, Hirschstraße 47

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lorsch	7194	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lorsch	11	338/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 mit rd.

**280.000 €**

**in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Weinheim, den 06.02.2025

Claus-Dieter Meinzer



### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 11 Flurstücksnummer **338/1**in **Lorsch, Hirschstraße 47**  
Wertermittlungstichtag: **03.12.2024**

<b>Bodenwert</b>						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	553,00	217,00	120.000,00	
Summe:			553,00	217,00	120.000,00	

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	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		327,00	127,00	1912	80	24	
Gesamtfläche	Schuppen					100	100	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	14.838,00	2.550,36 € (17,19 %)	2,00	1,25	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	944,88 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-196,85 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.204,72 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>18,87</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>22,79</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	280.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	280.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>280.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	03.12.2024

<b>Bemerkungen</b>

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Fachmedien GmbH, 9., aktualisierte Auflage 2020
- [4] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. Auflage 2022
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/2021 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hubert Wingen Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, 24., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

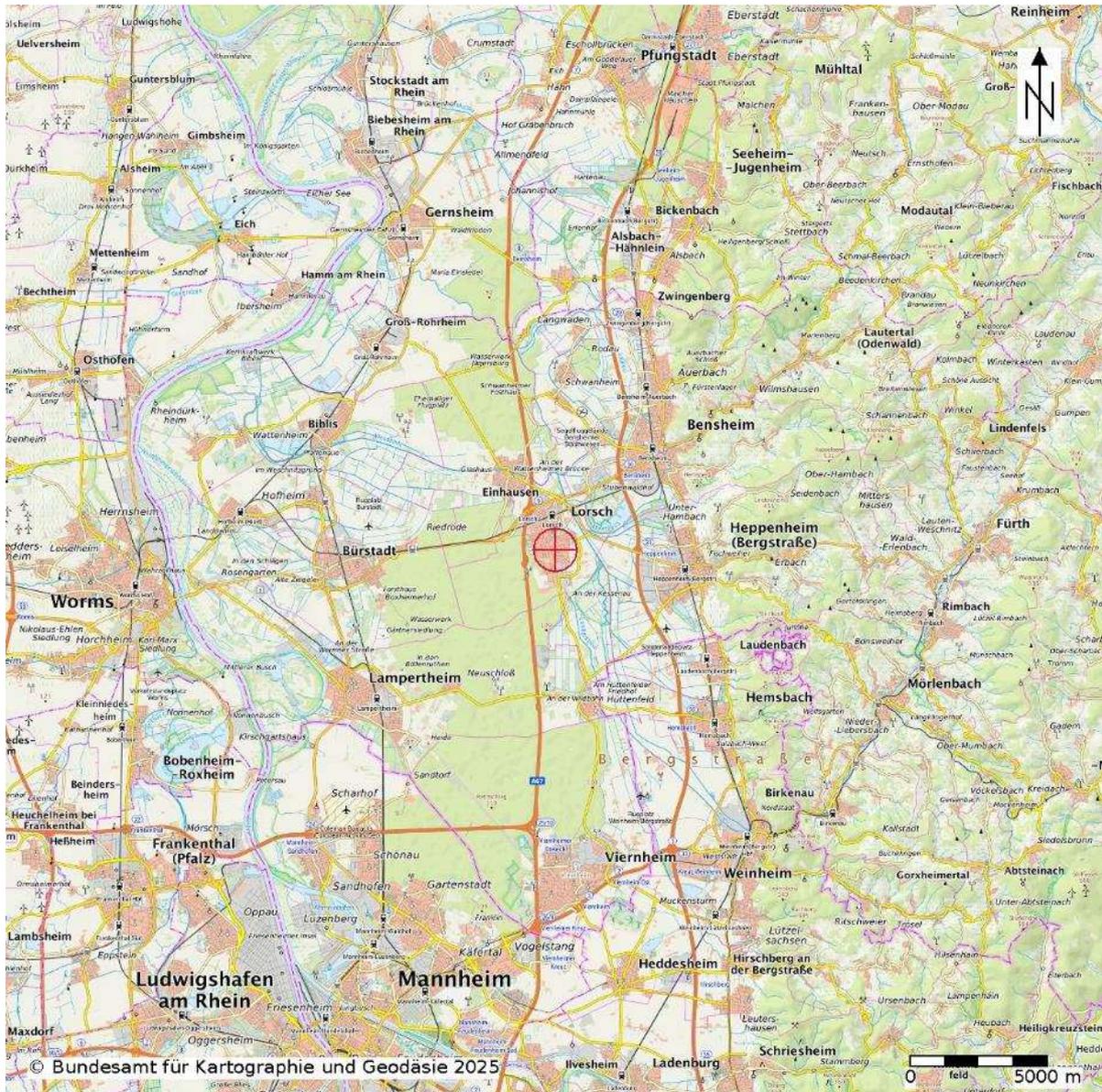
[Auszug]

