



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Gutachter für Immobilienbewertung

An das  
Amtsgericht Seligenstadt  
Klein-Welzheimer-Straße 1

63500 Seligenstadt

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15  
Telefax: 069 48 00 54 16  
Mobil: 0177 48 48 9 48  
Email: [info@arfeller.com](mailto:info@arfeller.com)  
Web: [www.arfeller.com](http://www.arfeller.com)

Az.: 2305 092  
**43 K 19/22**

Datum: 09.08.2023

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Bürogebäude mit Betriebswohnung bebaute Grundstück  
in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Kronberger Straße 17 a**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
12.06.2023 ermittelt mit rd.

**696.000 €.**

## Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF und in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Betriebswohnung (Wohnhaus) .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Kellerausstattung .....	11
3.2.5	Fenster und Türen.....	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung .....	12
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.2.8	Besondere Bauteile und Einrichtungen .....	12
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Nebengebäude: Anbau mit Erweiterung .....	13
3.4	Nebengebäude: Garagengebäude .....	14
3.5	Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Ertragswertermittlung .....	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	21
4.5	Sachwertermittlung .....	25
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
4.5.3	Sachwertberechnung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	29
4.6	Verkehrswert.....	36
4.7	Wertermittlungsergebnisse.....	37

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	39
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	39
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>40</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	40
6.2	Straßenkarte .....	41
6.3	Ortsplan .....	42
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	43
6.5	Fotostandpunkte .....	44
6.6	Fotos.....	45
6.7	Pläne.....	55
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss .....	55
6.7.2	Grundriss Erdgeschoss Betriebswohnung.....	56
6.7.3	Grundriss Erdgeschoss Anbau und Garagen .....	57
6.7.4	Schnitt Anbau und Wohnhaus (Betriebswohnung) .....	58
6.8	Flächenberechnung .....	59

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude mit Betriebswohnung
Objektadresse:	Kronberger Straße 17 a 63110 Rodgau – Dudenhofen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dudenhofen, Blatt 4349, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dudenhofen, Flur 8, Flurstück 10/4 (1.619 m²)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt  Auftrag vom 09.05.2023 (Datum des Auftragseingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	12.06.2023
Qualitätsstichtag:	12.06.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	12.06.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer, die Mieterin, der Rechtsanwalt der Antragsteller und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.05.2022;
- Baulastenauskunft vom 16.03.2023;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.02.2023.

Vom Antragsteller wurden u.a. folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Mietvertrag vom 22.08.2017;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Rodgau;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- Ein **Gewerbebetrieb** wird in Form eines Handels mit medizinischen Produkten geführt.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind in Form einer Klimaanlage (Splitt-Gerät) vorhanden (1 Anlage gehört zum Betrieb).
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rodgau (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Dudenhofen (ca. 8.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach, Darmstadt, Frankfurt (ca. 25-30 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 7 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Rodgau – Dudenhofen (ca. 1 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 35 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand von Dudenhofen, im Gewerbegebiet gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fuß- läufiger Entfernung; keine Wohnlage, einfache Gewerbelage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 1-2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	ggf. Fluglärm, Straßenlärm (K 174), Bahnlinie (unmittelbar hinter dem Grundstück vorbeiführend) und gewerbliche Emissionen vorhanden
Topografie:	insgesamt relativ eben

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 21 m, auf ca. 13 m am östlichen Ende zulaufend
mittlere Tiefe:	ca. 96 m
Grundstücksgröße:	1.619 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	leicht unregelmäßige, konisch zulaufende Grundstücksform, für Gewerbe nur bedingt günstig

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt von Westen, direkt über die Kronberger Straße. Die Ostseite ist ggf. über einen Fußweg erschließbar (Bahnlinie).
Straßenart:	Gewerbe-Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; Einfriedung (Mauer, Zaun)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; gemäß Angaben vor Ort liegt das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dudenhofen, Blatt 4349 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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 bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.03.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 3 - *Westlich der Bahnlinie* folgende Festsetzungen:

- GE = Gewerbegebiet;
- II = 0 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 1,6 (Geschossflächenzahl);
- o = offene Bauweise



### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Grundstück liegt keine komplette Bauakte vor. Das älteste, in der Akte verzeichnete Vorhaben hat das Aktenzeichen RU 611-91-87 (Erweiterung Lagerhalle, PKW-Stellplätze) vom 06.08.1991. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks-      baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)  
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand:      Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für  
Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG bei-  
tragsfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Stellplätze und 3 Garagenplätze sowie weitere Stellplatzmöglichkeit.

Das Objekt ist vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt rd. 2.500 €, zuletzt wurde die Kaltmiete um 260 € reduziert (gemäß Angaben der Mieterin) (hierüber liegt nichts schriftlich vor).

Das Mietverhältnis begann am 01.10.2017 und endete am 30.09.2022, und hat sich seitdem um 3 Jahre verlängert (1. Option). Die Mieterin hat ein 2. Optionsrecht für weitere 3 Jahre.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Betriebswohnung (Wohnhaus)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	unterkellertes, eingeschossiges Gebäude in Form eines Wohnhauses (Betriebswohnung) mit ausgebautem Dachgeschoss, im Erdgeschoss überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt; Büro-Anbau vorhanden (siehe Beschreibung unten)
Baujahr:	ca. 1979/80 (gemäß Unterlagen)
Modernisierung:	Teilmodernisierungen ca. 2006/7 und 2017-18 (Bodenbeläge, Ausbau Dachgeschoss, tlw. Elektroinstallation); Einbau Gaube ca. 2007; Erneuerung der Heizungsanlage ca. 1995; Erneuerung der Dachflächenfenster
Fläche:	rd. 105 m <sup>2</sup> Nutz-/Technikfläche KG; rd. 101 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche EG; rd. 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche DG
Außenansicht:	Putz mit Anstrich; Sockel mit Bruchstein verkleidet

