



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Gutachter für Immobilienbewertung

An das  
Amtsgericht Bad Homburg  
Auf der Steinkaut 12

**61352 Bad Homburg**

**Az.: 61 K 6/24**

**Zweck:**

Verkehrswertfeststellung in einem  
Zwangsversteigerungsverfahren

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  
Web: www.arfeller.com

Az.: 2404 241  
**61 K 6/24**

Datum: 06.09.2024

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück  
in 61440 Oberursel - Bommersheim, Nassauer Straße 39**

|                    |                    |             |               |                          |
|--------------------|--------------------|-------------|---------------|--------------------------|
| Grundbuch          |                    | Blatt       |               |                          |
| <i>Bommersheim</i> |                    | <i>3286</i> |               |                          |
| lfd. Nr.           | Gemarkung          | Flur        | Flurstück     | Fläche                   |
| <i>1</i>           | <i>Bommersheim</i> | <i>16</i>   | <i>2416/5</i> | <i>289 m<sup>2</sup></i> |
| <i>2</i>           | <i>Bommersheim</i> | <i>16</i>   | <i>2416/4</i> | <i>71 m<sup>2</sup></i>  |



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 16.05.2024 ermittelt mit insgesamt rd.  
**645.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in vier 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 .....  | 9            |
| 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        | Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte).....                                   | 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      | Fenster und Türen.....  | 11           |
| 3.2.5      | Kellerausstattung .....   | 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: Carport.....  | 13           |
| 3.4        | Außenanlagen.....   | 13           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                  | <b>14</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....                                   | 14           |
| 4.2        | Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 2416/5.....           | 15           |
| 4.2.1      | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                       | 15           |
| 4.2.2      | Bodenwertermittlung .....   | 16           |
| 4.2.3      | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                            | 16           |
| 4.2.4      | Sachwertermittlung .....  | 17           |
| 4.2.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....          | 17           |
| 4.2.4.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....   | 18           |
| 4.2.4.3    | Sachwertberechnung .....  | 20           |
| 4.2.4.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                  | 21           |
| 4.2.5      | Ertragswertermittlung .....   | 26           |
| 4.2.5.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....       | 26           |
| 4.2.5.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 27           |
| 4.2.5.3    | Ertragswertberechnung .....   | 29           |
| 4.2.5.4    | Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....                                | 30           |
| 4.2.6      | Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....    | 32           |
| 4.2.6.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....                                | 32           |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.2.6.2  | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....             | 32        |
| 4.2.6.3  | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                 | 32        |
| 4.2.6.4  | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                       | 32        |
| 4.2.7    | Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 2416/5 .....             | 33        |
| 4.3      | Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 2416/4..... | 34        |
| 4.3.1    | Verfahrenswahl mit Begründung .....                             | 34        |
| 4.3.2    | Bodenwertermittlung .....                                       | 35        |
| 4.3.3    | Vergleichswertermittlung .....                                  | 36        |
| 4.3.4    | Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....                   | 36        |
| 4.3.5    | Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 2416/4 .....             | 36        |
| 4.4      | Verkehrswert.....   | 37        |
| 4.5      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                | 38        |
| 4.6      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....          | 39        |
| 4.7      | Verwendete fachspezifische Software.....                        | 39        |
| 4.8      | Hinweise zum Urheberschutz.....                                 | 39        |
| <b>5</b> | <b>Anlagen.....</b>   | <b>40</b> |
| 5.1      | Übersichtskarte Bundesrepublik.....                             | 40        |
| 5.2      | Straßenkarte .....  | 41        |
| 5.3      | Ortsplan .....  | 42        |
| 5.4      | Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Teilgrundstücke .....     | 43        |
| 5.5      | Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 164 B .....                    | 44        |
| 5.6      | Fotostandpunkte .....   | 45        |
| 5.7      | Fotos.....  | 46        |
| 5.8      | Pläne.....  | 58        |
| 5.8.1    | Grundriss Kellergeschoss .....                                  | 58        |
| 5.8.2    | Grundriss Erdgeschoss .....                                     | 59        |
| 5.8.3    | Grundriss Obergeschoss.....                                     | 60        |
| 5.8.4    | Grundriss Dachgeschoss .....                                    | 61        |
| 5.8.5    | Längsschnitt.....   | 62        |
| 5.9      | Flächenberechnung .....   | 63        |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)  |
| Objektadresse:             | Nassauer Straße 39<br>61440 Oberursel – Bommersheim  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Bommersheim,<br>Blatt 3286, lfd. Nr. 1 + 2   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Bommersheim,<br>Flur 16,<br>Flurstück 2416/5, (289 m <sup>2</sup> );<br>Flurstück 2416/4, (71 m <sup>2</sup> ) |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|               |  |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Bad Homburg<br>Auf der Steinkaut 12<br>61352 Bad Homburg |
|               | Auftrag vom 24.04.2024 (Datum des Auftrageingangs)                   |
| Eigentümer:   | zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert                        |