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 05: Fotos

# Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

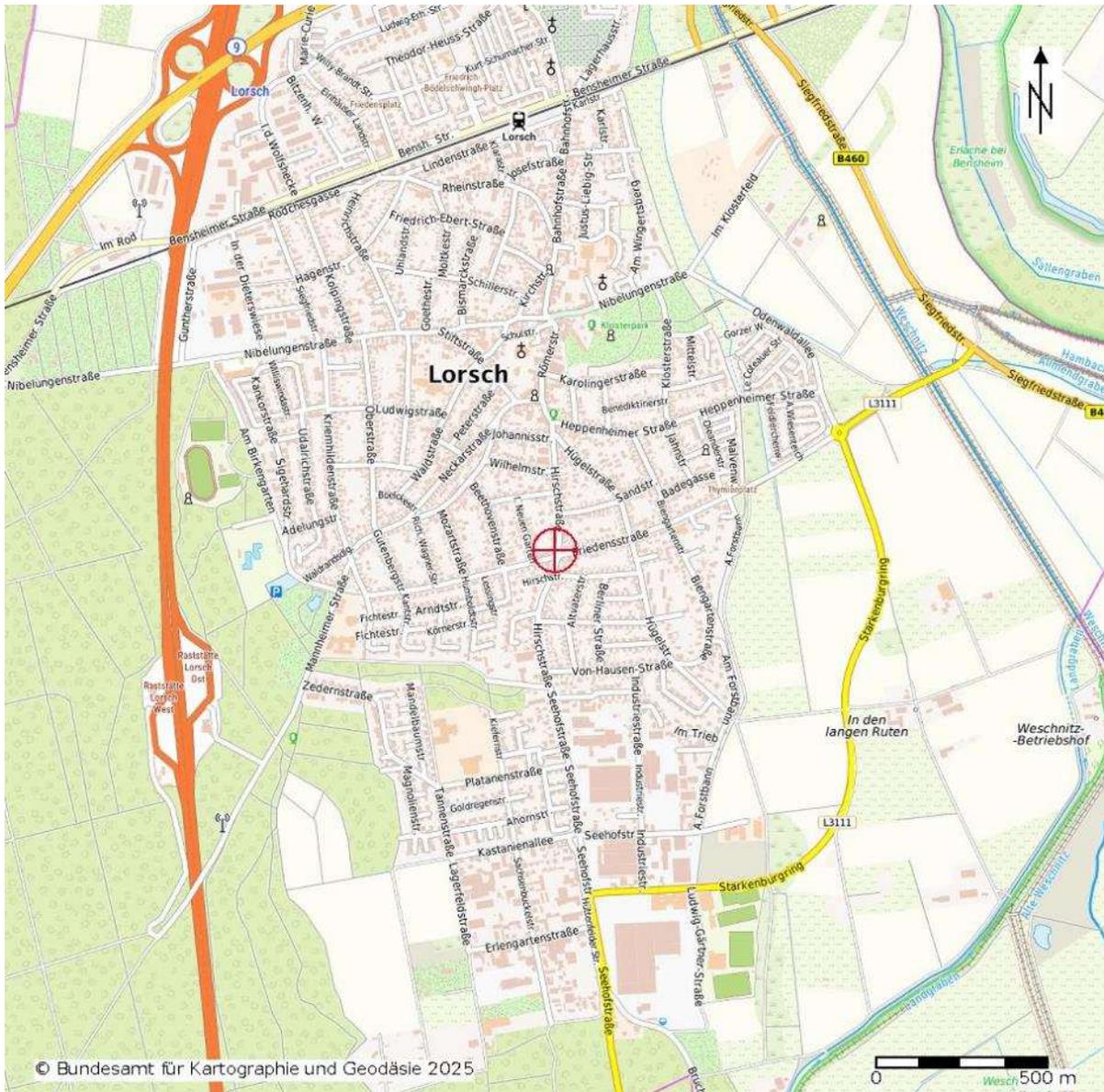
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

