



Amtsgericht
Versteigerungsgericht
Postfach 1151
64601 Bensheim

IB-Nr.: 901/AG/GA/ZFH/SB
Datum: 08.02.2026
Ihr Aktenzeichen: 43 K 18/25
Exemplarnummer: 3 von 3

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für das mit einem Zweifamilienhaus nebst 2 Garagen bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Oberstr. 40, eingetragen im Grundbuch von Lorsch, Blatt 7760, lfd. Nr. 1



Straßenansicht des Zweifamilienhauses

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.02.2026 ermittelt mit rd.

565.000 €

Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
1	Hinweise	4
1.1	Ersteller.....	4
1.2	Ausfertigung.....	4
1.3	Ortstermin und Besichtigung	4
1.4	Schutzbestimmungen.....	5
1.5	Durchgeführte Erhebungen	5
1.6	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden	5
1.7	Verwendung der Bilder.....	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 Gerichts.....	8
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.....	11
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	Zweifamilienhaus	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 Wohnung im Erdgeschoss.....	17
4.2.8	Raumausstattung Wohnung im Obergeschoss	18
4.3	Außenanlagen.....	19
4.4	Garagen.....	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts	21
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.2	Bodenwertermittlung	22
5.2.1	Bodenrichtwert des bebauten Bewertungsgrundstück.....	22
5.2.2	Bodenwertberechnung des bebauten Bewertungsgrundstücks	23

5.3	Ertragswertermittlung	24
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
5.3.3	Ertragswertberechnung	27
5.3.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung	28
5.4	Sachwertermittlung	32
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
5.4.2	Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.4.3	Sachwertberechnung	36
5.4.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Sachwertberechnung	37
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	43
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	43
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	43
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	44
5.5.5	Verkehrswert (Marktwert)	44
6	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	46
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	47
7	Verzeichnis der Anlagen	48

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 Bensheim
Ausfertigungsnummer:	2	Amtsgericht Bensheim
Ausfertigungsnummer:	3	Amtsgericht Bensheim (digital)

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 14 Seiten.
Dieses Gutachten wurde mit einem Anschreiben versendet bzw. übergeben.

1.3 Ortstermin und Besichtigung

Die Immobilie konnte am Ortstermin komplett besichtigt werden.
Im Rahmen des Ortstermins wurde die Immobilie vollständig besichtigt. Sämtliche Bereiche des Objekts waren zugänglich, sodass eine umfassende Inaugenscheinnahme aller relevanten Teile erfolgen konnte. Dadurch war es möglich, sich ein vollständiges Bild vom Zustand der Immobilie zu verschaffen.

1.4 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.

1.5 Durchgeführte Erhebungen

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

1.6 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.

1.7 Verwendung der Bilder

Die Eigentümerin hat der Verwendung der Innenbilder zur Dokumentation in diesem Gutachten mündlich nicht zugestimmt. Aus diesem Grund sind in der Anlage nur die Bilder von der Straße ersichtlich.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zweifamilienhaus nebst zwei Garagen
Objektadresse:	Oberstr. 40 64653 Lorsch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lorsch; Blatt 7760; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lorsch; Flur 10; Flurstück 449 Gebäude- und Freifläche
Grundstücksfläche:	612 m ²
Miteigentumsanteile:	---

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Bensheim Versteigerungsgericht Wilhelmstr. 26 64625 Bensheim
---------------	---

2.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bensheim vom 20.10.2025 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	07.11.2025 (Datum des Auftragseingangs)
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2026
Qualitätsstichtag:	03.02.2026
Ortsbesichtigung:	Datum: 03.02.2026; (12:50 h – 13:30 h) Teilnehmer: die Eigentümerin; Hr. Beikert (Sachverständiger)
Besonderheiten:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

vom Sachverständigen:

Umgebungskarte, Stadtplan: Wurden vom SV am 21.11.2025 abgerufen.

Flurkarte: Wurde vom SV am 21.11.2025 abgerufen.

Abgabensituation: Wurde vom Eigentümer am Ortstermin mitgeteilt.

Grundbuch: Wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.
Das Grundbuch hat das Abdruckdatum vom 14.10.2025

Flächennutzungsplan: Die Information wurde vom SV am 21.11.2025 digital
eingesehen.

Bebauungspläne: Die Information wurde vom SV am 21.11.2025 digital
eingesehen.

Denkmal: Die Information wurde vom SV am 21.11.2025 digital
eingesehen.

Exposé: Es wurde das Exposé vom 2019 durch den Gläubiger zur
Verfügung gestellt.

Baulasten: Das Baulastenverzeichnis wurde vom Sachverständigen
am 24.11.2025 abgefragt.
Das Antwortschreiben wurde am 24.11.2025 erstellt.

Altlasten: Das Baulastenverzeichnis wurde vom Sachverständigen
am 24.11.2025 abgefragt.
Das Antwortschreiben wurde am 24.11.2025 erstellt.

Bruttogrundfläche / Wohn- und
Nutzflächen: Wurde vom SV anhand der Baupläne und durch örtliches
Aufmaß erstellt.

Bodenrichtwert: Wurde vom Sachverständigen am 24.11.2025 digital beim
Gutachterausschuss abgerufen.

Immobilienmarktbericht: Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 [7]

Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichts

- Mieter: Die Wohnung im Erdgeschoss wird von der Familie der Eigentümerin bewohnt. Die Wohnung im Obergeschoss steht zum Zeitpunkt des Ortstermins leer. Die beiden Garagen sowie die beiden Stellplätze werden von der Eigentümerin genutzt.
- Gewerbebetrieb: Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
- Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: Es konnte am Ortstermin kein Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.
- Verdacht auf Hausschwamm: Ein solcher Verdacht ist nach augenscheinlicher Begehung am Ortstermin nicht vorhanden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Es liegen keine baubehördlichen Beschränkungen vor.
- Altlasten: Die Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserverunreinigung Hessen hat folgende Eintragungen:
Auskunft:
a. Für das Grundstück Gemarkung Lorsch, Flur 10, Flurstück 449 liegt kein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen vor.
b. Weitergehende 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.
- Energieausweis: Es wurde am 20.11.2018 ein Energieausweis erstellt. Dieser ist gültig bis zum 19.11.2028. Der Energieausweis weist einen Wert von 207,8 kWh/(m²xa) aus. In diesem Wert sind die Modernisierungen aus dem Jahr 2019 nicht enthalten.

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:	Die Immobilie liegt westlich des Ortszentrums in einer innerörtlichen Wohnstraße mit überwiegend Wohnbebauung. Die Lage ist verkehrstechnisch gut angebunden und Teil des lokalen städtischen Gefüges, ohne Durchgangsverkehr im Vergleich zu Hauptstraßen. Von dem Objekt sind es ca. 5 Gehminuten bis zum Ortskern. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten sind im Lorsch vorhanden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus) ist fußläufig entfernt.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung:	offene Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser; meist ein- bzw. zweistöckiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss
Beeinträchtigungen:	keine

3.2 Gestalt und Form des Grundstücks

mittlere Straßenfront:	ca. 15,00 m
Tiefe:	ca. 40,00 m
Form & Höhenverlauf:	unregelmäßige Form; nach ca. 15 m verschiebt sich das Grundstück, behält aber die Breite bei

Bemerkung: keine

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Straße
Straßenausbau:	voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen; beidseitig Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonpflaster Parkmöglichkeiten an beiden Seiten gegeben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom; Wasser; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse:	zur Straße: offen; rechts: Mauer ca. 70 cm hoch, danach Garage im Gartenbereich Betonformsteine und Maschendrahtzaun; links: Mauer ca. 70 cm hoch, danach Garage im Gartenbereich Maschendrahtzaun; hinten: Holzzaun
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: Anhand des vorliegenden Grundbuches Blatt 7760 sind in Abteilung II Eintragungen vorhanden.
lfd. Nr. 1: gelöscht;
lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bensheim Zwangsversteigerungsabteilung, 43 K 18/25); eingetragen am 14.10.2025
- 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 des Eigentümers 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 wurde abgefragt und es wird für das Grundstück keine Baulast geführt.
- Denkmalschutz: Das Gebäude wird in der Hessischen Denkmalliste nicht geführt, zudem wird aufgrund des Baujahres, der Bauweise sowie der bereits durchgeführten Modernisierungen kein Denkmalschutz unterstellt.
- Altlasten: Das Altlastenkataster wurde abgefragt.
a. Für das Grundstück Gemarkung Lorsch, Flur 10, Flurstück 449 liegt kein Eintrag im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen vor.
b. Weitergehende 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 mit W gekennzeichnet.

