

Amtsgericht
Versteigerungsgericht
Postfach 1151

IB-Nr.: 854/AG/GA/EFH/SB
Datum: 21.03.2025
Ihr Aktenzeichen: 43 K 12 / 24
Exemplarnummer: 6 von 6

64601 Bensheim

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194
für das mit einem Einfamilienhaus nebst einer Doppelgarage bebauten Grundstück in
64653 Lorsch, Eichendorffstr. 6, eingetragen im Grundbuch von Lorsch Blatt 5646
unter laufender Nummer 1



Straßenansicht

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück wurde zum Stichtag 14.02.2025
ermittelt mit rd.

320.000,00 €.

**(Wegen fehlender Innenbesichtigung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe
von 42.000 € berücksichtigt.)**

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
1	Hinweise	4
1.1	Ersteller.....	4
1.2	Ausfertigung.....	4
1.3	Schutzbestimmungen.....	4
1.4	Durchgeführte Erhebungen	5
1.5	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden	5
1.6	Ortstermin	5
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber	6
2.3	Angaben zum Auftrag	6
2.4	Fragen des Gerichtes.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibungen.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	9
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks	10
3.3	Erschließung, Baugrund.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Einfamilienhaus.....	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
4.2.2	Nutzungseinheiten	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion	14
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
4.2.6	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung.....	16
4.2.7	Raumausstattung des Einfamilienhauses.....	16
4.3	Außenanlagen.....	17
4.4	Doppelgarage	17
4.5	Gesamteindruck.....	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.2	Bodenwertermittlung	19
5.2.1	Bodenrichtwert	19
5.2.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks.....	20
5.2.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung	21

5.3	Sachwertermittlung	22
5.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
5.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
5.3.3	Sachwertberechnung	26
5.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
5.4	Ertragswertermittlung	32
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	32
5.4.3	Ertragswertberechnung	35
5.4.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung	36
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	38
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	38
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	38
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	38
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	38
5.5.5	Verkehrswert (Marktwert)	39
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
7	Verzeichnis der Anlagen	41

1 Hinweise

1.1 Ersteller

Firma:	Beikert Immobilienbewertung
Sachverständiger (SV):	Stephan Beikert
Straße:	Illertstraße 6
PLZ / Ort:	68519 Viernheim
Telefon:	+49 6204 912401
Fax:	+49 6204 912402
E-Mail:	info@bimmob.de
Web:	www.bimmob.de

1.2 Ausfertigung

Version:	1	
Ausfertigungsnummer:	1	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	2	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	3	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	4	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	5	Amtsgericht
Ausfertigungsnummer:	6	Amtsgericht

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Dieses Gutachten wurde mit einem Anschreiben versendet bzw. übergeben.

1.3 Schutzbestimmungen

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls Sie das Gutachten im Internet veröffentlichen, möchte ich zudem darauf hinweisen, dass die Veröffentlichung der darin enthaltenen Karten und Daten nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und maximal für die Dauer von 6 Monaten veröffentlicht werden dürfen.

1.4 Durchgeführte Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern-) mündlich eingeholt.

1.5 Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

1.6 Ortstermin

Das Einfamilienhaus nebst der Doppelgarage konnten am Ortstermin nur von außen besichtigt werden. Die Erstellung des Gutachtens wird ohne durchgeführte Innenbesichtigung erstellt. Es wird ein Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung vorgenommen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einfamilienhaus nebst einer Doppelgarage
Objektadresse:	Eichendorffstraße 6 64653 Lorsch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lorsch; Nummer 5646; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lorsch; Flur 13; Flurstück 218/1
Grundstücksfläche:	530 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Versteigerungsgericht Postfach 1151 64601 Bensheim
---------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bensheim vom 13.12.2024 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	20.12.2024 (Datum des Auftragseingangs)
Wertermittlungstichtag:	14.02.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätstichtag:	14.02.2025 (Tag des Ortstermins)
Ortsbesichtigung:	Datum: 14.02.2025; (15:45 h – 16:30 h) Teilnehmer: der Sachverständige
Besonderheiten:	Es wurden alle Prozessbeteiligten zu dem Ortstermin eingeladen. Das Einfamilienhaus nebst der Doppelgarage konnten am Ortstermin nur von außen besichtigt werden. Die Erstellung des Gutachtens wird ohne durchgeführte Innenbesichtigung erstellt. Es wird wegen fehlender Innenbesichtigung ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

vom Sachverständigen:

Umgebungskarte, Stadtplan: Wurden vom SV am 18.02.2025 abgerufen.

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde vom SV am 20.01.2025 abgefragt.
Das Antwortschreiben wurde dem Auftraggeber am 21.01.2025 zur Verfügung gestellt.

Abgabensituation: Die Information wurde vom SV mündlich am 17.02.2025 eingeholt.

Grundbuch: Wurde vom SV persönlich mit dem Stand vom 30.10.2024 eingesehen. Das Grundbuch wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Flächennutzungsplan: Die Information wurde vom SV digital am 15.02.2025 eingesehen.

Bebauungspläne: Die Information wurde vom SV digital am 15.02.2025 eingesehen.