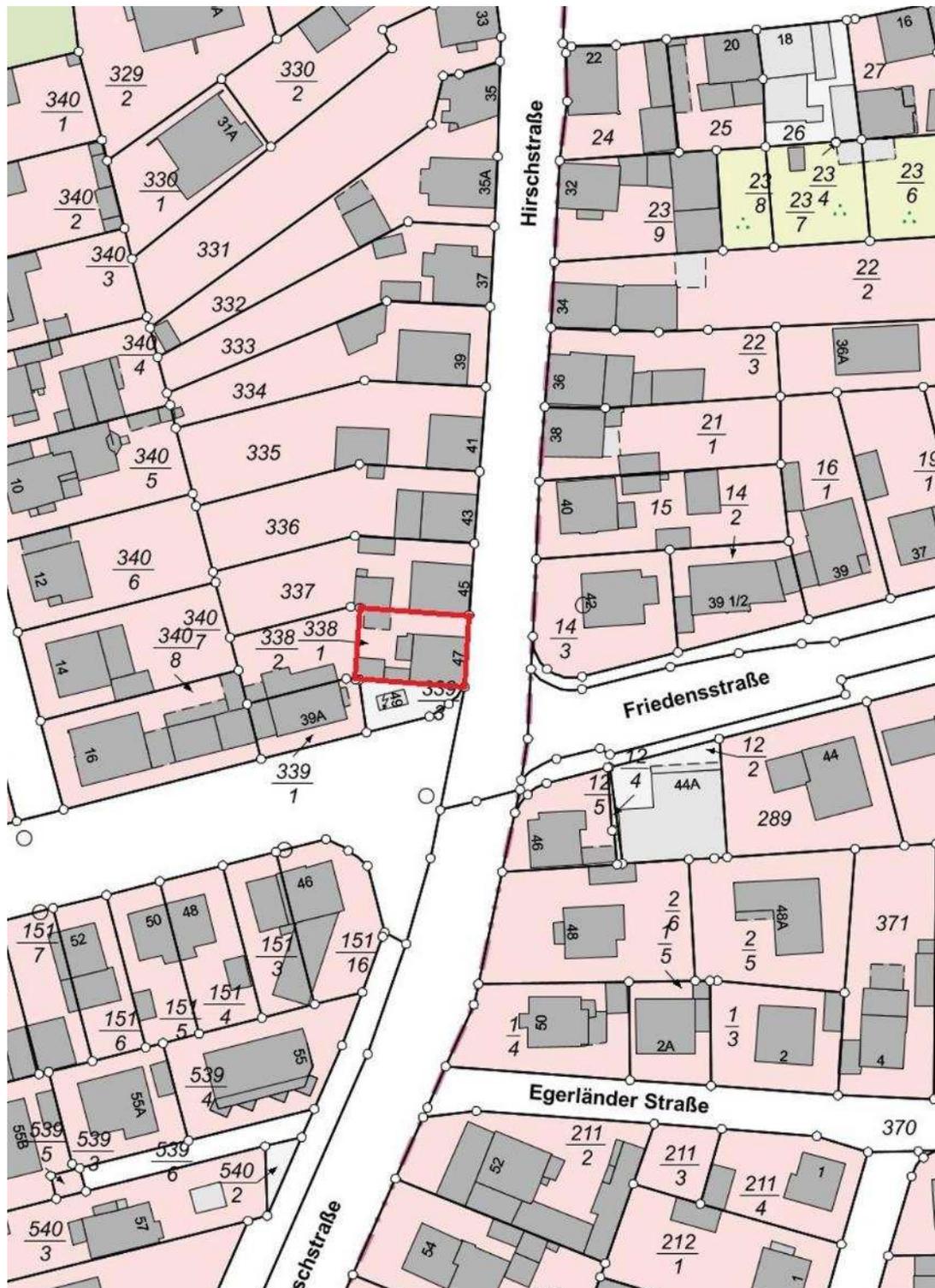
Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Seite 1 von 1