Festsetzung im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Bebauung wird nach §34 BauGB Zusammenhang bebauter Ortsteile beurteilt.

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

Die Wohnung im Erdgeschoss wird von der Familie der Eigentümerin bewohnt. Die Wohnung im Obergeschoss steht zum Zeitpunkt des Ortstermins leer. Die beiden Garagen sowie die beiden Stellplätze werden von der Eigentümerin genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung ausschließlich von außen sowie die vorliegenden Baupläne.

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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Zweifamilienhaus; unterkellert; Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	1962
Modernisierung:	Das Dach wurde um die Jahrtausendwende neu gedeckt. Nach dem Kauf der Immobilie im Jahr 2019 wurden einige Modernisierungen durchgeführt. Die Erneuerung der Elektro-Kellerinstallation ist noch nicht abgeschlossen; Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss; Erneuerung der Wand- und Deckenbeläge in beiden Wohnungen; Erneuerung der Bäder; Erneuerung der Wohnungstüren in beiden Wohnungen
Energieeffizienz:	Am 20.11.2018 wurde ein Energieausweis erstellt. Dieser ist gültig bis zum 19.11.2028. Der Energieausweis weist einen Wert von 207,8 kWh/(m ² xa) aus. In diesem Wert sind die Modernisierungen aus dem Jahr 2019 nicht enthalten.

Erweiterungsmöglichkeiten:	In der Nachbarschaft haben einige Gebäude Dachgauben und sind von der Gebäudehöhe höher. Somit könnte der Kniestock erhöht werden und das Dachgeschoss ausgebaut werden. Abschließend ist dies nur über eine Bauvoranfrage zu klären.
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Außenansicht:	verputzt mit Anstrich

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	mehrere Kellerräume; Heizungsraum
EG:	4 Zimmer; Küche; Bad; Terrasse
OG:	4 Zimmer; Küche; Bad; überdachter Balkon

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundament
Wände:	
Außenwände:	Kellergeschoss = Stampfbeton ab EG = BIMS-Hohlblock
Innenwände:	massiv
Decken:	
KG:	Stahlbetondecke;
EG:	Stahlbetondecke;
OG:	Holzbalkendecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holz
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegel
Dachrinnen und Regenfallrohre:	Blech mit Anstrich
Hauseingangsbereich:	
Gebäudeeingangstür:	Aluminium mit Glasausschnitt; rechts Bundglaselement

Treppen:

Kellertreppe:	massiv; Beton mit Natursteinfliesenbelag; Stahlgeländer mit Anstrich und Kunststoffhandlauf
Eingangstreppe:	massiv; Waschbetonbelag
Etagentreppen:	massiv; Beton mit Fliesenbelag; Stahlgeländer mit Anstrich und Kunststoffhandlauf

Kellerräume:

Bodenbelag:	Fliesen; teilweise Beton bzw. Beton mit Anstrich
Wandbelag:	verputzt mit Anstrich
Deckenverkleidung:	Beton mit Anstrich

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	mittlere Ausstattung
Heizung:	Ölheizung aus dem Baujahr 2008
Warmwasserversorgung:	Warmwasserspeicher über Ölheizung
Solaranlage	5 Solarkollektoren

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsstufenanlage 4 Stufen; Eingangsüberdachung; Terrassen- und Balkonüberdachung; Kelleraußentreppen Die besonderen Bauteile werden mit einem Zeitwert von 10.000 € angesetzt.
Besondere Einrichtungen:	Brunnen mit Pumpe im Garten Die besonderen Einrichtungen werden mit einem Zeitwert von 1.000 € angesetzt.
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:

wirtschaftliche
Wertminderung:

Beschreibung:

Die Eingangstür ist noch aus dem Baujahr und entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Die Eingangstür sollte durch eine neue Eingangstür ersetzt werden. In diesem Zuge sollte auch das einfachverglaste feststehende Element rechts daneben mit erneuert werden. Im Obergeschoss ist ebenfalls ein einfachverglastes festes Element im Mauerwerk als Lichtquelle im Treppenhaus verbaut. Das große Element mit ca. 2,25 m x 2,00 m sollte durch ein Fensterelement mit Dreischeibenverglasung ausgetauscht werden. Die Kosten werden geschätzt auf ca.

15.000 €

Im Treppenhaus wurden neue Elektroleitungen unter Putz verlegt. Die ehemaligen Schlitzlöcher sind noch ersichtlich. Im Kellergeschoss sind einige Putzschäden durch baujahrestypische feuchte Stellen gegeben. Diese sollten beim Neuanlegen der Wände ausgebessert werden. Das Treppenhaus sollte neu angelegt werden. Die Kosten hierfür werden geschätzt auf ca.

2.500 €

Die Elektroverkabelung im Kellergeschoss ist noch nicht fertig gestellt. Dies sollte nachgeholt werden. Die Kosten hierfür werden geschätzt auf ca.

3.000 €

Die Fliesen im Kellergeschoss sind nicht bis zu den Wänden verlegt. Der Raum zwischen Wand und Fliesen sollte gefüllt werden. Die Kosten für die Arbeiten werden geschätzt auf

1.500 €

Bei dem Warmwasserspeicher ist die Verkleidung demontiert und der Elektroanschluss wurde nicht fachmännisch vorgenommen. Eine Fachfirma sollte den Warmwasserspeicher kontrollieren und ggf. reparieren sowie die Montage vornehmen.

1.500 €

Die Fenster wurden im Erdgeschoss ausgetauscht, jedoch wurden die abschließenden Putzarbeiten an den Leibungen noch nicht vorgenommen. Die Kosten für die Putzarbeiten werden geschätzt auf ca.

1.000 €

Summe

24.500 €

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude befindet sich in einem ursprünglichen Zustand. Es wurden noch keine großen Modernisierungen am Gebäude durchgeführt.

4.2.6 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche / Nutzfläche:

Die wohnungswertabhängige Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 200 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne und durch örtliches Aufmaß ermittelt (siehe Anlage 5).

Grundriss:

KG: diverse Kellerräume
EG: Wohnung 4 Zimmer, Küche, Bad und Terrasse;
ca. 105 m² Wohnfläche
OG: Wohnung 4 Zimmer, Küche, Bad und Balkon
ca. 95 m² Wohnfläche

Besonnung / Belichtung

gut

Wirtschaftliche Wertminderung:

keine

4.2.7 Raumausstattung Wohnung im Erdgeschoss

Eingangstür:	Blatt: Holzwerkstoff furniert mit Glasausschnitt Rahmen: Holzwerkstoff furniert
Zimmertüren:	Blatt: Holzwerkstoff weiß Rahmen: Holzwerkstoff weiß
Bodenbelag:	Parkett Küche: Fliesen
Wand:	Putz und Anstrich Küche: Putz und Anstrich; Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Decke:	Putz und Anstrich
Sanitär:	Bad: Boden: Fliesen Wand: Fliesen Decke: Putz und Anstrich Ausstattung: Waschbecken mit Ein-Griff-Armatur und Spiegelschrank; Wand-WC mit Spülkasten unterputz; ebenerdige Dusche mit Ein-Griff-Armatur und Glastrennwand
Fenster:	Kunststoff; Verglasung: dreifachverglast; Herstellungsjahr: 2019; Fensterbank innen: Naturstein; Fensterbank außen: Werkstein; Rollladen: Kunststoff
Heizkörper:	Plattenheizkörper; in der Küche Fußbodenheizung
Terrasse:	Belag: Betonplatten Überdachung: Holzkonstruktion; Acrylglaseindeckung
Besonnung und Belichtung:	gut

Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:

wirtschaftliche
Wertminderung:

Beschreibung:

In der Wohnung im Erdgeschoss sind kleinere Reparaturen durchzuführen. Hierzu zählen unter anderem:

die Anbringung des Eingangstürrahmens

einige Wände neu anlegen

die Wasserspülung des WC kontrollieren

In Summe werden die Kosten geschätzt auf ca.