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizung, Waschküche, 3 Kellerräume, Sauna, Vorraum
Erdgeschoss:	Diele, Du-Bad, Garderobe, Küche, Wohn-/Esszimmer, 2 Zimmer (genutzt als gewerbliche Fläche)
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Du-Bad, Vorraum, Loggia

**3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	nicht bekannt, üblicherweise: Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk, 40 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30 cm, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	nicht bekannt, üblicherweise: Stahlbetondecken
Geschosstreppe:	Massivtreppe mit Fliesenbelag (Kellertreppe); Treppe aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen; Stahlgeländer
Dach:	Satteldach aus Holz mit Aufbau; Eindeckung aus Dachstein (Frankfurter Pfanne); Regenrinnen aus Zinkblech

**3.2.4 Kellerausstattung**

Bodenbelag:	Fliesen, tlw. Estrich, PVC und Laminat
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich, tlw. Tapeten, tlw. Holzvertäfelung
Deckenbekleidung:	Holzvertäfelung
Türen:	Holzwerkstofftüren, Stahltür als Ausgangstür
Fenster:	baujahresgemäße Wohnraumfenster mit Isolierverglasung und Vergitterung; Glasbausteinfenster
ausgebaute Räume:	Keller teilausgebaut
Sonstiges:	ca. 2,30 m lichte Raumhöhe im Kellergeschoss

**3.2.5 Fenster und Türen**

Fenster:	baujahresentsprechende Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff vorhanden; erneuerte Dachflächenfenster vorhanden; Glasbausteinfenster tlw. erneuerte Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Naturstein
Hauseingangstür:	Tür aus Aluminium mit Kupferblechverkleidung; Seitenelement mit Gitterglaseinsatz
Zimmertüren:	überwiegend erneuerte Türen aus Holzwerkstoffen, entsprechende Holzzargen

### 3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	teilerneuerte Ausstattung, tlw. noch nicht fertiggestellt; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Telefonanschluss, TV-Sat-Anlage vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Bj. 1995; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Erdtank mit rd. 10.000 Liter Fassungsvermögen
Wasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in besserem Standard
Du-Bad, EG:	wandhängendes WC, flache Duschwanne mit Glasabtrennung, Waschbecken, Bj. ca. 2006
Du-Bad, DG:	wandhängendes WC, Dusche, Waschbecken, Bj. ca. 2020

### 3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat (Zimmer EG, Zimmer DG); Fliesen (Wohnzimmer, Küche, Sanitärräume, Diele, Treppenhaus); Teppichboden, Laminat (2 Zimmer EG, 1 Zimmer DG); tlw. kein Belag (Zimmer DG)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich (Treppenhaus, Wohnzimmer, tlw. Zimmer DG); tlw. Raufasertapeten mit Anstrich (Küche, Zimmer DG); Fliesen, raumhoch (Du-Bad EG)
Deckenbekleidungen:	überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer EG); Holzvertäfelung (Treppenhaus); Holzpaneelen (Zimmer DG); Paneelen mit Anstrich (Wohnzimmer EG); abgehängte Decke mit Halogen-Einbaulampen

### 3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe mit Fliesenbelag vorhanden; Eingangspodest mit Natursteinbelag, schmiedeeisernes Geländer; Einbauschränk vorhanden; Loggia mit Fliesenbelag und Holzgeländer
Besondere Einrichtungen:	vorhandener Kamin ist stillgelegt; 5 Klima-Splitt-Geräte vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

### 3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektgemäß, weitestgehend zweckmäßig; Verbindung zum Büroanbau vorhanden
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Baumängel und Bauschäden:	fehlende Fertigstellung im Ausbau Dachgeschoss (Elektroinstallation, tlw. Bodenbeläge, Anstrich); tlw. baujahresentsprechende Kleinmängel vorhanden
Hauseingangsbereich (außen):	baujahresgemäß, gepflegt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist relativ gut. Modernisierungen wurden in Teilbereichen (tlw. Elektroinstallation, Leitungen, Sanitärausstattung, Bodenbeläge) vorgenommen (tlw. von der Mieterin). Die Ausstattung hat einen überwiegend mittleren bis gehobenen Standard. Die Räumlichkeiten sind gepflegt.

### 3.3 Nebengebäude: Anbau mit Erweiterung

Art des Gebäudes:	nicht unterkellertes, eingeschossiges Anbau an Betriebswohnung und Garagen, ausgebaut und genutzt als Büro
Baujahr:	ca. 1987 als Lager, Erweiterung ca. 1991
Fläche:	ca. 215 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Aufteilung:	ca. 6 Büros, 2 Besprechungsräume (Lager), 2 WCs
Konstruktion, Ausstattung:	massiv (Mauerwerk); flaches Satteldach aus Holz mit Eternitplatteneindeckung; Fassade verputzt und gestrichen; Fertigparkettboden, tlw. Fliesen (WCs); Holzwerkstoff- und tlw. Glastüren vorhanden; Wände verputzt bzw. tapeziert und gestrichen; abgehängte Decken (OWA) mit Halogen-Einbauleuchten; 2 modernisierte WCs (Damen+ Herren) vorhanden; Flachheizkörper vorhanden; Bürokommunikation wandmontiert; 2 Klima-Splitt-Geräte für Klimatisierung vorhanden (hiervon 1 Gerät im Betriebseigentum der Mieterin, daher nicht mitbewertet)
Tor/ Türen/ Fenster:	Außentür aus Aluminium; Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung
Allgemeinbeurteilung:	Der als Büro genutzte Anbau befindet sich in einem relativ guten baulichen Zustand. Gemäß Angaben der Mieterin gibt es am Dach eine Undichtigkeit. Die Räumlichkeiten sind gepflegt, Modernisierungen wurden in den letzten Jahren (tlw. von der Mieterin) vorgenommen (Bodenbelag, abgehängte Decke, Elektroinstallation).