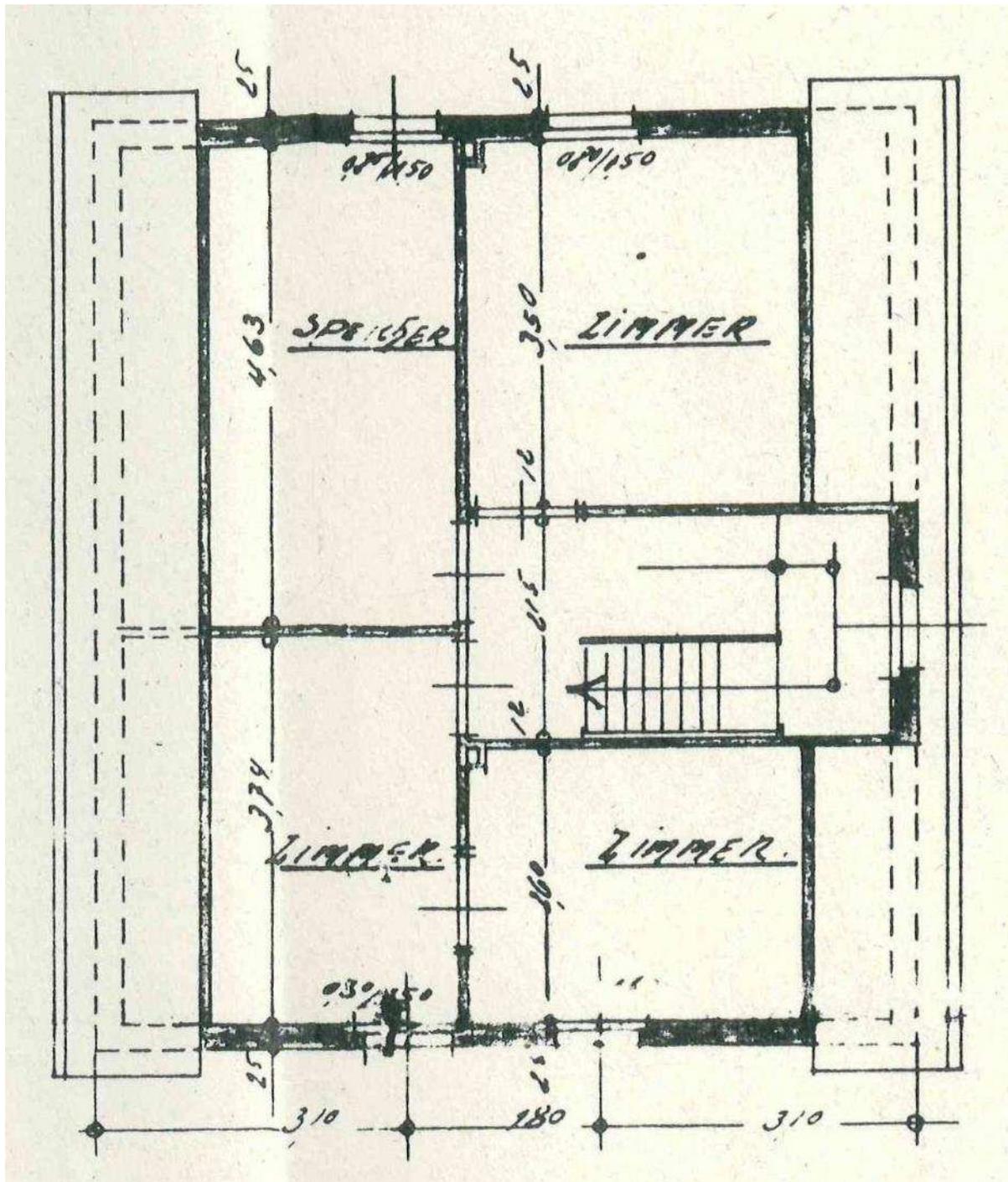
Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
bezogen über <https://gds.hessen.de>