2.000 €

Summe

2.000 €

4.2.8 Raumausstattung Wohnung im Obergeschoss

Eingangstür:

Blatt: Kunststoff mit Glasausschnitt
Rahmen: Kunststoff

Zimmertüren:

Blatt: Holzwerkstoff weiß
Rahmen: Holzwerkstoff weiß

Bodenbelag:

Parkett

Küche:
Fliesen

Wand:

Putz und Anstrich

Küche:
Putz und Anstrich;
Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Decke:

Putz und Anstrich

Sanitär:

Bad:
Boden: Fliesen
Wand: Fliesen
Decke: Putz und Anstrich
Ausstattung: Waschbecken mit Ein-Griff-Armatur und Spiegelschrank;
Stand-WC mit Spülkasten Aufputz;
Badewanne mit Ein-Griff-Armatur und Glastrennwand

Fenster:

Kunststoff;
Verglasung: zweifachverglast;
Herstellungsjahr: 1981/1982;
Fensterbank innen: Naturstein;
Fensterbank außen: Werkstein;
Rollladen: Kunststoff

Heizkörper:

Plattenheizkörper;

Balkon:

Belag: Betonplatten
 Brüstung: Stahlkonstruktion mit Faserzementplatten mit Anstrich
 wahrscheinlich asbesthaltig
 Überdachung: Holzkonstruktion;
 Acrylglaseindeckung
 Bemerkung: Der Raum zwischen Brüstung und Überdachung kann
 durch Acrylglasplatten geschlossen werden.

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:

wirtschaftliche
 Wertminderung:

Beschreibung:

Die Fenster wurden bereits in der Erdgeschosswohnung getauscht. In der Obergeschosswohnung sind die Kunststofffenster aus dem Herstellungsjahr 1981/82 verbaut. Diese Fenster sind über 40 Jahre alt und sollten gegen neue Fenster ausgetauscht werden. Hiervon sind sieben Fenster und eine Balkontür betroffen. Die Kosten für den Austausch der Fenster und den Balkon werden geschätzt auf ca.

28.000 €

Summe

28.000 €

4.3 Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen sämtliche Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz. Dazu zählen unter anderem die Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom und gegebenenfalls Gas, die das Gebäude mit den entsprechenden öffentlichen Versorgungseinrichtungen verbinden. Weiterhin gehören zu den Außenanlagen die Befestigungen von Wegen, Hof- und Stellplätzen. Diese Flächen sind in der Regel durch Pflaster, Beton oder Asphalt befestigt und dienen dem Zugang sowie der Nutzung durch Fahrzeuge und Personen. Ebenso zählen die auf dem Grundstück vorhandenen Pflanzen wie Bäume, Sträucher und Rasenflächen sowie der Pavillon zu den Außenanlagen.

4.4 Garagen

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Garagen. Eine rechts und die andere links neben dem Zweifamilienhaus.

Rechte Garage:

Massiv ausgeführte Garage mit einem flachgeneigten Dach und einem Stahlschwenktor. Der Boden ist mit Fliesen belegt, die Wände sind verputzt und gestrichen und die Decke ist mit Holz (Nut und Feder) verkleidet.

BGF = Länge x Breite (aus Lageplan)

BGF = 6,00 m x 3,00 m

BGF = 18 m²

Linke Garage:

Die linke Garage ist massiv ausgeführt ebenfalls mit einem flachgeneigten Dach und einem Stahlschwenktor. Der Betonboden ist mit einem Anstrich versehen, die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Holz (Nut und Feder) verkleidet. Der Boden ist stellenweise gerissen. Seitlich befindet sich ein Fenster und eine Tür, die in den Garten führt. Die Tür ist aus Aluminium mit Drahtglasfüllung. Hinter der Garage ist ein weiterer kleiner Raum, in dem die Brunnenpumpe steht.

Beide Garagen sind sehr schmal - die Durchfahrtsbreite beträgt ca. 2,20 m - und sind für heutige Autos nur eingeschränkt als Garage nutzbar. An der linken Garagenortsgangverblendung sind die Holzbretter stark verwittert und sollten ersetzt werden. Vor der Garage ist das Betonpflaster lose und der Bereich ist mit Sand gefüllt. Dieser Bereich sollte mit Betonpflaster wieder fachmännisch verschlossen werden. Das Drahtglas der seitlichen Tür ist mehrfach gerissen und wird mit Klebeband gehalten. Es sollte mindestens ein neues Drahtglas in die Tür eingesetzt werden. Zur Beseitigung der aufgeführten Mängel werden die Kosten auf ca. 2.500 € geschätzt.

BGF = Länge x Breite (aus den Plänen)

$$\text{BGF} = 8,60 \text{ m} \times (3,25\text{m} + 2,60\text{m}) / 2$$

$$\text{BGF} = 25,03 \text{ m}^2 = \text{rd. } 25,00 \text{ m}^2$$

BGF_{Summe} der beiden Garagen

$$\text{BGF}_{\text{Summe}} = \text{Garage}_{\text{links}} + \text{Garage}_{\text{rechts}}$$

$$\text{BGF}_{\text{Summe}} = 25,00 \text{ m}^2 + 18,00 \text{ m}^2$$

$$\text{BGF}_{\text{Summe}} = 43,00 \text{ m}^2$$

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienhaus nebst zwei Garagen bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Oberstr. 40, zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

- Baumängel und Bauschäden,
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen
- Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags
- oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Bodenrichtwert des bebauten Bewertungsgrundstück

Zum Stichtag 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert für Grundstücke in der Bodenrichtwertzone 525 €/m².

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.02.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbauflächen
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	612,00 m ²

5.2.2 Bodenwertberechnung des bebauten Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 525,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.02.2026	× 1,06	B 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	556,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	---	×	1,00	B 02
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	556,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	556,50 €/m²
Fläche		×	612 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	340.578,00 € rd. 341.000,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 insgesamt **341.000,00 €**.

B 01 Stichtagsanpassung:

Die Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag ist im Bereich des Bewertungsgrundstückes als leicht steigend zu bezeichnen, sodass hier eine Anpassung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag 3 % / Jahr vorgenommen wird. Es wird für den Zeitraum eine Anpassung von 6 % vorgenommen.

B 02 Fläche:

Der Bodenrichtwert ist nicht mit einer Grundstücksgröße definiert. In der Bodenrichtwertzone sind die Grundstücksgrößen unterschiedlich. Im Durchschnitt dürfte die Grundstücksgröße zwischen 500 m² und 600 m² liegen. Somit wird keine Anpassung vorgenommen.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 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) 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 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.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	105,21		9,25	973,19	11.678,28
		Wohnung 1. OG	94,52		9,44	892,27	10.707,24
		Stellplatz EG		1,00	25,00	25,00	300,00
		Stellplatz 1. OG		1,00	25,00	25,00	300,00
Garagen		Garage		2,00	35,00	70,00	840,00
Summe			199,73	4,00		1.985,46	23.825,52

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.825,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.846,46 €
jährlicher Reinertrag	= 18.979,06 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 341.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 7.161,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.818,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,131
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 273.363,55 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 341.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 614.363,55 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 614.363,55 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 57.000,00 €
Ertragswert	= 557.363,55 €
	rd. 557.000,00 €

5.3.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen (siehe Anlage 5) der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen anhand der Baupläne und teilweise durch örtliches Aufmaß ermittelt. Die Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung 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 Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht [7] Mieten bei einem BRW von 500 €/m² bis 599 €/m²WF, bei einer Wohnfläche von 90 m² und einem Baujahr von 1985 mit 9,31 €/m²WF und für das Baujahr 1990 mit 9,42 €/m²WF. Angepasst an die Größe die Ausstattung und unter Berücksichtigung des fiktiven Baujahres ergibt sich ein m²-Preis von 9,25 €/m²WF für die Wohnung im Erdgeschoss und 9,44 €/m²WF für die Wohnung im Obergeschoss.