### 3.4 Nebengebäude: Garagengebäude

Art des Gebäudes:	nicht unterkellertes Garagengebäude mit 3 Einzelgaragen, an Büroerweiterung angebaut
Baujahr:	ca. 1995
Fläche:	ca. 57 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Aufteilung:	3 Garagen
Konstruktion, Ausstattung:	massiv (Mauerwerk); flaches Satteldach aus Holz mit Eternitplatteneindeckung mit vorstehender Überdachung; Fassade verputzt und gestrichen; Betonboden; Wände verputzt und gestrichen; Elektroanschluss vorhanden
Tor/ Türen/ Fenster:	Stahlschwingtore mit Antrieb vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem baujahresgemäß normalen baulichen Zustand.

### 3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Stellplatzfläche mit Betonpflaster (3 Stellplätze, von außen anfahrbar), Zufahrtsfläche mit Betonpflaster (wasserdurchlässig) befestigt, Rasenfläche, Anpflanzungen, Gartenpavillon aus Holz, Einfriedung (Mauersockel mit Zaun, tlw. Maschendrahtzaun). Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude mit Betriebswohnung bebaute Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Kronberger Straße 17 a, zum Wertermittlungstichtag 12.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dudenhofen	4349	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dudenhofen	8	10/4	1.619 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **185,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.06.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.619 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>185,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.06.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	185,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.619	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	durchschnittlich	ungünstig	× 0,90	E2
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>166,50 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>166,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	1.619 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	269.563,50 € <b><u>rd. 270.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 **270.000,00 €**.

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

##### E2

Aufgrund des ungünstigen, schmalen Zuschnitts wird ein Abschlag vorgenommen, der mit 10% geschätzt wird.



## **4.4 Ertragswertermittlung**

### **4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Betriebswohnung	1	insgesamt	403,00		6,20	2.500,00	30.000,00
Summe			403,00	6,00		2.500,00	30.000,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Betriebswohnung	1	Wohnen	188,00		7,50	1.410,00	16.920,00
Anbau (Lager/Büro)	2	Büro	215,00		7,50	1.612,50	19.350,00
Garage	3	Garage		3,00	60,00	180,00	2.160,00
	4	Stellplätze		3,00	25,00	75,00	900,00
Summe			403,00	6,00		3.277,50	39.330,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -9.330,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>39.330,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>- 7.005,10 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 32.324,90 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>3,10 % von 270.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<b>- 8.370,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 23.954,90 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>3,10 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>33</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 20,479</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 490.572,40 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 270.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 760.572,40 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 760.572,40 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 64.960,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 695.612,40 €</b>
	<b>rd. 696.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus Mietpreisveröffentlichungen (Mika des Gutachterausschusses) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. 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)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 298,00 €	298,00 €
	Garagen (Gar.) 3 Gar. × 39,00 €	117,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	580,50 €
Instandhaltungskosten	---- 12,00 €/m <sup>2</sup>	4.836,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	399,60 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	774,00 €
Summe		7.005,10 €

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung Liegenschaftszinssätze
- bestimmt.

### 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.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

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

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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Betriebswohnung

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		5,5	0,0	

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1980 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 43 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 33 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 37 Jahre =) 1986.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Betriebswohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986 zugrunde gelegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Anbau (Lager/Büro)**

Das ca. 1987 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1987 = 36$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =$ ) 34 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $70 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$ ) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 36 \text{ Jahre} =$ ) 1987. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Anbau (Lager/Büro)“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 34 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1987 zugrunde gelegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage**

Das 1995 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1995 = 28$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre} =$ ) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995 zugrunde gelegt.

**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.
Mietabweichungen insgesamt (für Dauer der Mietabweichung abgezinst)	-44.960,00 €
• Nr. 1, Wohnen ca. -18.600,00 €	
• Nr. 2, Büro ca. -19.100,00 €	
• Nr. 3, Garage ca. -3.340,00 €	
• Nr. 4, Stellplätze ca. -3.920,00 €	
Baumängel insg.	-20.000,00 €
• Fertigstellung Ausbau Dachgeschoss	
• Kleinmängelbeseitigung	
• Einmessung Kataster	
Summe	-64.960,00 €



## **4.5 Sachwertermittlung**

### **4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

### **4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe**

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> 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.

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

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

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

### **Baukostenregionalfaktor**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

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

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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.

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

**4.5.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Betriebswohnung	Anbau (Lager/Büro)	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	765,00 €/m² BGF	1.062,0 0 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	410,00 m²	250,00 m²	69,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	28.400,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	342.050,00 €	265.500,00 €	33.465,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 12.06.2023 (2010 = 100)</b>	x	177,9/100	177,9/100	177,9/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	608.506,95 €	472.324,50 €	59.534,24 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	608.506,95 €	472.324,50 €	59.534,24 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre	34 Jahre	32 Jahre
• prozentual		52,86 %	51,43 %	46,67 %
• Faktor	x	0,4714	0,4857	0,5333
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	286.850,18 €	229.408,01 €	31.749,61 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>548.007,80 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>21.920,31 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>569.928,11 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>270.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>839.928,11 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,90</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>755.935,30 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>64.960,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>690.975,30 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>691.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

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

##### Herstellungskosten

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

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	46,8 %	50,2 %	3,0 %	0,0 %

##### Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 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
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010  [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil  [%]	relativer NHK 2010-Anteil  [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	46,8	339,30
3	835,00	50,2	419,17
4	1.005,00	3,0	30,15
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 840,10 gewogener Standard = 2,6			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 788,62 €/m² BGF

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

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,97

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 764,96 €/m² BGF

rd. 765,00 €/m² BGF

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Anbau (Lager/Büro)

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	63,5 %	29,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 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: Anbau (Lager/Büro)**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	7,5	69,00
2	1.025,00	63,5	650,88
3	1.180,00	29,0	342,20
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.062,08 gewogener Standard = 2,2			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 1.062,00 €/m² BGF  
 rd. 1.062,00 €/m² BGF

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage****Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe: Garagen  
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen



**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m² BGF  
rd. 485,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

Gebäude: Betriebswohnung	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Kellerteil Ausbau pauschal)	15.500,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangspodest	2.400,00 €
• Wandschrank	400,00 €
• Kelleraußentreppe	4.600,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• 5 Klimageräte (insg.)	5.500,00 €
Summe	28.400,00 €