Altlasten: Die Altlasten wurden vom SV am 20.01.2025 abgefragt. Das Antwortschreiben wurde am 24.01.2025 erstellt.

Baupläne: Wurde vom SV bei der Stadt Lorsch und beim Kreisbauamt abgefragt. Von der Stadt Lorsch konnten keine Pläne zur Verfügung gestellt werden. Vom Kreisbauamt konnten nur Pläne für die Doppelgarage und den Unterstand zur Verfügung gestellt werden. Die Pläne wurden am 03.03.2025 zur Verfügung gestellt.

Denkmalliste: Wurde vom SV am 15.02.2025 digital eingesehen.

Bodenrichtwert: Wurde vom SV am 15.02.2025 digital abgerufen.

Immobilienmarktbericht: Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 [7]

Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichtes

Mieter: Nach dem äußerem Anschein wird die Immobilie vom Schuldner bewohnt.

Gewerbebetrieb: Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.

Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: Es sind beim Ortstermin dem äußeren Anschein nach kein Zubehör, Maschinen oder Betriebseinrichtungen in dem Einfamilienhaus nebst der Doppelgarage ersichtlich gewesen.

Verdacht auf Hausschwamm: Ein solcher Verdacht ist nach äußerlicher in Augenscheinnahme des Gebäudes am Ortstermin nicht vorhanden.

Energieausweis: Es konnte kein Energieausweis für das Gebäude in Erfahrung gebracht werden.

Altlasten: Aus dem Altlastenkataster wurde folgende Auskunft erteilt:

- a. Für das Grundstück Gemarkung Lorsch, Flur 13, Flurstück 218/1 liegt kein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen vor.
- b. Weitere Erkenntnisse in unserer Zuständigkeit als untere Bodenschutzbehörde liegen uns zu diesem Grundstück nicht vor.
- c. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind uns nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen: keine

3 Grund- und Bodenbeschreibungen

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort (Einwohnerzahl):	Lorsch (ca.15.000)
Überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:	Bensheim ca. 7 km; Mannheim ca. 25 km
Landeshauptstadt:	Wiesbaden ca.70 km
Bundesstraßen:	B 460 ca. 1,50 km; B 47 ca. 3,50 km
Autobahnzufahrt:	A 5 ca.4,0 km
Bahnhof:	Bahnhof ca. 1,0 km; Mannheim ca. 30 km (ICE-Bahnhof)
Flughafen:	Mannheim / Neuostheim ca. 30 km; Frankfurt am Main ca. 60 km

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das bebaute Grundstück ist am südöstlichen Teil von Lorsch in einer Seitenstraße gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1 km. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ein Kindergarten ist in der näheren Umgebung vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus) ist fußläufig zu erreichen. In dem Gebiet befinden sich in unmittelbarer Nähe weitere Ein- und Zweifamilienhäuser.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung:	offene Bauweise; Ein- bis Zweifamilienhäuser ein- bis zweigeschossige Bauweise mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss
Beeinträchtigungen:	keine

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

Straßenfront:	ca. 17,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 31,00 m
Form & Höhenverlauf:	regelmäßige Form; der Gartenbereich liegt etwas tiefer

Bemerkung: keine

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Straße
Straßenausbau:	voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen; beidseitig Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonpflaster; Parkmöglichkeiten an einer Straßenseite vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom; Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse:	anscheinend geordnet; zur Straße: Stahlzaun mit Schieberolltor vor der Doppelgarage und Stahltor auf der rechten Seite Stahlzaun ist ca. 1,00 m hoch links: Maschendrahtzaun; Grenzbebauung durch die Doppelgarage im Gartenbereich Maschendrahtzaun. rechts: Stabmattenzaun und Grenzbebauung durch den Nachbar Garten: wahrscheinlich Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen, hiernach besteht in Abteilung II folgende Eintragung: Ifd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung, 43 K 12/24); eingetragen am 30.10.2024
---------------------------------------	---

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen (keine Eintragung im Grundbuch).
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich und nach Auskunft der Beteiligten am Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach Recherche im Internet nach Kulturdenkmälern und Gesamtanlagen in der Veröffentlichung des Landes Hessen wird das Gebäude dort nicht aufgeführt. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.
Altlasten:	Aus dem Altlastenkataster wurde folgende Auskunft erteilt: a. Für das Grundstück Gemarkung Lorsch, Flur 13, Flurstück 218/1 liegt kein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen vor. b. Weitere Erkenntnisse in unserer Zuständigkeit als untere Bodenschutzbehörde liegen uns zu diesem Grundstück nicht vor. c. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind uns nicht bekannt.
Bauplanungsrecht:	
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet W gekennzeichnet.
Festsetzung im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Bauzeichnung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt.

Entwicklungszustand:

Grundstücksqualität: baureifes Land, gemäß § 3 ImmoWertV

Abgabenzustand: Das Grundstück liegt an einer erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff. Baugesetzbuch sind dafür nicht mehr zu entrichten.

3.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Einfamilienhaus nebst der Doppelgarage sind zum Zeitpunkt des Ortstermins anscheinend bewohnt. Das Gebäude wird nach Aktenlage vom Eigentümer bewohnt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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

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

4.2 Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus konnte nur von außen besichtigt werden.