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheit	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	r K0	n K1	K2	(€/m ²)
	Wohnung EG	9,35	0,97	1,00	1,02	9,25
	Wohnung 1. OG	9,35	0,99	1,00	1,02	9,44
	Stellplatz EG	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00
	Stellplatz 1. OG	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete (NKM) für das Gebäude: Garagen

Ertragseinheit		Vergleichsmiete	WF/NF-Korrektur	Grundflächenbesonderheit	Sonstige Korrekturen	NKM
Nr.	Nutzung/Lage	(€/m ²)	r K0	n K1	K2	(€/m ²)
	Garage	35,00	1,00	1,00	1,00	35,00

Für die Stellplätze werden die Mieten von 25 €/Stellplatz und Monat angesetzt.

Für die Garage werden wegen der eingeschränkten Nutzbarkeit pro Stellplatz 35 €/Monat angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen

Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe

Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	365,00
Instandhaltungskosten	----	14,50	1.525,55
Mietausfallwagnis	3,00	----	350,35
Summe			2.240,90 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	365,00
Instandhaltungskosten	----	14,50	1.370,54
Mietausfallwagnis	3,00	----	321,22
Summe			2.056,76 (ca. 19 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	50,00
Instandhaltungskosten	----	----	50,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	6,00
Summe			106,00 (ca. 35 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	50,00
Instandhaltungskosten	----	----	50,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	6,00
Summe			106,00 (ca. 35 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	100,00
Instandhaltungskosten	----	----	220,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe			336,80 (ca. 40 % des Rohertrags)

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in [7] Liegenschaftszinssätze von 2,0 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,0 nach Objektart Ein- und Zweifamilienhäuser und Bodenrichtwert 400 €/m² bis 599 €/m². Weitere Merkmale sind Wohnfläche von 160 m², Grundstücksgröße von 455 m², eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren und ein durchschnittlicher Bodenrichtwert von 505 €/m². Hieraus ergibt sich ein angepasster Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt von 2,10 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird aus Sachverständiger Sicht mit **2,10 %** in Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses und dem aktuellen Marktgeschehen angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

In dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird für die vorliegende Objektart eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angegeben.

In dieser Ertragswertberechnung wird die Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses von 70 Jahren berücksichtigt.

Die Garagen werden mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		8,0	1,5

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1962 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 64 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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	-24.500,00 €
• siehe Kapitel 4.2.7	-2.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.8	-28.000,00 €
• siehe Kapitel 4.4	-2.500,00 €
Summe	-57.000,00 €

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 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 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).

5.4.2 Erläuterung 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.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	752,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	496,24 m ²	43,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	373.172,48 €	10.535,00 €
Baupreisindex (BPI) 03.02.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	711.266,75 €	20.079,71 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	711.266,75 €	20.079,71 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre	32 Jahre
• prozentual		54,29 %	54,29 %
• Faktor	x	0,4571	0,4571
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	325.120,03 €	9.178,44 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	11.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	336.120,03 €	9.178,44 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		345.298,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.811,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	359.110,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	341.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	700.110,41 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	630.099,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	57.000,00 €
Sachwert	=	573.099,37 €
	rd.	573.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Der Bruttogrundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand der Baupläne ermittelt. Die Bruttogrundfläche für das Zweifamilienhaus wird mit ca. 496,24 m²BGF, die Garagen mit ca. 43 m² angesetzt. Die Bruttogrundflächenberechnung ist in Anhang 6 sowie in Kapitel 4.4 ersichtlich.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010=100). Der BPI beträgt zum Wertermittlungsstichtag 190,6 %.

Normalherstellwert

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
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 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	11,5 %	16,0 %	59,0 %	13,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzargen

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
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
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:**Zweifamilienhaus**

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 ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	11,5	65,55
2	635,00	16,0	101,60
3	730,00	59,0	430,70
4	880,00	13,5	118,80
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			716,65
gewogener Standard =			2,9
(entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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 716,65 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 752,48 €/m² BGF

rd. 752,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garagen

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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF

rd. 245,00 €/m² BGF

Zu- / Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normalgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbaus des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand erforderlich. Es wurden keine Zu- / Abschläge angesetzt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennt, aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) siehe Kapitel 4.2.5	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs-) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) siehe Kapitel 4.2.5	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl.) der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Die Baunebenkosten sind in den NHK-Ansätzen bereits inbegriffen.

Außenanlagen

In diesem Gutachten werden die Außenanlagen pauschal mit 4,00 % vom Gebäudewert, was einem absoluten Betrag von rund 14.000 € entspricht, berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (345.298,47 €)	13.811,94 €
Summe	13.811,94 €

Gesamtnutzungsdauer

In dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Sachwertfaktors wird für die vorliegende Objektart eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angegeben.

In dieser Sachwertberechnung wird die Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses von 70 Jahren berücksichtigt.

Für das Zweifamilienhaus wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angenommen.

Die Garagen werden mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das 1962 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0
Summe		8,0	1,5

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1962 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 64 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1988.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend).

Der vorläufige Sachwert liegt bei dem Bewertungsobjekt bei ca. 700.000 € bei einem Bodenwertniveau von 550 €/m² und die Restnutzungsdauer liegt bei 32 Jahren. Im Grundstücksmarktbericht wird ein Sachwertfaktor in dem Bodenrichtwertbereich von 500 €/m² bis 599 €/m² bei einem vorläufigen Sachwert von 700.000 € mit 0,91 angegeben. Die weiteren Merkmale sind eine Standardabweichung von +/- 0,18 ein vorläufiger Sachwert von 507.000 € einen durchschnittlichen Bodenrichtwert von 555 €/m eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren einer Bruttogrundfläche von 350 m².

Es wird ein Sachwertfaktor in Anlehnung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten von 0,90 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens 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	-24.500,00 €
• siehe Kapitel 4.2.7	-2.000,00 €
• siehe Kapitel 4.2.8	-28.000,00 €
• siehe Kapitel 4.4	-2.500,00 €
Summe	-57.000,00 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „5.1 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 **Ertragswert** wurde mit
der **Sachwert** mit

rd. **557.000 €**,
rd. **573.000 €**

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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[573.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 557.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 565.000,00 \text{ €}$.

5.5.5 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **573.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **557.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) für das mit einem Zweifamilienhaus nebst zwei Garagen bebauten Grundstück in 64653 Lorsch, Oberstr. 40

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lorsch	7760	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lorsch	10	449

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.02.2026 mit rd.

565.000,00 €

fünfhundertfünfundsechzig Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert wurde mit Vergleichsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses plausibilisiert. Zusätzlich wurde anhand des Rohertragsfaktors der Verkehrswert überprüft. Die Vergleichsfaktoren und der Rohertragsfaktor bestätigen den Marktwert.