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

**Baunebenkosten**

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (548.007,80 €)	21.920,31 €
Summe	21.920,31 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

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

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

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

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren
- bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen insgesamt (für Dauer der Mietabweichung abgezinst)	-44.960,00 €
• Nr. 1, Wohnen ca. -18.600,00 €	
• Nr. 2, Büro ca. -19.100,00 €	
• Nr. 3, Garage ca. -3.340,00 €	
• Nr. 4, Stellplätze ca. -3.920,00 €	
Baumängel insg.	-20.000,00 €
• Fertigstellung Ausbau Dachgeschoss	
• Kleinmängelbeseitigung	
• Einmessung Kataster	
Summe	-64.960,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **696.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **691.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Bürogebäude mit Betriebswohnung bebaute Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Kronberger Straße 17 a,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dudenhofen</i>	<i>4349</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dudenhofen</i>	<i>8</i>	<i>10/4</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.06.2023 mit rd.

**696.000 €**

**in Worten: sechshundertsechshundneunzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 09. August 2023

---

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

**4.7 Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Bürogebäude mit Betriebswohnungsgrundstück**in **Rodgau - Dudenhofen,  
Kronberger Straße 17 a**

Flur 8

Flurstücksnummer **10/4**Wertermittlungsstichtag: **12.06.2023**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m²]</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	Gesamtfläche	baureifes Land	frei	166,77	1.619,00	270.000,00
Summe:				166,77	1.619,00	270.000,00

<b>Objektdaten</b>							
	<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Gebäudebezeichnung / Nutzung</b>	<b>BGF [m²]</b>	<b>WF/NF [m²]</b>	<b>Baujahr</b>	<b>GND [Jahre]</b>	<b>RND [Jahre]</b>
	Gesamtfläche	Betriebswohnung	410	188	1980	70	33
	Gesamtfläche	Anbau (Lager/Büro)	250	215	1987	70	34
	Gesamtfläche	Garage	69		1995	60	32

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Bewertungsteilbereich</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
	Gesamtfläche	39.330,00	7.005,10 € (17,81 %)	3,10	0,90

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	669,98 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-161,19 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.727,05 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>17,70</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>21,53</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	696.000,00 € (101 % vom Sachwert)
Sachwert:	691.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>696.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	12.06.2023

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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 weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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