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gebäude; unterkellert; ein Vollgeschoss; Satteldach
Baujahr:	in den 60er Jahren (geschätzt)
Modernisierung:	Augenscheinlich wurden in den letzten 15 Jahren keine Modernisierungen am Gebäude durchgeführt.
Energieeffizienz:	Es konnte kein Energieausweis vorgelegt werden.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Die Nachbarbebauung ähnelt dem Bewertungsobjekt, nur dass diese meist in den Gartenbereich erweitert wurden. Dies wurde bei dem Objekt bisher noch nicht durchgeführt, sodass eine mögliche Erweiterung in diesem Bereich möglich sein könnte. Abschließend ist dies über eine Bauvoranfrage zu klären.
Außenansicht:	Außenansicht: Keller – DG = verputzt mit Anstrich

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	diverse Kellerabstellräume
Erdgeschoss:	Wohnräume; Terrasse
Dachgeschoss:	Wohnräume

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Die Beschreibung des Gebäudes beruht auf Erfahrung des Gutachters. Die Immobilie konnte nur von außen besichtigt werden. Das Bauamt konnte keine Bauakte zur Verfügung stellen.

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Wände:	
Außenwände:	Keller: wahrscheinlich Beton oder Kellerstein; ab EG: Hohlblockstein
Innenwände:	massiv
Decken:	
KG:	wahrscheinlich Betondecke;
EG:	wahrscheinlich Betondecke
Treppen:	
Etagentreppen:	Holztreppe oder Massivtreppe
Türen:	wahrscheinlich Holztüren und Holzzargen mit Anstrich
Keller:	
Bodenbeläge:	wahrscheinlich Beton
Kellerinnenwände:	roh oder verputzt mit Anstrich
Fenster:	wahrscheinlich einfachverglaste Stahlfenster mit Gittervorsatz
Türen:	keine
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel
Hauseingangs- / Eingangsbereich:	
Gebäudeeingangstür:	wahrscheinlich massive Holztür
Eingangstreppe:	wahrscheinlich massiv; wahrscheinlich Fliesenbelag; wahrscheinlich Stahlgeländer

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Ölheizung
Warmwasserversorgung:	wahrscheinlich über Ölheizung

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Das Gebäude besitzt auf der Straßenseite und auf der Gartenseite des Gebäudes jeweils eine Dachgaube sowie eine Überdachung der Terrasse und einen Unterstand, welcher an die Doppelgarage angebaut ist. In Summe werden die besonderen Bauteile mit einem Zeitwert in Höhe von 9.000 € in dem Gutachten angesetzt.
Besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:	An dem Gebäude sind einige Mängel ersichtlich. Hierzu zählen: Putzabplatzungen im Bereich des Sockels an der Hausseite und an der Straßenseite. An den Gaubenseiten sind ebenfalls Putzabplatzungen vorhanden. Bei den Gaubenbalken sind starke Farbabplatzungen vorhanden. Die Balken sollten überprüft werden und gegebenenfalls ausgetauscht werden, zumindest neu gestrichen werden. Ebenso sind die Ortsgänge zu überprüfen und zumindest zu streichen. Der Terrassenbelag ist am Terrassenrand defekt oder lose. An der Seite sind die Fliesen gerissen, sodass hier Wasser ins Mauerwerk eindringen kann. Die defekten Fliesen sind auszutauschen und neu zu verlegen. Auf den Klappläden sind einige Farbabplatzungen vorhanden. Die Klappläden sollten mit einem neuen Schutzanstrich versehen werden. Es fehlen einige Ortsgangziegel, diese sollten neu verlegt werden.
wirtschaftliche Wertminderung:	Die Kosten zur Beseitigung der vorgenannten Punkte werden auf ca. 12.000 € geschätzt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem baujahrestypischen Zustand. Es ist ersichtlich, dass das Gebäude seit längerer Zeit nicht mehr modernisiert wurde.

4.2.6 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 94 m ² . Die Wohnfläche wurde mittels gebäudetypischem Umrechnungskoeffizienten von der Bruttogrundfläche ermittelt.
Raumaufteilung / Orientierung:	Hierzu kann keine Aussage getätigt werden
Grundriss:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung	ausreichend
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine

4.2.7 Raumausstattung des Einfamilienhauses

Die Immobilie konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben zu der Raumausstattung erfolgen auf Erfahrungen des Sachverständigen.

Bodenbelag:	Räume: wahrscheinlich Laminat oder PVC Bad: wahrscheinlich Fliesen
Wandbekleidung:	Räume: wahrscheinlich Raufasertapete mit Anstrich; Fliesenspiegel in der Küche Bad: Fliesen
Deckenbekleidung:	wahrscheinlich Raufasertapete und Anstrich oder Holzdecke
Fenster:	Fenster: unterschiedliche Materialien Rollläden: Kunststoff; teilweise zusätzlich Klappläden
Türen:	Wohnungstür: Holztür Zimmertüren: Holz
Sanitäre Installation:	Bad: Stand-WC mit Spülkasten; Waschbecken mit 1-Griffarmatur; Badewanne mit 1-Griffarmatur und Arcylglasabtrennung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

Bemerkung:

Küchenausstattung: vorhanden;
in der Bewertung nicht berücksichtigt

Besondere Einrichtungen: keine

Modernisierungen: hierzu kann keine Aussage getroffen werden

Bauschäden & Baumängel der Räume: Wegen fehlender Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden.

wirtschaftliche Wertminderung: Wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 15 % der Gestehungskosten in Höhe von ca. 280.000 € angesetzt. Der Sicherheitsabschlag wird mit 42.000 € berücksichtigt.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigungen, Gartenanlage und Pflanzen, Einfriedigungen.