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, 08.02.2026

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

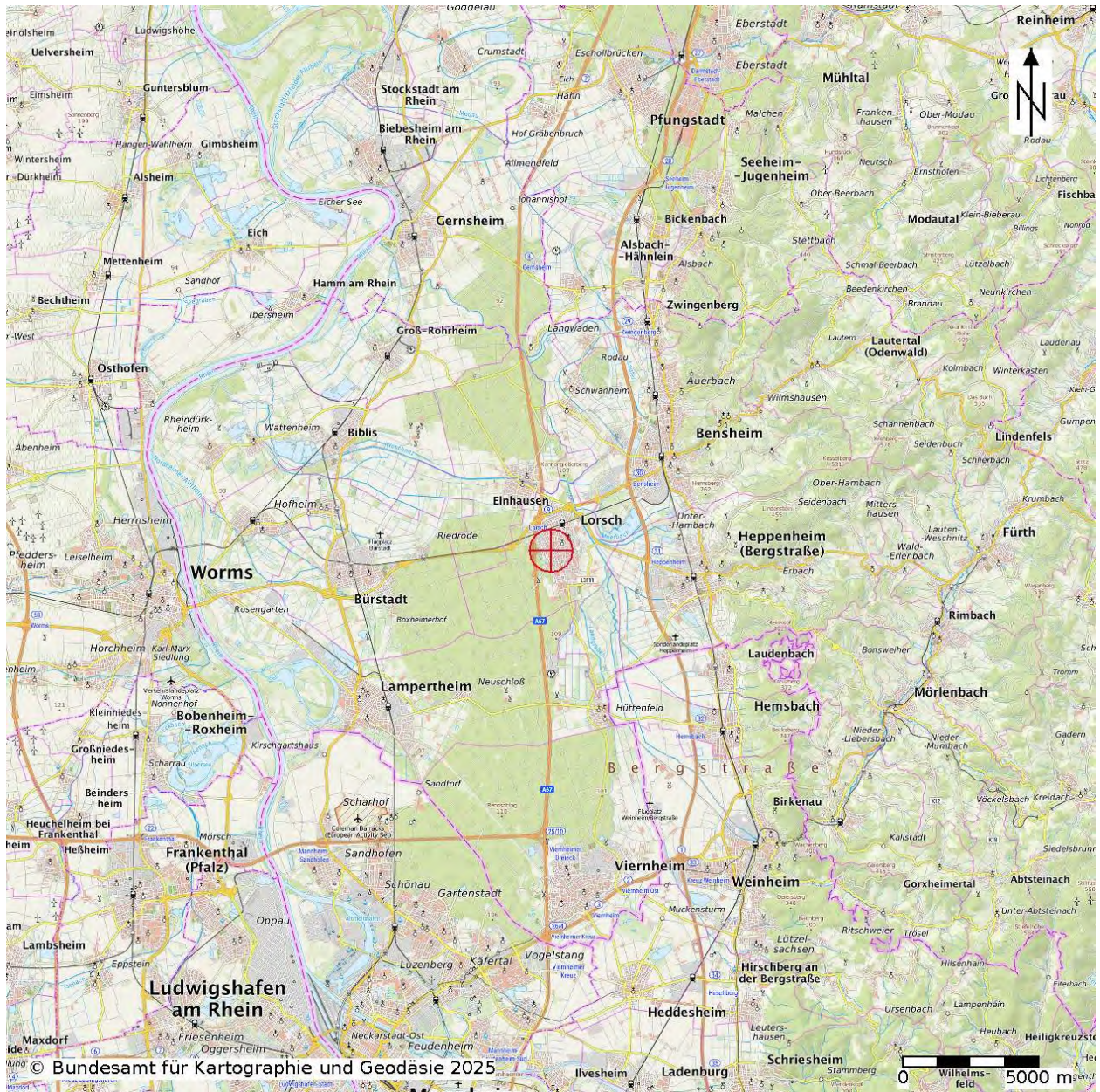
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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] Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, Auflage 5
- [5] Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Verlag Reguvis, Auflage 2021
- [6] Schmitz, Krings, Dahlbaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Immobilienmarktbericht Südhessen 2025

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	7 Seiten
Anlage 5:	Wohnflächenberechnung	1 Seiten
Anlage 6:	Bruttogrundflächenberechnung	1 Seite
Anlage 7:	Fotos	2 Seiten
	Summe	14 Seiten

Anlage 1: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



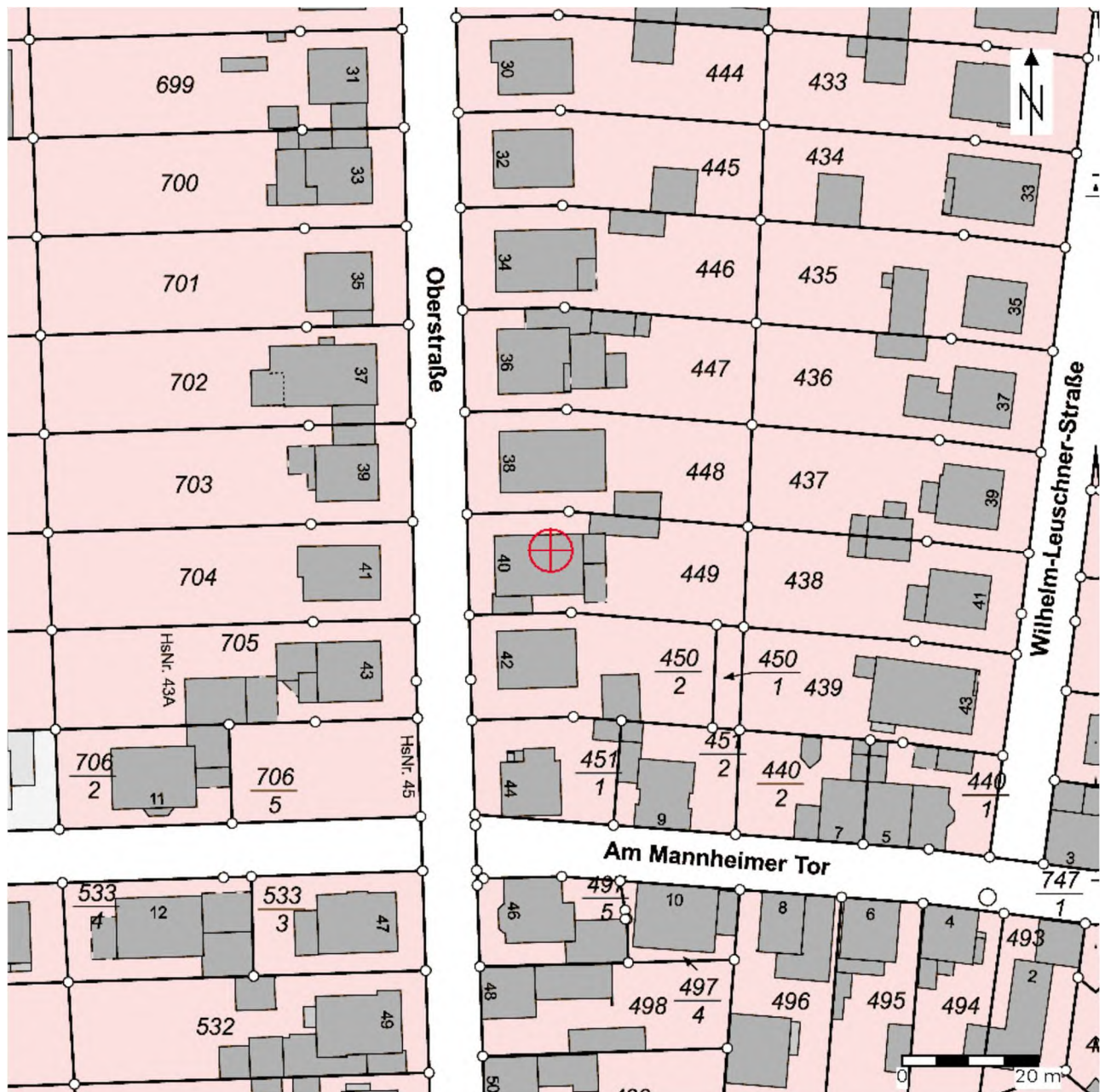
Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen:
sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 21.11.2025
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019
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: 21.11.2025
Maßstab: 1:10.000