## 6 Anlagen

### 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik





## 6.2 Straßenkarte



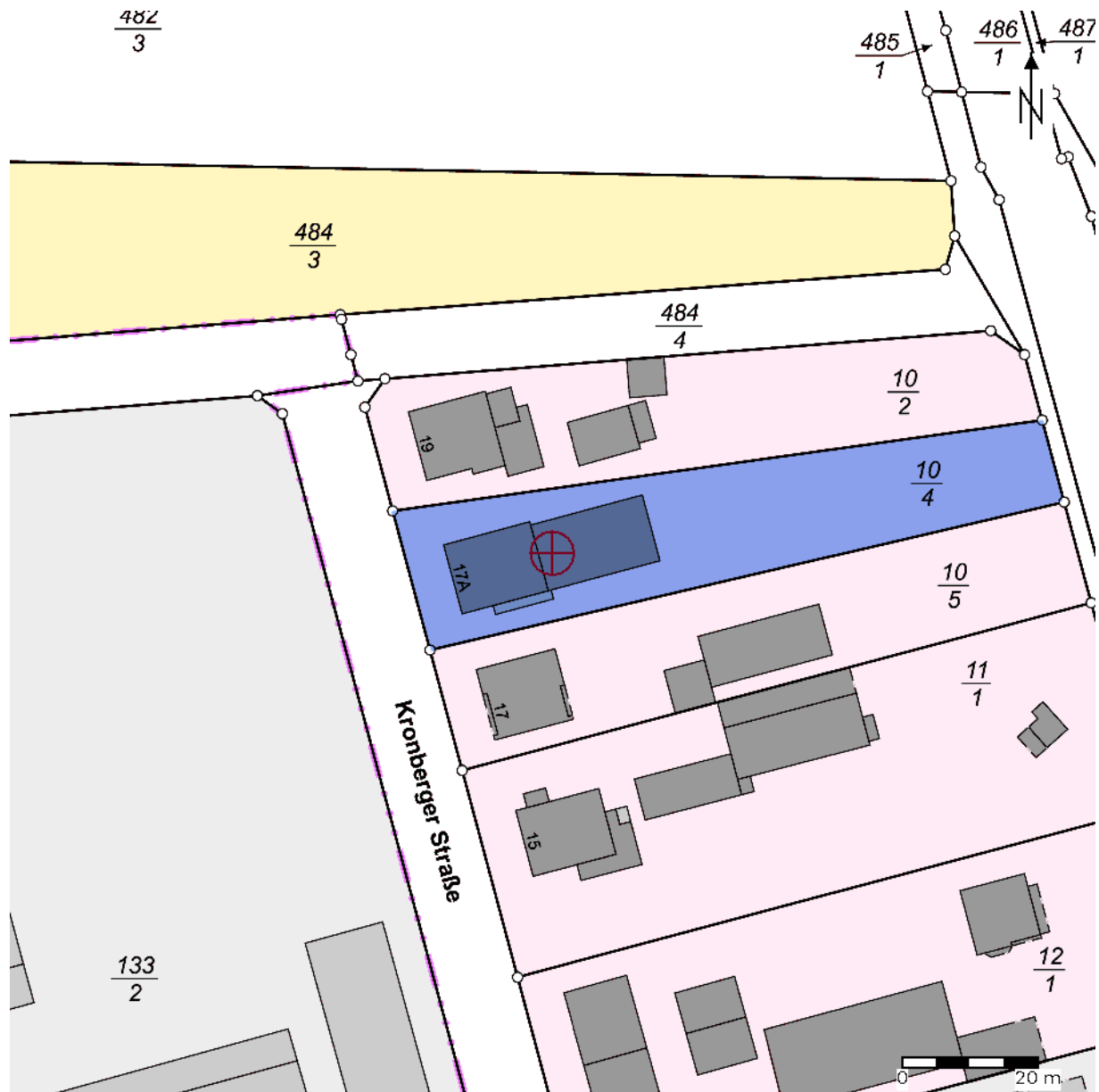


### 6.3 Ortsplan



#### 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

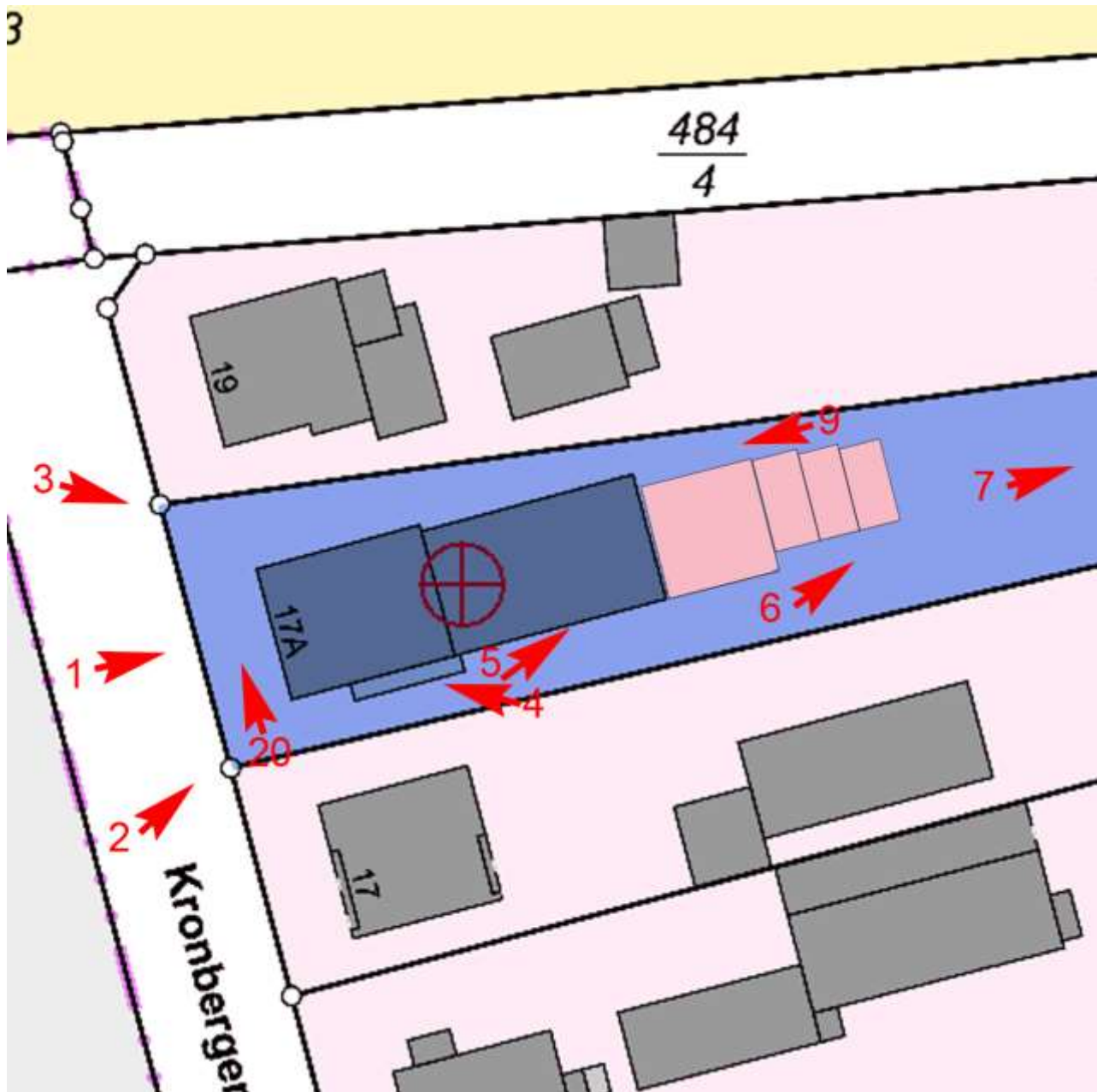
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert;  
Plan um Erweiterung und Garagen ergänzt