4.4 Doppelgarage

Zwischen dem Einfamilienhaus und dem Nachbargrundstück links steht die Doppelgarage. An die rechte Hälfte der Doppelgarage ist ein Stahlschwenktor verbaut. Die linke Seite der Doppelgarage ist zugemauert und hat als Zugang eine Tür mit Glasausschnitt. An die Doppelgarage wurde in die Richtung Garten ein Unterstand in massiver Ausführung angebaut. Das Flachdach ist in Beton ausgeführt und hat sehr wahrscheinlich einen Bitumenanstrich oder es sind Bitumenbahnen verlegt. Die Doppelgarage wurde schon seit einiger Zeit nicht mehr als solche genutzt, da der Weg zur Doppelgarage, die Tür und das Garagentor mit Efeu zugewachsen sind. Um die Doppelgarage wieder nutzen zu können, sollte das Efeu zurückschnitten werden. Des Weiteren ist die zugemauerte Garagenseite wieder zu öffnen und ein Garagentor einzubauen, um den genehmigten Zustand wieder herzustellen. Die Kosten hierfür werden auf 3.000 € geschätzt.

4.5 Gesamteindruck

Das zu bewertende Einfamilienhaus nebst einer Doppelgarage liegt am südlichen Stadtkernrand von Lorsch. Die Immobilie sowie das Grundstück konnten nur von der Straße aus besichtigt werden. Das Einfamilienhaus wurde wahrscheinlich nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Das Bauamt von Lorsch sowie das Kreisbauamt konnten keine Baupläne zur Verfügung stellen. Die Doppelgarage wurde 1976 errichtet und befindet sich zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze. Das Einfamilienhaus ist unterkellert, hat ein Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Gauben, jeweils eine Gaube auf jeder Satteldachseite. Zum Garten hin grenzt eine überdachte Terrasse an das Gebäude. Ebenso ist ein Unterstand an die Doppelgarage errichtet. An dem Gebäude wurden in den letzten 15 Jahren keine Modernisierungen durchgeführt. Es sind einige Bauschäden an Putz und Gauben ersichtlich, die behoben werden sollten. Nach äußerem Anschein wird das Einfamilienhaus mit einer Ölheizung beheizt. Die Garageneinfahrt ist mit Efeu zugewachsen. Die linke Garagenseite ist zugemauert und sollte wieder geöffnet werden, um den genehmigten Zustand wieder herzustellen. Wegen fehlender Innenbesichtigung kann zu dem Ausbaustandard und der Aufteilung keine Aussage getroffen werden. Es wird ein Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von 42.000 € vorgenommen. Für den augenscheinlichen Sanierungsstau wurden 15.000 € berücksichtigt. Nach der Aktenlage wird das Einfamilienhaus vom Eigentümer bewohnt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus nebst einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 64653 Lorsch, Eichendorffstr. 6 zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 ermittelt.

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

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

Sowohl bei der 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.

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert

Zum Stichtag 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück 525 €/m².
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbauflächen
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	530 m ²

5.2.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 525,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	× 1,03	B 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittl.	durchschnittl.	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	wohnwirtschaftlich	wohnwirtschaftlich	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 540,75 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	530	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 540,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 540,75 €/m ²	
Fläche	× 530 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 286.597,50 € <u>rd. 287.000,00 €</u>	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 insgesamt **287.000,00 €**.

5.2.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung

- B 01 Stichtagsanpassung: Der Bodenrichtwert ist mit dem Stichtag 01.01.2024 definiert. In dem Zeitraum vom 14.02.2025 bis zum Bewertungsstichtag ist die Preisentwicklung für die Lage des Bewertungsobjektes zum Bewertungsstichtag eher als zurückhalten zu bezeichnen, so dass hier eine Anpassung von 3 % vorgenommen wird.
- B 02 Fläche: Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Grundstücke sind annähernd gleich groß in der näheren Umgebung. Aus diesem Grund wird keine Anpassung vorgenommen.

5.3 Sachwertermittlung

5.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten 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).