Anlage 3: Auszug des Lageplans

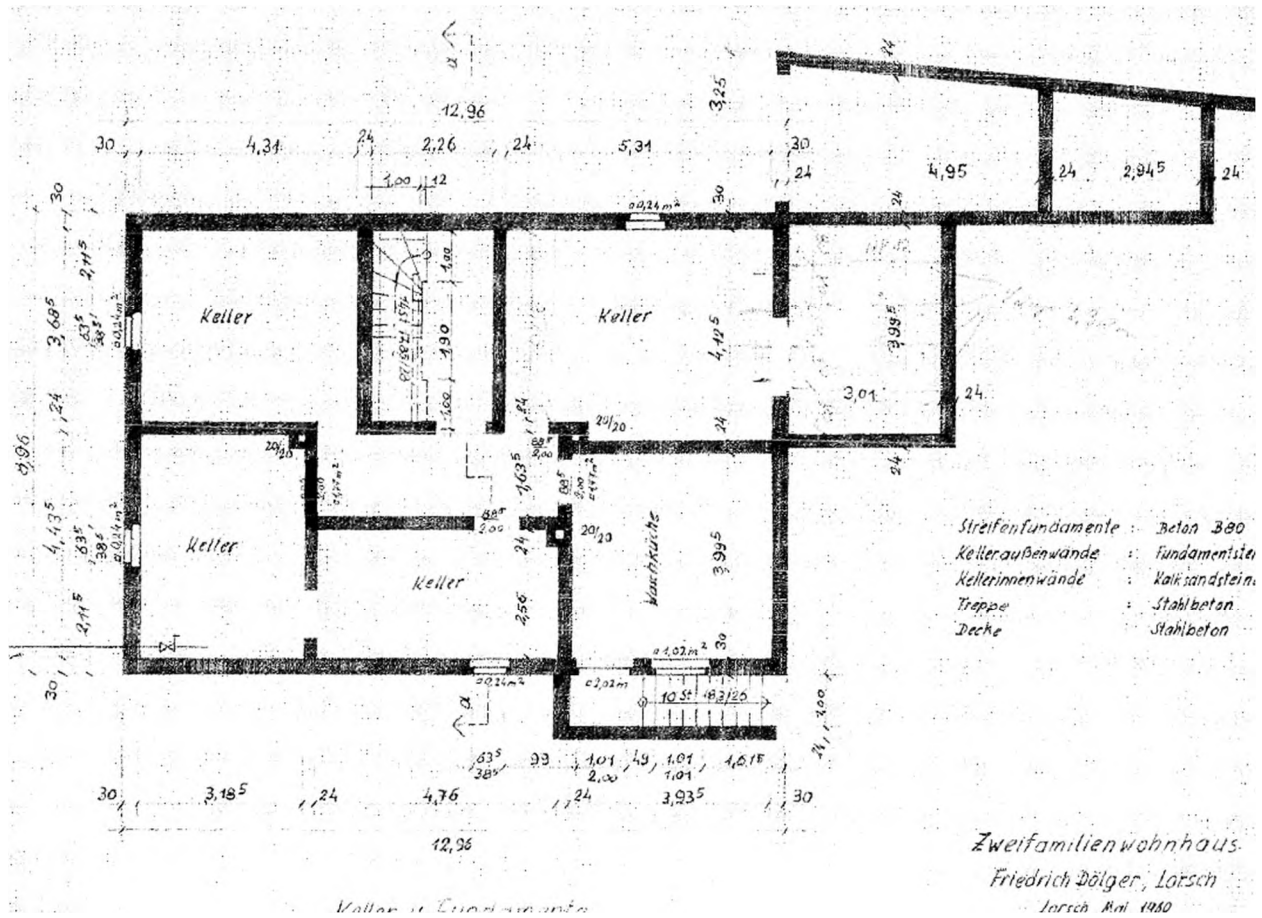


Quelle Liegenschaftskarte: WMS ALKIS Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