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet



## 6.6 Fotos



1 Straßenansicht Betriebswohnung (Wohnhaus)



2 Seiten-/Straßenansicht



3 Seiten-/Straßenansicht



4 Seitenansicht Betriebswohnung





5 Seitenansicht Anbau



6 Garagen



7 Gartenpavillon



8 Garten





9 Gebäuderückseite (Nordseite)

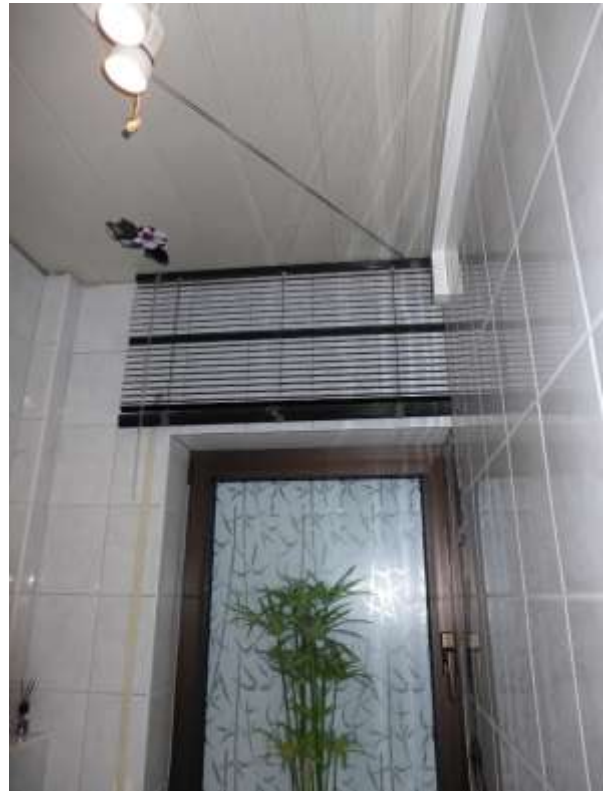


10 a Hauseingang

10 b Kelleraußentreppe



11 WC-Herren im Anbau



12 a WC-Damen im Anbau



12 b Elektroanlage



13 a Heizung