**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

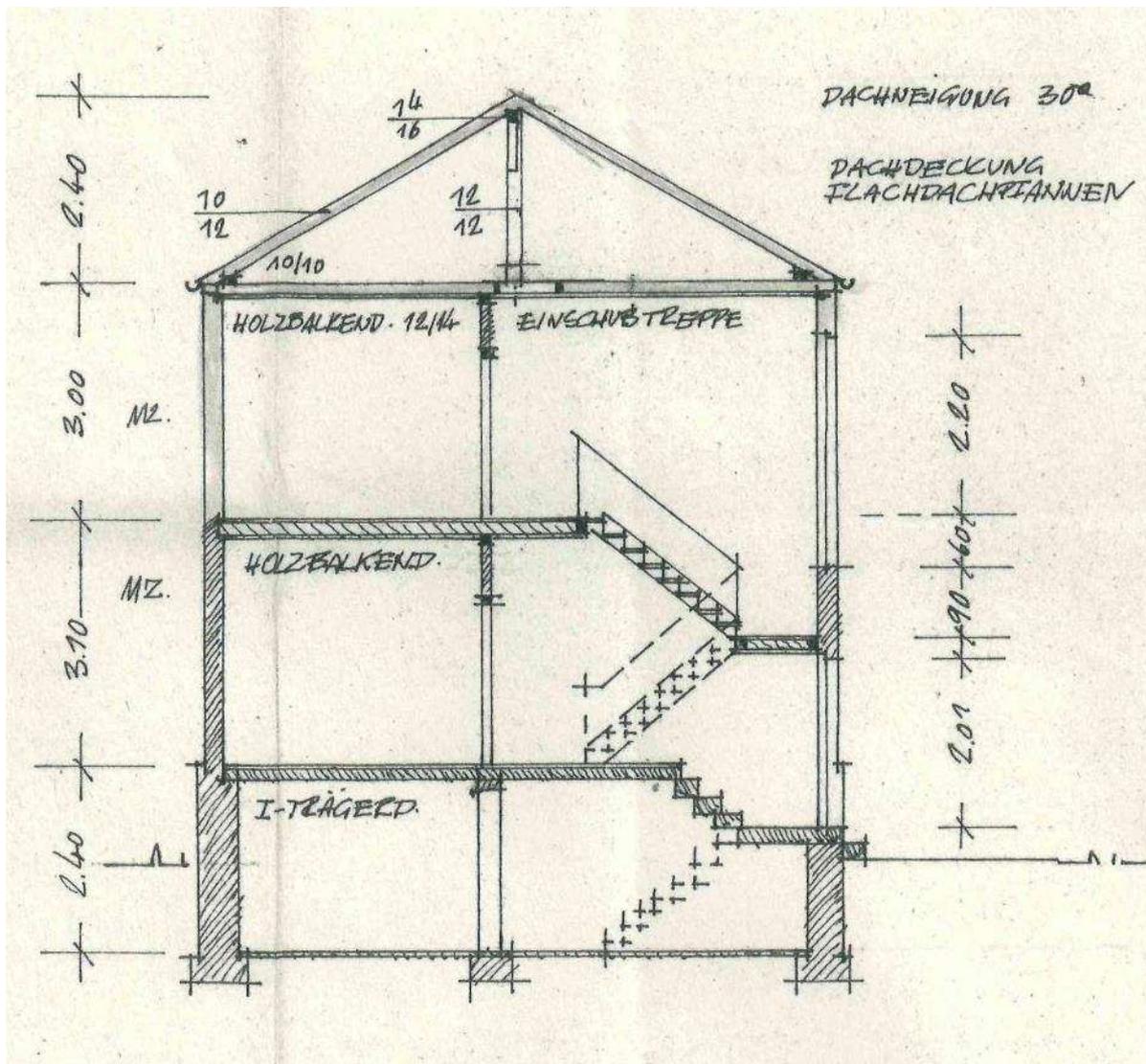
Seite 3 von 5



Grundriss Dachgeschoss (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

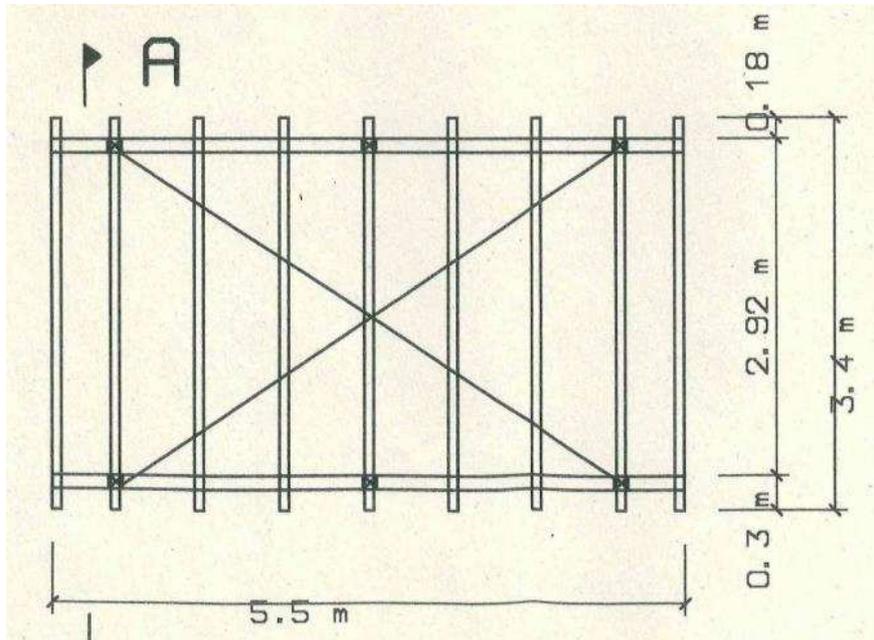
Seite 4 von 5



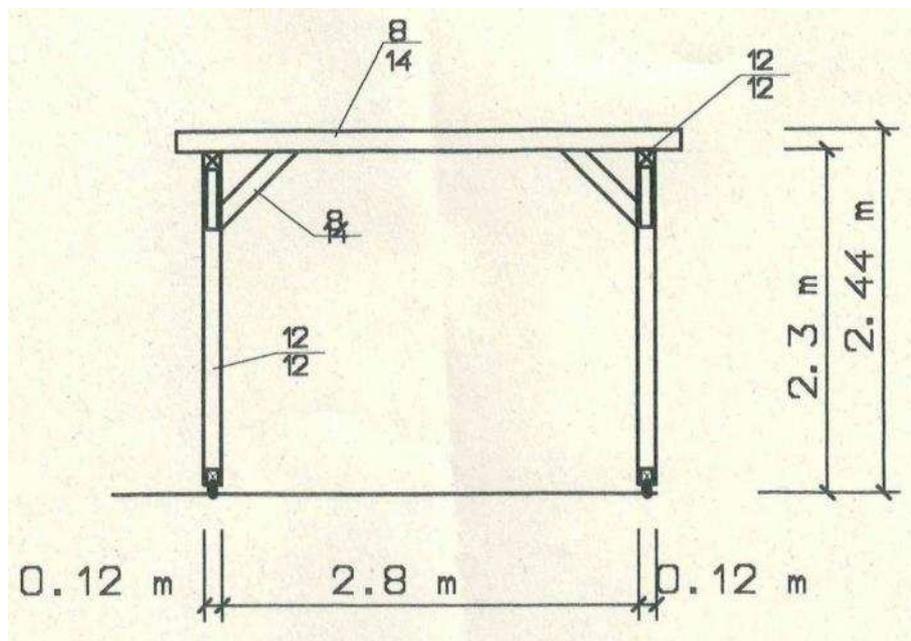
Schnitt mit Ansicht von Osten (aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 5 von 5



Grundriss Carport (aus Bauakte)



Schnitt Carport (aus Bauakte)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 14



Bild 1: Gebäudeansicht von Osten (Hirschstraße)



Bild 2: Gebäudeansicht von Nordosten

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 14



Bild 4: Gebäudeansicht von Westen (rechter Teil)



Bild 4: Gebäudeansicht von Westen (linker Teil)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 14



Bild 5: Unterstand/Pergola an der Gebäude-Westseite