5.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

5.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	776,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	191,63 m ²	30,72 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	148.704,88 €	7.526,40 €
Baupreisindex (BPI) 14.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	274.657,91 €	13.901,26 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	274.657,91 €	13.901,26 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	25 Jahre
• prozentual		64,29 %	64,29 %
• Faktor	x	0,3571	0,3571
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	98.080,34 €	4.964,14 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	9.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	107.080,34 €	4.964,14 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		112.044,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.481,78 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	116.526,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	287.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	403.526,26 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	383.349,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	57.000,00 €
Sachwert	=	326.349,95 €
	rd.	326.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen, BGF) wurde vom SV durchgeführt. Die erforderlichen Maße wurde aus dem Bauplan der Doppelgarage, Lageplan und aus diversen Internetportalen abgegriffen. Die Berechnung ist in der Anlage Nr. 6 ersichtlich.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	53,5 %	46,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
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
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	53,5	387,88
3	835,00	46,5	388,28
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 776,16 gewogener Standard = 2,5 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	776,16 €/m ² BGF
	rd.	776,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Doppelgarage**

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd.} \quad 245,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010 = 100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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.

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

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

Gebäude: Einfamilienhaus Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) siehe Kapitel 4.2.5	9.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	9.000,00 €

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (112.044,48 €)	4.481,78 €
Summe	4.481,78 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem vom Gutachterausschuss verwendeten Bewertungsmodell. Der zuständige Gutachterausschuss legt für Wohnimmobilien wie das Bewertungsobjekt eine GND von 70 Jahren fest.

Restnutzungsdauer

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

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird die Restnutzungsdauer von außen auf 25 Jahre gutachterlich geschätzt.

Es wird in dem Gutachten eine Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus und die Doppelgarage von 25 Jahren angesetzt.

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 verwendete objektspezifische Sachwertfaktor wird auf der verfügbaren Grundlage der in [7], von den Gutachterausschuss veröffentlichten Daten für die Objektart freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus bei einem BRW von 500 €/m² bis 599 €/m² veröffentlicht wurde, abgeleitet. Dort wird ein Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000 € mit 1,22 mit einer Standardabweichung von +/- 0,19 angegeben. Weitere Merkmale sind der vorl. Sachwert von 499.000 €, die Grundstücksgröße von 525 m², die Restnutzungsdauer von 30 Jahren, die Gebäudestandardstufe von 2,5 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 155 m².

Unter Berücksichtigung der voran angegebenen Punkte wie unterschiedliche Grundstücksgröße, höhere Restnutzungsdauer, eine größere Wohnfläche und der aktuellen Marktlage wird aus Sachverständiger Sicht der Sachwertfaktor mit 0,95 ermittelt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-57.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.5	-12.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.7	-42.000,00 €
• siehe Kapitel 4.3.	-3.000,00 €
Summe	-57.000,00 €

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Doppelgarage		Einfamilienhaus Doppelgarage	94,60		9,25	875,05	10.500,60
				1,00	130,00	130,00	1.560,00
Summe			94,60	1,00		1.005,05	12.060,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.060,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.188,22 €
jährlicher Reinertrag	= 9.872,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 287.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 5.740,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.132,38 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 80.676,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 287.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 367.676,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 367.676,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 57.000,00 €
Ertragswert	= 310.676,45 €
	rd. 311.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen (siehe Anlage 5) der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen anhand gebäudetypischer Umrechnungskoeffizienten von der Bruttogrundfläche ermittelt. Die Wohnflächenberechnung ist in der Anlage 5 ersichtlich. Die Wohnfläche orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Wohnfläche ist, umso geringer ist die absolute Miete. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was eine höhere relative Miete zur Folge hat. Das heißt, die relative Miete steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnfläche.

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

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht [7] Mieten bei einem BRW von 500 €/m² bis 599 €/m², bei einer Wohnfläche von 90 m² und einem Baujahr von 1980 mit 9,00 €/m²WF. Unter Berücksichtigung des unterstellten Gebäudestandards, der Nutzung des Gartens und die annähernd ermittelte Wohnfläche wird ein Mietzins von 9,25 €/m²WF als angemessen erachtet.

Für die Doppelgarage mit Unterstand wird ein Mietzins von 130 €/ Monat als zutreffend erachtet und in dem Gutachten angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Bewirtschaftungskosten werden in dem Modell des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Einfamilienhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.324,40
Mietausfallwagnis	3,00	----	315,02
Summe			1.990,42 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Doppelgarage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	105,00
Mietausfallwagnis	3,00	----	46,80
Summe			197,80 (ca. 13 % des Rohertrags)

Liegenschaftszins LZ

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die zu bewertende Objektart Liegenschaftszinssätze. Im Grundstücksmarktbericht werden bei einem Bodenrichtwert von 400 €/m² bis 599 €/m²WF ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % und eine Standardabweichung von +/- 0,8 angegeben. Bei einer Mietspanne von 6,75 und 11,40 €/m²WF, einer Grundstücksgröße von ca. 445 m², einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Grundstücksgröße, der angegebenen Bodenrichtwertzone wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % als angemessen erachtet. Es wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,00 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Dies wird in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Restnutzungsdauer

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

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird die Restnutzungsdauer von außen auf 25 Jahre gutachterlich geschätzt.

Es wird in dem Gutachten eine Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus und die Doppelgarage von 25 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-57.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.5	-12.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.7	-42.000,00 €
• siehe Kapitel 4.3.	-3.000,00 €
Summe	-57.000,00 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 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.

5.5.2 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.

5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. 326.000,00 €,
der Ertragswert mit rd. 311.000,00 € ermittelt.