13 b Wandöffnung



14 erneuertes Du-Badezimmer





15 Spitzboden



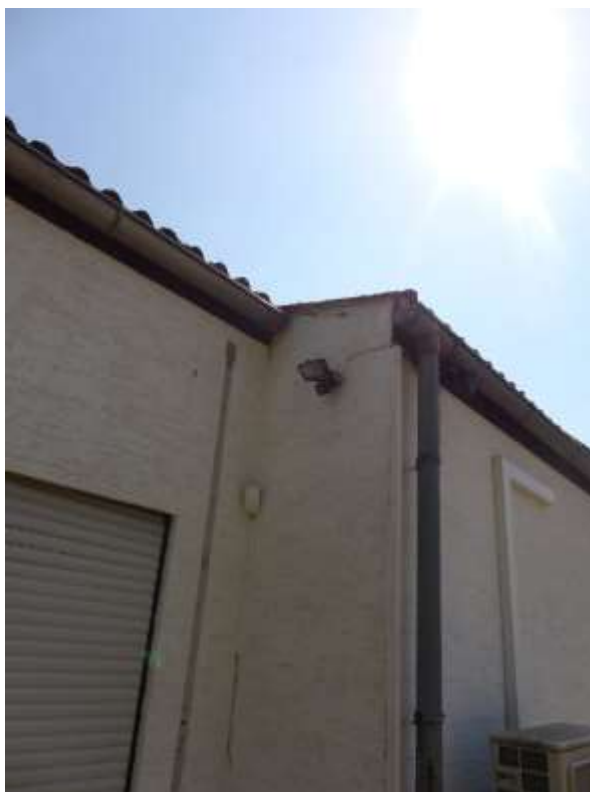
16 Ausbau Dachgeschoss







17 a Treppe



18 a Kleinmängel



18 b Klimagerät



19 2 Klimageräte

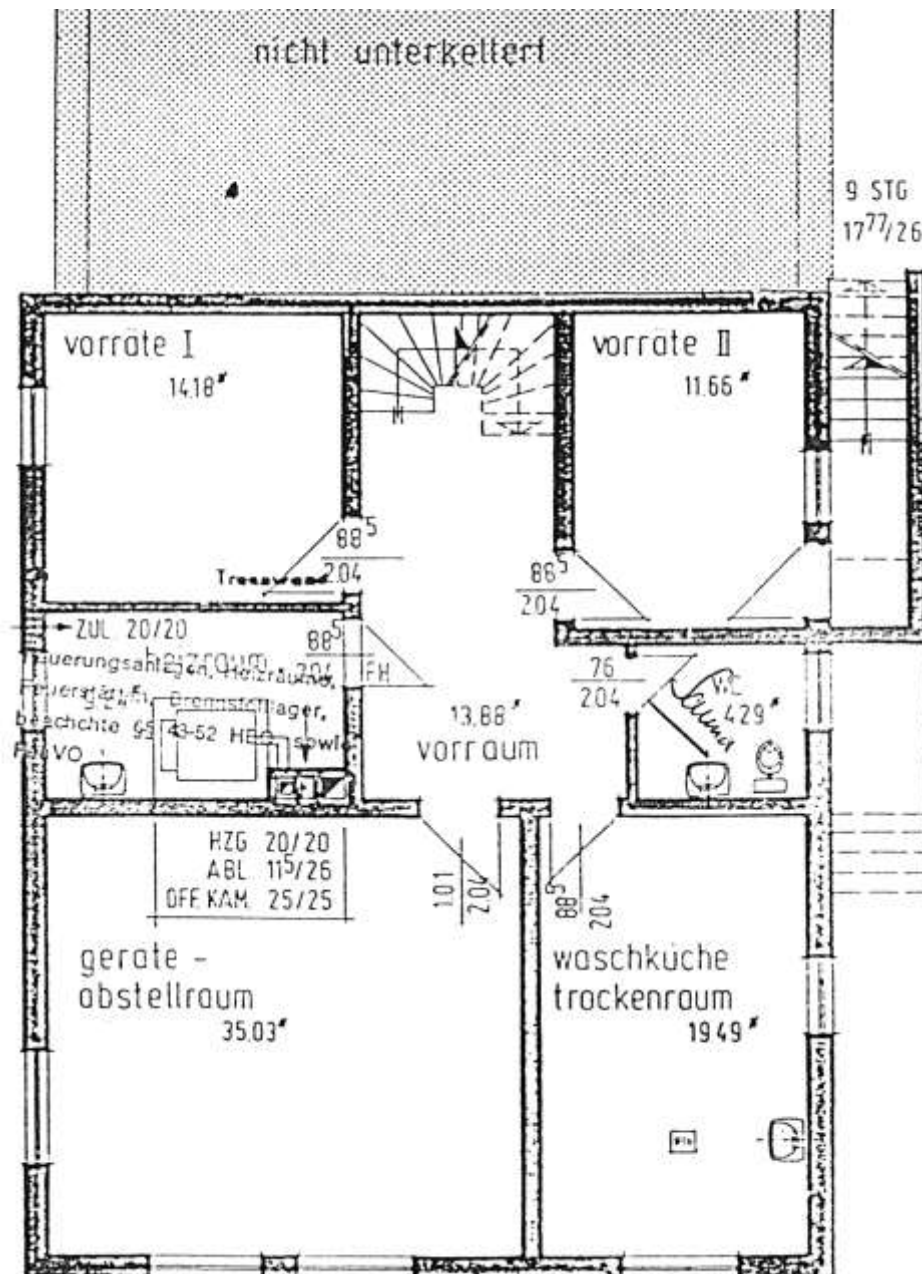


20 befestigte Freifläche vor dem Haus, weitere Stellplatzfläche

## 6.7 Pläne

### 6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

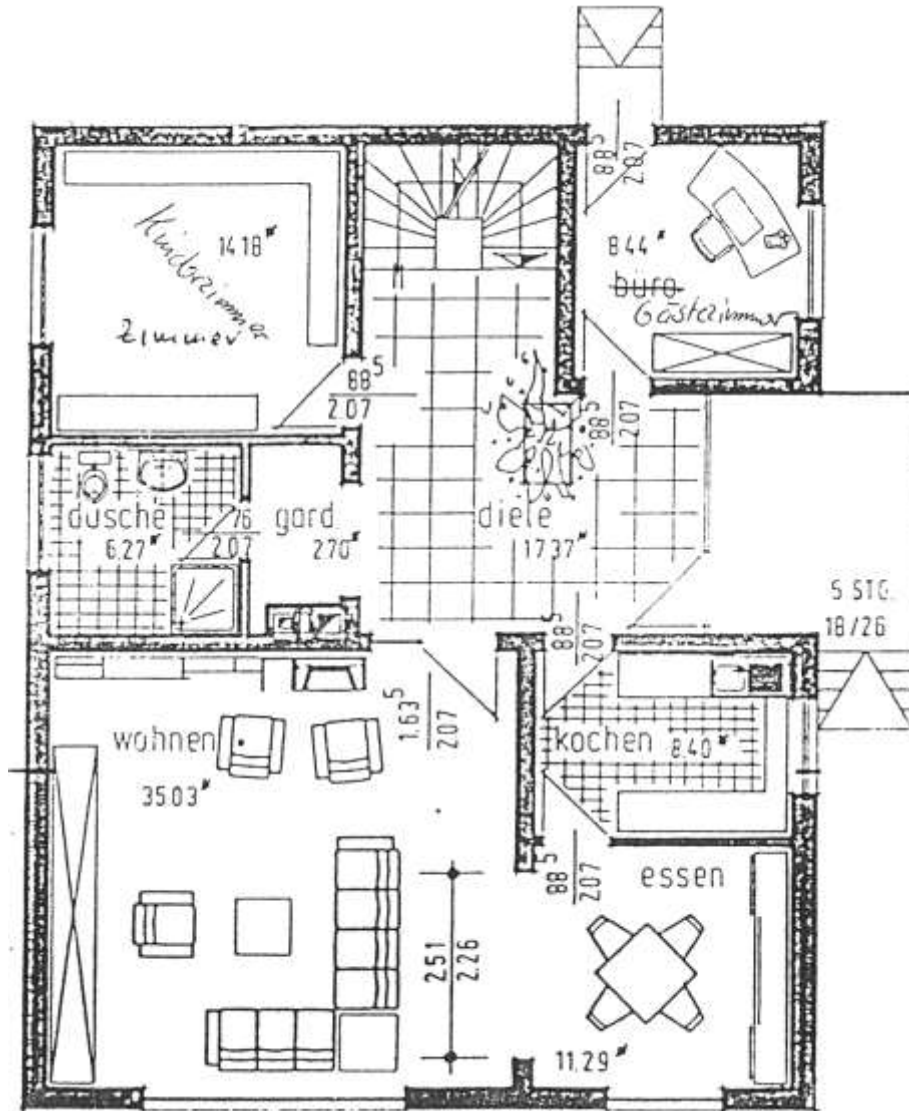
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