Bild 6: Schuppen an der südwestlichen Grundstücksgrenze

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 14



Bild 7: Carport an der nordwestlichen Grundstücksgrenze



Bild 3: Gebäudeansicht von Süden

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 14



Bild 9: Umgebungsbebauung



Bild 10: Hauseingang mit Blick vom Treppenhaus

**Anlage 5: Fotos**

Seite 6 von 14



Bild 11: Zimmer im Erdgeschoss mit Fenster nach Osten (Hirschstraße)



Bild 12: Wohnbereich im Erdgeschoss mit Fenster nach Osten (Hirschstraße)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 7 von 14



Bild 13: Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss mit Fenster nach Westen



Bild 14: Küche im Erdgeschoss mit Fenster nach Norden und Übergang zum Bad

**Anlage 5: Fotos**

Seite 8 von 14



Bild 15: Badezimmer im Erdgeschoss mit Fenster (links) nach Westen



Bild 16: Badezimmer im Erdgeschoss mit Fenster (rechts) nach Westen

**Anlage 5: Fotos**

Seite 9 von 14



Bild 17: Sicherungskasten im Erdgeschoss



Bild 18: Treppenhaus mit Blick vom Obergeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 10 von 14



Bild 19: Zimmer im Obergeschoss mit Fenster nach Osten (Hirschstraße)



Bild 20: Zimmer im Obergeschoss mit Fenster nach Norden und Übergang zum Bad

**Anlage 5: Fotos**

Seite 11 von 14



Bild 21: Anbau im Obergeschoss mit Zugang zum Bad (links)



Bild 22: Bad im Obergeschoss

**Anlage 5: Fotos**

Seite 12 von 14



Bild 23: Bad im Obergeschoss mit Fenster nach Westen



Bild 24: Speicher/Dachgeschoss mit Dachflächenfenster nach Süden

**Anlage 5: Fotos**

Seite 13 von 14



Bild 25: Kellertreppe



Bild 26: Kellerraum mit Fenster nach Norden

**Anlage 5: Fotos**

Seite 14 von 14



Bild 27: Kellerraum mit Fenster nach Osten (Hirschstraße)



Bild 28: Brennwerttherme im Kellergeschoss