5.5.4 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 0,60 (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 $0,60 (a) \times 0,90 (b) = 0,540$ und

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[326.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 311.000,00 \text{ €} \times 0,540] \div 1,440 = \text{rd. } 320.000,00 \text{ €}$.

5.5.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Einfamilienhaus nebst einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 64653 Lorsch, Eichendorffstr. 6 eingetragen im Grundbuch von

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Lorsch</i>	<i>5646</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Lorsch</i>	<i>13</i>	<i>218/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

320.000,00 €

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.

Viernheim, 21.03.2025

Stephan Beikert

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoStättG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

nmGEG:

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

EnEV:

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

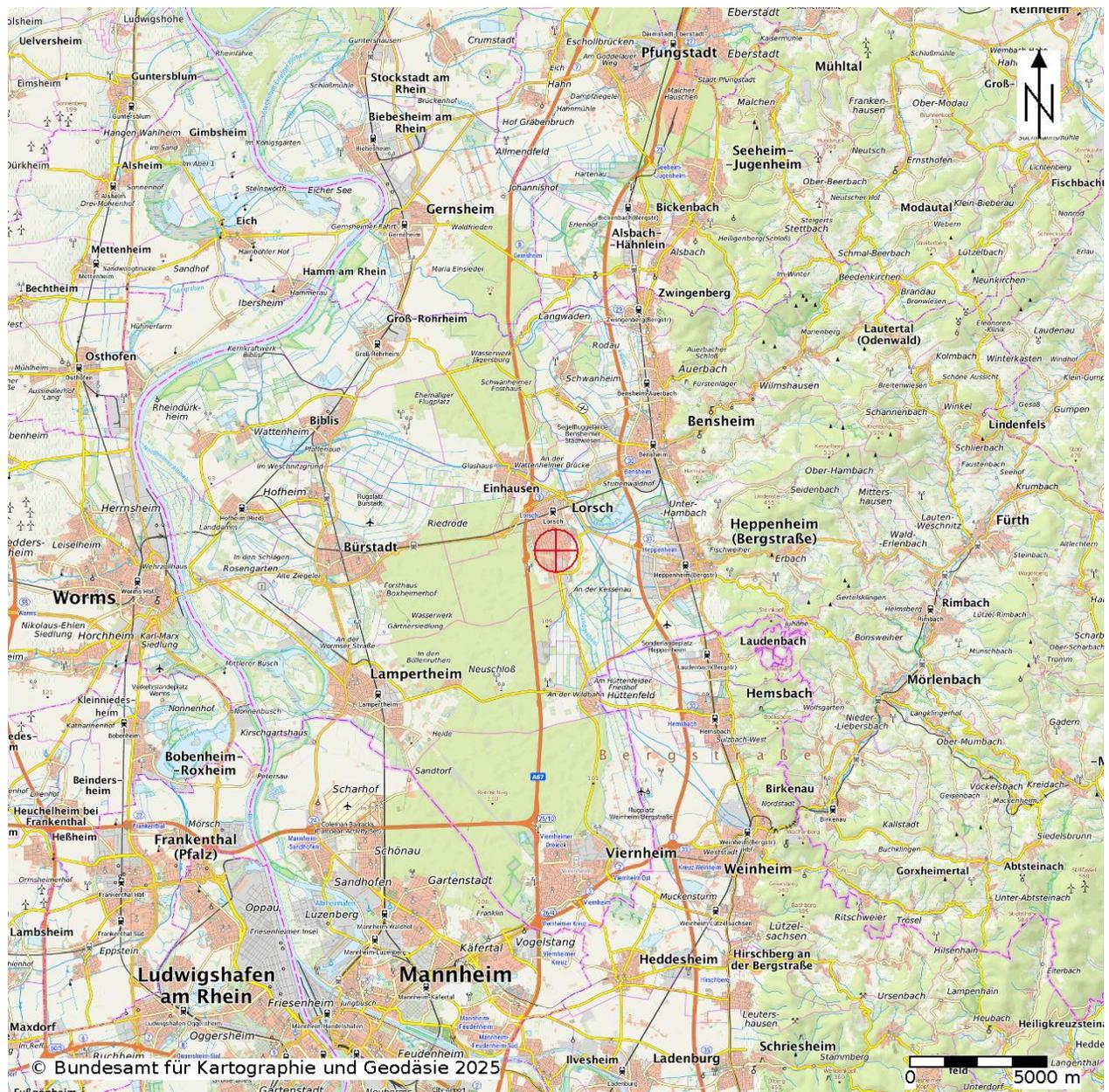
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 4. Auflage 2002
- [4] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 3. Auflage 2006
- [6] Schmitz, Krings, Dahlbaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage	1 Seite
Anlage 2:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage	1 Seite
Anlage 3:	Auszug des Lageplans	1 Seite
Anlage 4:	Baupläne Doppelgarage	1 Seite
Anlage 5:	Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 6:	Bruttogrundflächenberechnung	1 Seite
Anlage 7:	Fotos	6 Seiten
	Summe	12 Seiten

Anlage 1: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 18.02.2025
Maßstab: 1:25.000