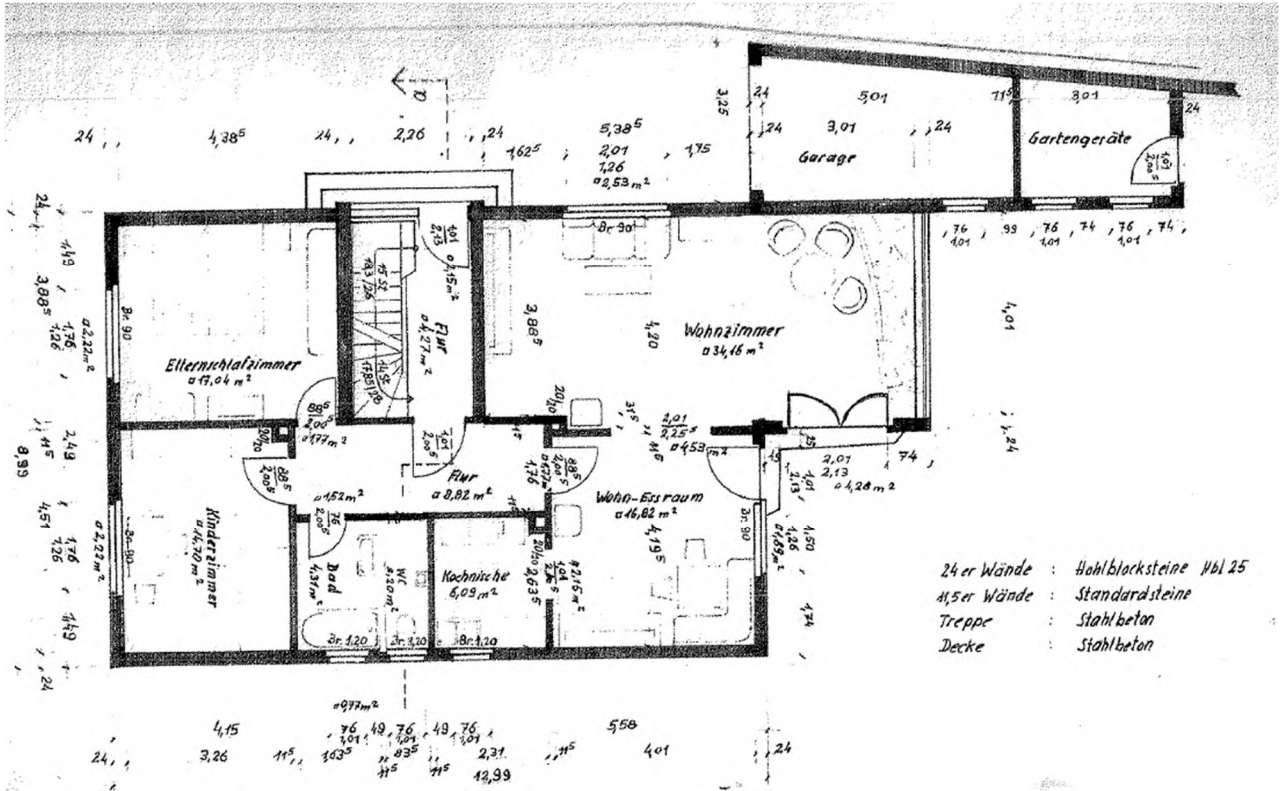
Aktualität: 21.11.2025

Maßstab: 1:1.000

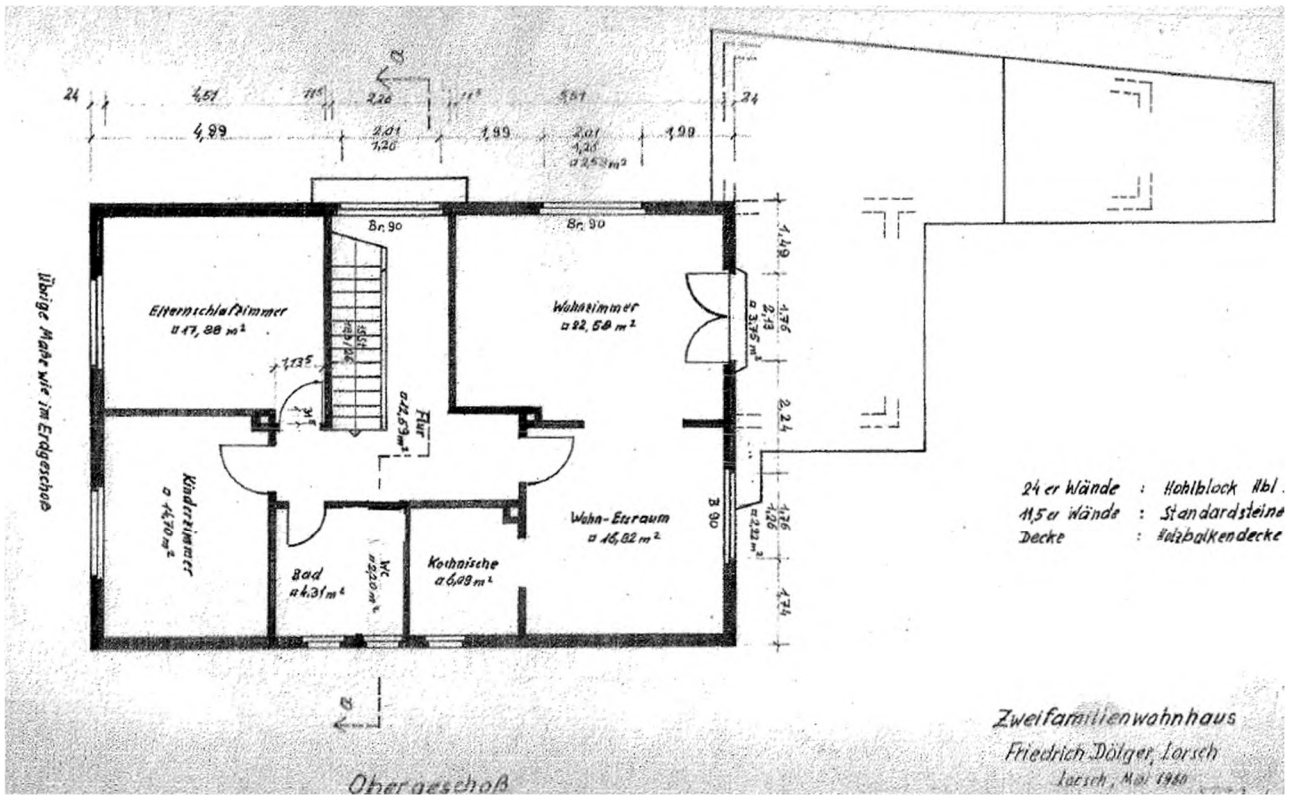
Anlage 4: Baupläne Grundriss Kellergeschoss
Seite 1 von 7