**6.7.2 Grundriss Erdgeschoss Betriebswohnung**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.

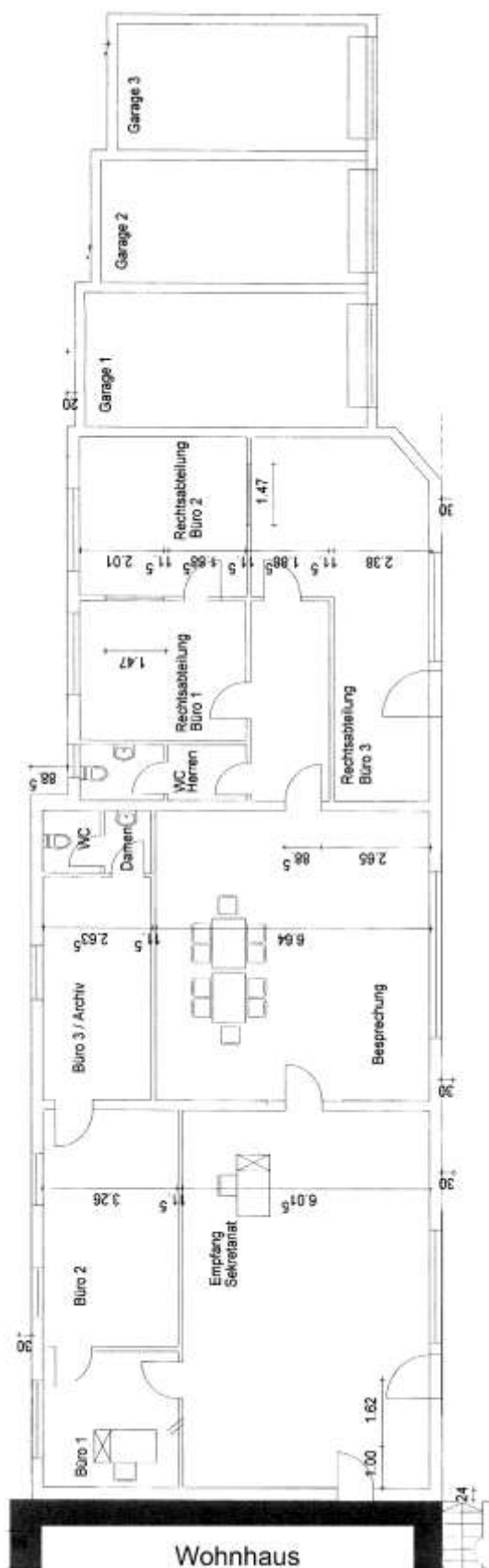
Anbau





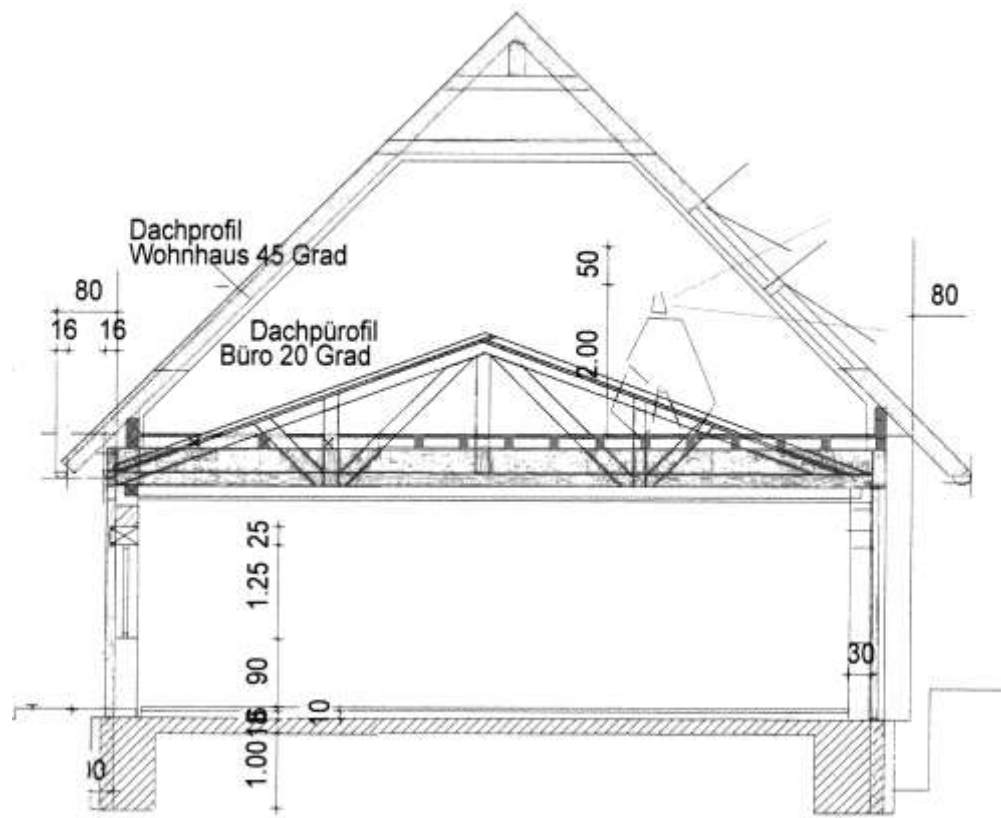
### 6.7.3 Grundriss Erdgeschoss Anbau und Garagen

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



**6.7.4 Schnitt Anbau und Wohnhaus (Betriebswohnung)**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



## 6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m²	Faktor	Netto-Fläche m²
Betriebswohnung (Wohnhaus)						
KG	Vorräte 1			14,18	0,970	13,75
	Heizung			9,24	0,970	8,96
	Geräte-Abstellraum			35,03	0,970	33,98
	Waschraum			19,49	0,970	18,91
	Sauna			4,29	0,970	4,16
	Vorräte 2			11,66	0,970	11,31
	Vorraum			13,88	0,970	13,46
	Summe Nutz-/Technikfläche KG					104,54
EG	Diele			17,37	0,970	16,85
	Kinderzimmer			14,18	0,970	13,75
	Dusche			6,27	0,970	6,08
	Garderobe			2,70	0,970	2,62
	Wohnen			35,03	0,970	33,98
	Essen			11,29	0,970	10,95
	Küche			8,40	0,970	8,15
	Gästezimmer			8,44	0,970	8,19
	Summe Wohnfläche EG					100,57
DG	Bad	3,95	6,33	24,98	0,970	24,23
	Flur	2,51	6,33	15,88	0,970	15,40
	abzgl. Treppe	-2,51	2,30	-5,77	0,970	-5,60
	Kind	2,40	6,33	15,18	0,970	14,72
		-1,00	6,33	-6,33	0,485	-3,07
	Schlafzimmer	8,65	4,94	42,69	0,970	41,41
		-1,00	4,94	-4,94	0,970	-4,79
	Loggia	7,65	1,26	9,64	0,500	4,82
	Summe Wohnfläche DG					87,13
Summe					187,70	
Wohnfläche gesamt					ca. 188,00	

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m²	Faktor	Netto-Fläche m²
<b>Anbau</b>						
Anbau	Büro 1	3,37	3,26	10,99	0,970	10,66
	Büro 2	5,76	3,26	18,78	0,970	18,21
	Lager	9,48	6,02	57,02	0,970	55,31
	Büro 3/Archiv	5,39	2,64	14,19	0,970	13,76
	Besprechung	7,01	6,64	46,55	0,970	45,15
	WC-Damen	1,51	1,37	2,06	0,970	2,00
	Vorraum	1,51	1,16	1,74	0,970	1,69
Erweiterung	WC-Herren	2,01	1,36	2,73	0,970	2,65
	Vorraum	1,89	1,36	2,56	0,970	2,49
	Büro 1	3,36	4,01	13,47	0,970	13,07
	Flur	4,84	1,89	9,11	0,970	8,84
	Büro 2	3,75	4,01	15,04	0,970	14,59
	Büro 3	8,80	2,38	20,94	0,970	20,32
		3,75	2,00	7,50	0,970	7,28
		-1,25	1,25	-1,56	0,485	-0,76
	Summe Nutzfläche					215,25
<b>Garage</b>						
	Garage 1	6,80	3,20	21,76	0,970	21,11
	Garage 2	6,40	3,00	19,20	0,970	18,62
	Garage 3	6,00	3,05	18,30	0,970	17,75
	Summe Nutzfläche					57,81