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



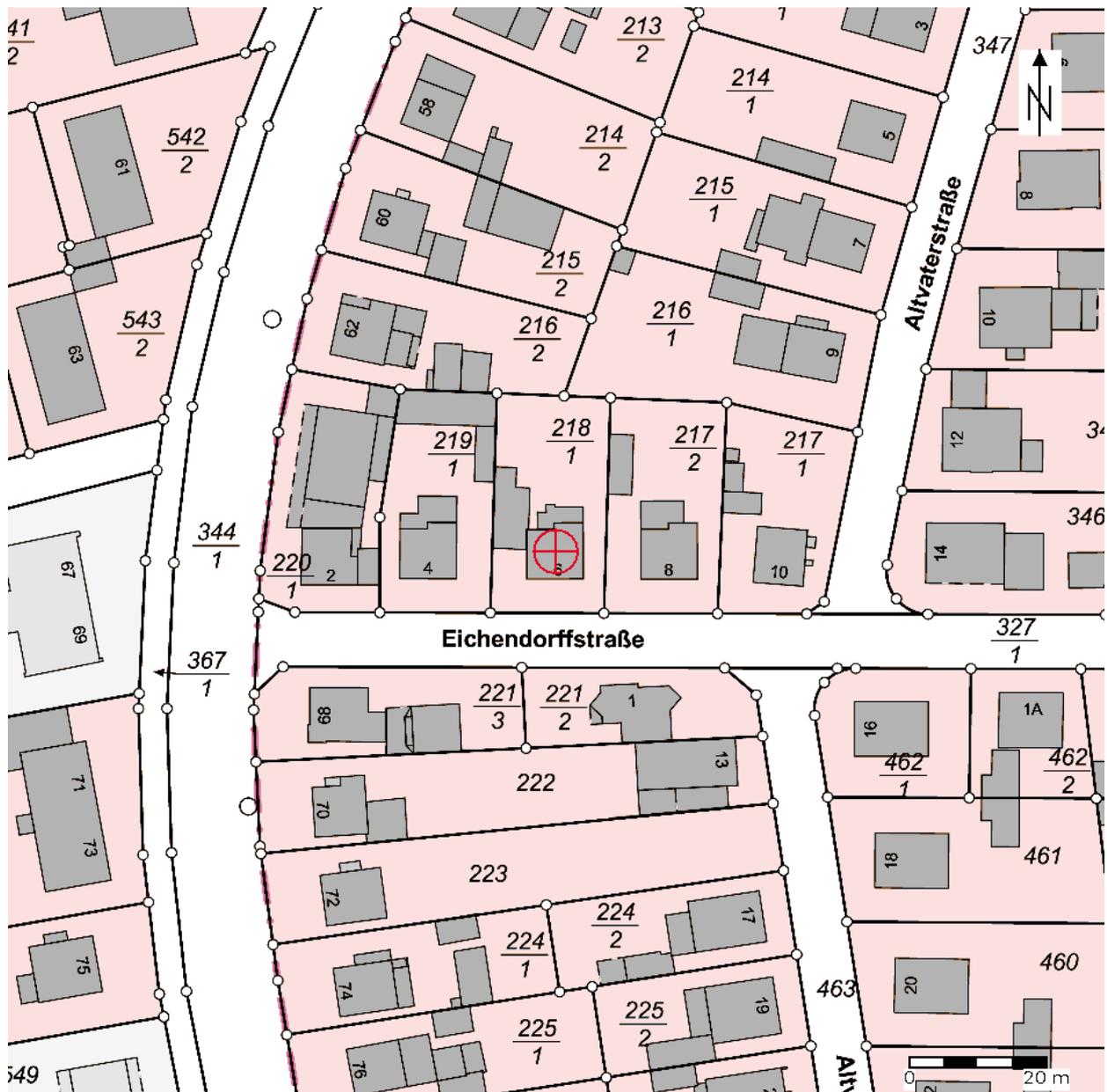
Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 18.02.2025