Anlage 4: Baupläne Grundriss Erdgeschoss
Seite 2 von 7



Anlage 4: Baupläne Grundriss Obergeschoss
Seite 3 von 7

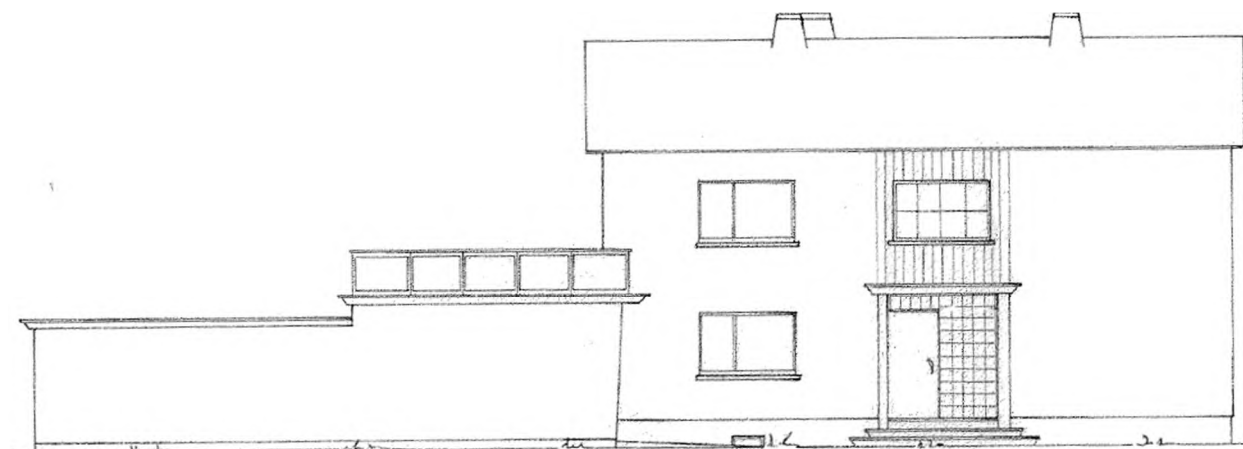


Anlage 4: Baupläne Straßenansicht
Seite 4 von 7



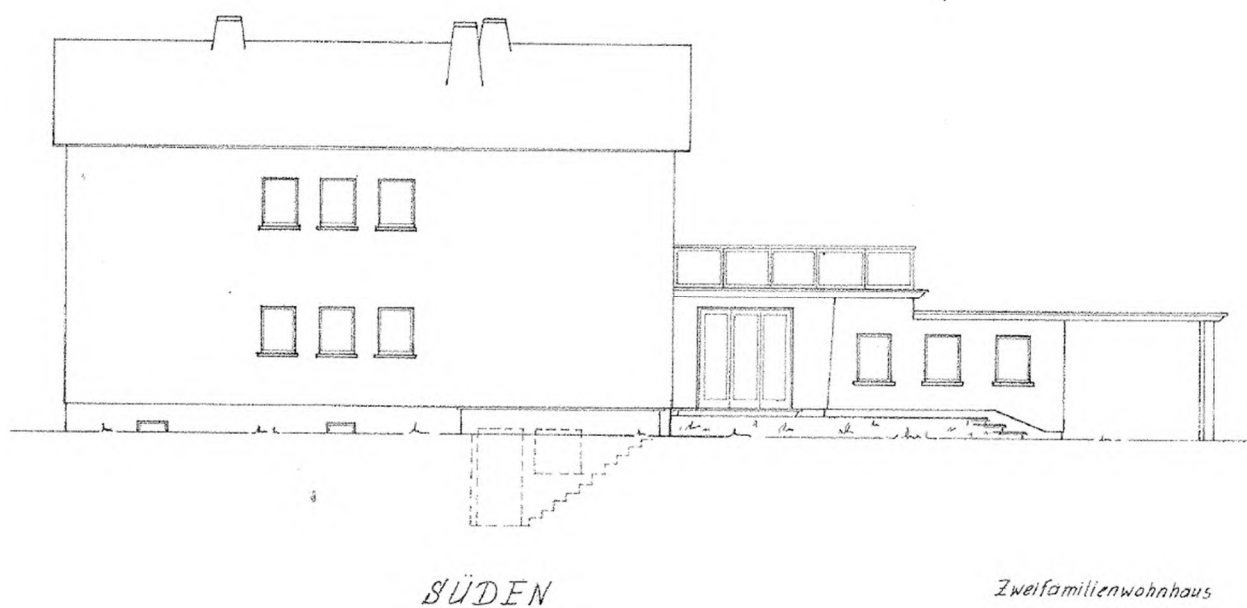
STRASSENANSICHT

Anlage 4: Baupläne Außenansicht
Seite 5 von 7

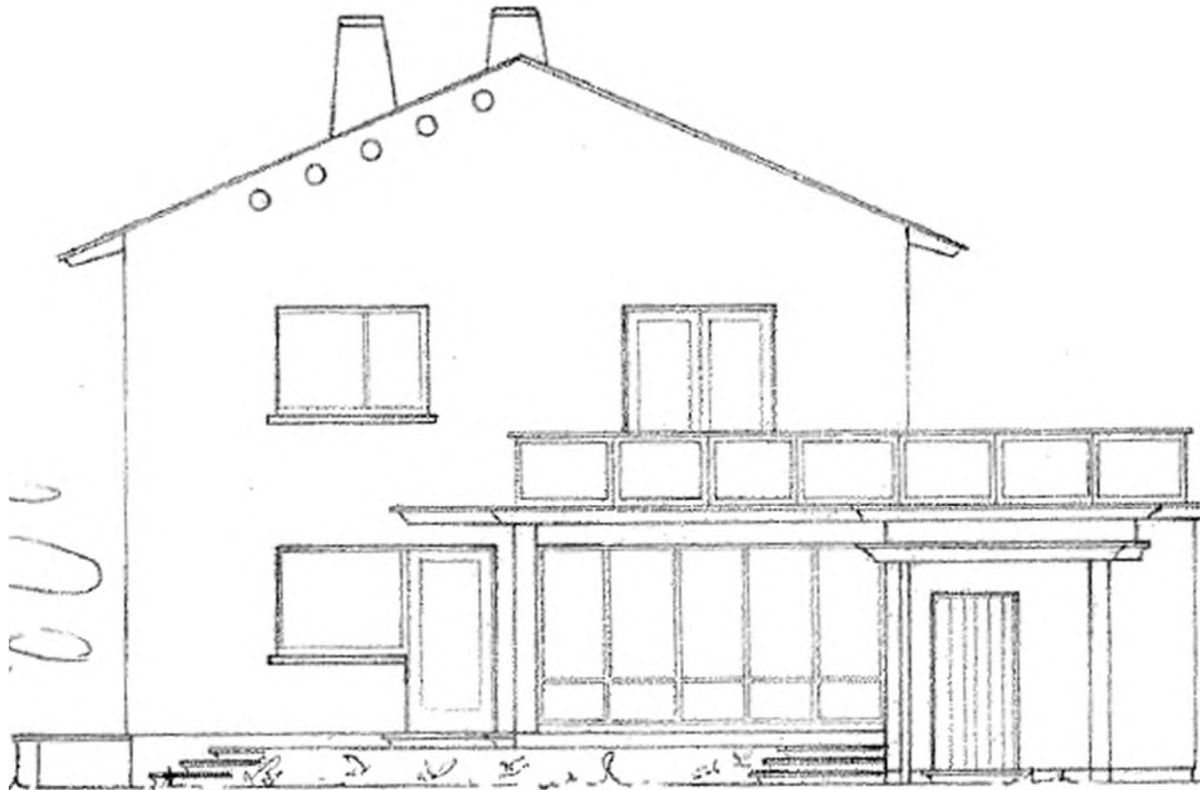


MODERN

Anlage 4: Baupläne Außenansicht
Seite 6 von 7



Anlage 4: Baupläne Außenansicht
Seite 7 von 7



GARTENANSICHT

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Räume der Bewertungseinheit

Etage	Wohnungsnummer	Raumnummer	Raumbezeichnung	+/- Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Grundfläche [m²]	Wohnfläche [m²]	Gewichtungs-faktor [k]	wohnwertabhängige Wohnfläche [m²]	Raumsumme	Bemerkung
EG	1	1	Flur	+	8,82	1,00	8,82	8,82	0,97	8,56	8,56	aus den Plänen
EG	1	2	Zimmer	+	34,16	1,00	34,16	34,16	0,97	33,14	33,14	aus den Plänen
EG	1	3	Zimmer	+	16,82	1,00	16,82	16,82	0,97	16,32	16,32	aus den Plänen
EG	1	4	Küche	+	6,08	1,00	6,08	6,08	0,97	5,90	5,90	aus den Plänen
EG	1	5	Bad	+	6,33	1,00	6,33	6,33	0,97	6,14	6,14	aus den Plänen
EG	1	6	Zimmer	+	14,70	1,00	14,70	14,70	0,97	14,26	14,26	aus den Plänen
EG	1	7	Zimmer	+	17,04	1,00	17,04	17,04	0,97	16,53	16,53	aus den Plänen
EG	1	8	Terrasse	+	5,60	3,13	17,53	17,53	0,25	4,38	4,38	
OG	2	1	Flur	+	8,82	1,00	8,82	8,82	0,97	8,56	8,56	aus den Plänen
OG	2	2	Zimmer	+	22,58	1,00	22,58	22,58	0,97	21,90	21,90	aus den Plänen
OG	2	3	Zimmer	+	16,82	1,00	16,82	16,82	0,97	16,32	16,32	aus den Plänen
OG	2	4	Küche	+	6,09	1,00	6,09	6,09	0,97	5,91	5,91	aus den Plänen
OG	2	5	Bad	+	6,51	1,00	6,51	6,51	0,97	6,31	6,31	aus den Plänen
OG	2	6	Zimmer	+	14,70	1,00	14,70	14,70	0,97	14,26	14,26	aus den Plänen
OG	2	7	Zimmer	+	17,37	1,00	17,37	17,37	0,97	16,85	16,85	aus den Plänen
OG	2	8	Balkon	+	4,30	3,11	13,37	13,37	0,33	4,41	4,41	
		1		+			0,00	0,00	1	0,00		
		1		+			0,00	0,00	1	0,00		
Summe							227,74			199,73	199,73	
Summe			Wohnung 1							105,21		
			Wohnung 2							94,52		

Anlage 6: Bruttogrundflächenberechnung

Berechnung des Bruttorauminhalts (BRI) oder der Bruttogrundfläche

Etage	Gebäude- zeichnung	Raumbe- zeichnung	Länge WÄN(T)O [m]	Breite WÄN(T)O [m]	Grund- fläche WÄN(T)O [m ²]	Faktor WÄN(T)O	Höhe [m]	Rauminhalt [m ³]	Bemerkung
KG		Kellergeschoss	+ 12,99	8,99	116,78	1	0,00	0,00	
KG		Kellergeschoss	+ 4,48	3,25	14,56	1	0,00	0,00	
EG		Erdgeschoss	+ 12,99	8,99	116,78	1	0,00	0,00	
EG		Erdgeschoss	+ 4,48	3,25	14,56	1	0,00	0,00	
OG		Obergeschoss	+ 12,99	8,99	116,78	1	0,00	0,00	
DG		Dachgeschoss	+ 12,99	8,99	116,78	1	0,00	0,00	
			+ 0,00	0,00	0,00	1	0,00	0,00	
Summe				BGF 496,24			BRI 0,00		

Anlage 7: Bilder

Seite 1 von 2



Bild-Nr. 1: Straßenansicht



Bild-Nr. 2: Straßenansicht

Seite 2 von 2



Bild-Nr. 3: **Hauseingang**

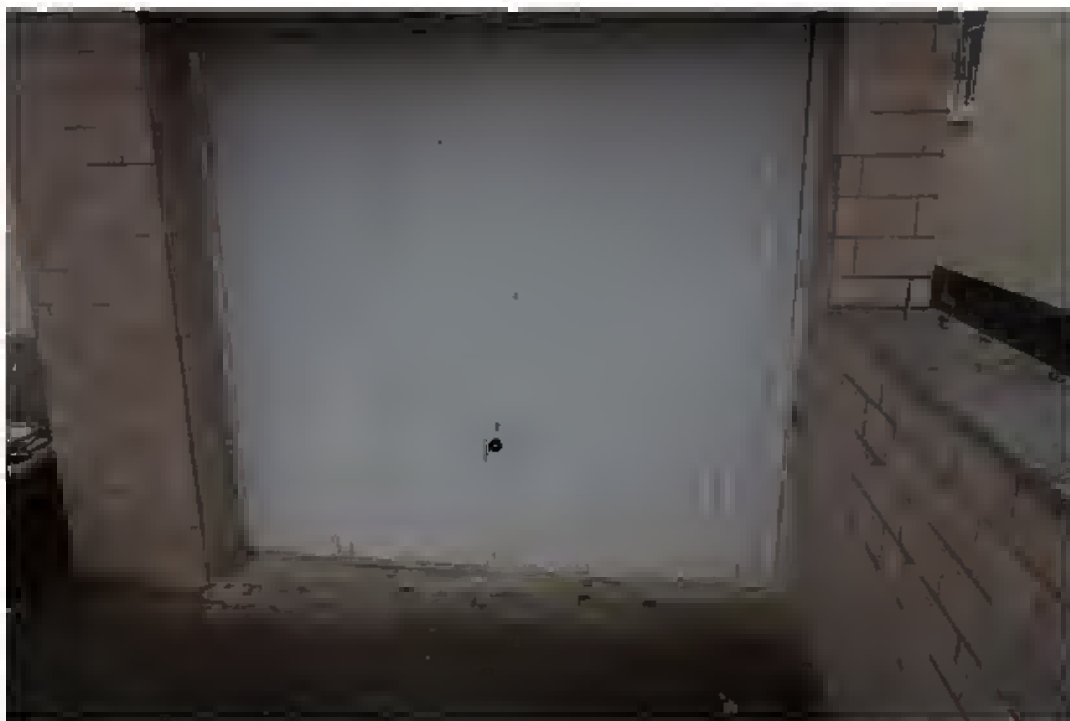


Bild-Nr. 4: **Garage**