Maßstab: 1:10.000

Anlage 3: Auszug des Lageplans

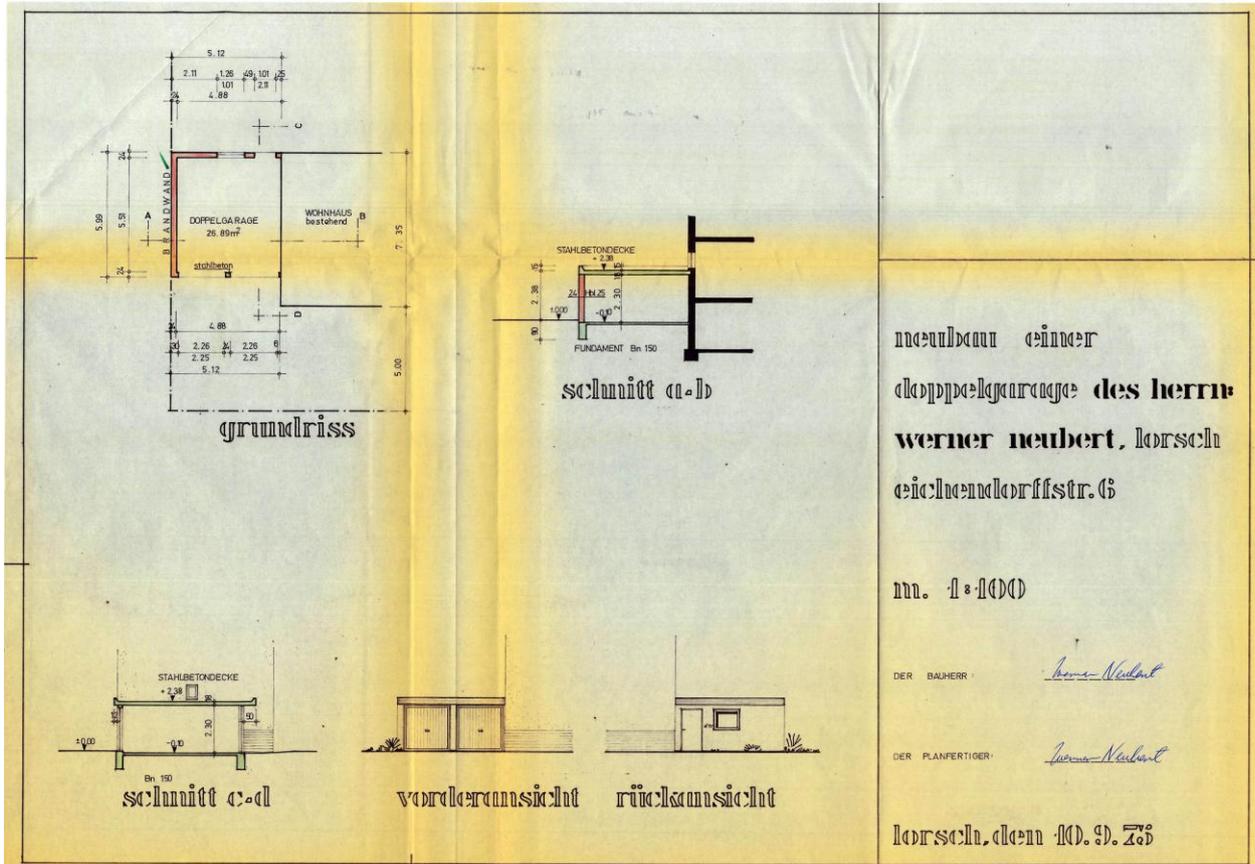


Quelle Liegenschaftskarte: WMS ALKIS
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Aktualität: 18.02.2025

Maßstab: 1:1.000

Anlage 4: Baupläne Doppelgarage mit Unterstand
Seite 1 von 1



Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Wegen fehlender Pläne und Innenbesichtigung wird die Wohnfläche mittels Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit des Gebäudetyps ermittelt.

Wohnfläche des Gebäudes (Wfl.) = Bruttogrundfläche x Umrechnungskoeffizient

Wfl. = 191,63 m²BGF x 0,47

Wfl. = 90,10 m²

Hierbei sind noch nicht die Gaubenflächen berücksichtigt. Es wird für die Gaubenflächen die Wohnfläche um 2 m² erhöht.

Die überdachte Terrasse wird mit einer Fläche von 18m² ermittelt und zu 25 % in der Wohnfläche berücksichtigt.

Somit ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von

Wfl. = 90,10 m² + 4,50 m²

Wfl. = 94,60 m²

Anlage 6: Bruttogrundflächenberechnung

Berechnung des Bruttonrauminhalts (BRI) oder der Bruttogrundfläche

Etage	Gebäude	Raumbezeichnung	Länge (max.) [m]	Breite (max.) [m]	Grundfläche [m ²]	Faktor (VBS)	Höhe [m]	Rauminhalt [m ³]	Bemerkung
KG	EFH	Keller	+ 8,50	7,35	62,48	1	0,00	0,00	
EG	EFH	Erdgeschoss	+ 8,50	7,35	62,48	1	0,00	0,00	
EG	EFH	Erdgeschoss	+ 4,20	1,00	4,20	1	0,00	0,00	
DG	EFH	Dachgeschoss	+ 8,50	7,35	62,48	1	0,00	0,00	
EG	Garage	EG	+ 5,12	6,00	30,72	1	0,00	0,00	
			+ 0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
			+ 0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
Summe					BGF 222,35			BRI 0,00	
		EFH			191,63				
		Garage			30,72				

Maße wurde aus dem Bauplan der Doppelgarage, Lageplan und aus diversen Internetportale abgegriffen.

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 6



Bild-Nr. 1: Straßenansicht



Bild-Nr. 2: Straßenansicht von links

Seite 2 von 6



Bild-Nr. 3: Rückansicht



Bild-Nr. 4: Weg zum Eingang

Seite 3 von 6



Bild-Nr. 5: Garage



Bild-Nr. 6: Terrasse

Seite 4 von 6



Bild-Nr. 7: Unterstand



Bild-Nr. 8: Putzabplatzungen

Seite 5 von 6



Bild-Nr. 9: Putzabplatzungen



Bild-Nr. 10: Farbabplatzungen

Seite 6 von 6



Bild-Nr. 11: Putz- und Farbabplatzungen



Bild-Nr. 12: Farbabplatzungen