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Zwangsversteigerung  |
| Wertermittlungstichtag:        | 16.05.2024   |
| Qualitätsstichtag:             | 16.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag   |
| Tag der Ortsbesichtigung:      | 16.05.2024   |
| 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 Mutter des Eigentümers und der Sachverständige   |

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Baulastenauskunft vom 08.02.2024;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.01.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte);
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Oberursel;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

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

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt. Ob ggf. eine Gewerbebeanmeldung vorliegt, wurde nicht geprüft.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- 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:                                 | Hochtaunuskreis  |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Stadt Oberursel (ca. 45.000 Einwohner);<br>Stadtteil Bommersheim   |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 456 (ca. 6 km entfernt)<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 661 (ca. 2 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Oberursel (ca. 1 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|   |   |
|---|---|
| innerörtliche Lage:   | Stadtrand von Oberursel;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen,<br>Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, U-/S-<br>Bahnhaltstelle) in fußläufiger Entfernung;<br>einfache Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise;<br>Einzelhausbebauung  |
| Beeinträchtigungen:   | überdurchschnittlich (durch Bahn, Straßenverkehr);<br>Abstellgleise unmittelbar hinter dem Grundstück gelegen;<br>Bahngleise unweit gelegen   |
| Topografie:   | relativ eben  |

## 2.2 Gestalt und Form

|                   |   |
|-------------------|---|
| Straßenfront:     | ca. 16 m                                      |
| mittlere Tiefe:   | ca. 22 m                                      |
| Grundstücksgröße: | insgesamt 360 m <sup>2</sup>                  |
| Bemerkungen:      | insgesamt relativ regelmäßige Grundstücksform |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|   |  |
|---|--|
| Straßenart:   | Durchgangsstraße (Kreisstraße 772, Ortsausgangsstraße), insg. vier- bis fünfspurig   |
| Straßenausbau:  | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;<br>Parkmöglichkeiten nicht vorhanden   |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Fernsehkabelanschluss;<br>Telefonanschluss   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;<br>eingefriedet durch Tor und Zaun;<br>ggf. geringfügiger Eigengrenzüberbau des Carports von Flurstück 2416/5 auf Flurstück 2416/4  |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund   |
| 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 30.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bommersheim, Blatt 3286 folgende Eintragungen:

- Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 13,50 qm für Stadt Oberursel (betrifft Flurstück 2416/5);
- Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 25 qm für Stadt Oberursel (betrifft Flurstück 2416/4);
- allgemeine Verfügungsbeschränkung gemäß § 23 Abs. 3, § 32 InsO;
- Insolvenzvermerk.

Anmerkung:

Der Einfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte auf den Verkehrswert wurde aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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) wurden im Ortstermin nicht bekannt. 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 14.02.2024 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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 164 B folgende Festsetzungen:

WB3 = besondere Wohngebiete;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
TH = 6,50 m max. Traufhöhe;  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);  
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);  
ED = Einzel- und Doppelhäuser

Anmerkung:

Der Bebauungsplan (in der Anlage dargestellt) ist noch rechtskräftig. Gemäß telefonischer Auskunft bei der Stadtverwaltung Oberursel wird die Umsetzung dieses Bebauungsplans allerdings nicht weiter verfolgt. Es gäbe schon eine Überarbeitung, die noch nicht rechtskräftig wäre.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Objekt liegen folgende (relevante) Bauscheine vor:

- Nr. 703/1937 (Neubau Einfamilienhaus) vom 27.07.1937;
- Nr. 1743/1946 (Ausbau einer Dachmansarde) vom 12.03.1946;
- Nr. 632/1962 (Wohnhausanbau und Errichtung einer Garage) vom 04.04.1962.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ein Doppelcarport. Das Objekt ist eigen genutzt.

### 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 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gebäudeart:     | einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem, unterkellertem Anbau   |
| Baujahr:        | ca. 1937 (gemäß Unterlagen)  |
| Modernisierung: | ab ca. 2012 umfassende Modernisierungsmaßnahmen (Erneuerung der Fenster (tlw.), der Elektroinstallation, der Heizung, der Zimmertüren, der Sanitärinstallation, der Bodenbeläge/ Wandbekleidungen, des Innenbaus allgemein Anstrich der Fassade, usw.) |
| Fläche:         | rd. 57 m <sup>2</sup> Nutzfläche KG, teilausgebaut;<br>rd. 144 m <sup>2</sup> Wohnfläche EG-DG (inkl. der Terrassenanteile und der Räumlichkeiten im DG, deren lichte Raumhöhe tlw. nicht den Kriterien für Aufenthaltsräume gem. § 42 HBO entspricht) |
| Außenansicht:   | insgesamt verputzt und gestrichen  |

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

|                 |  |
|-----------------|--|
| Kellergeschoss: | Heizung mit Waschküche u. WC, Kellerräume, Ausgang |
| Erdgeschoss:    | 2 Zimmer, Küche, Bad, Windfang, Flur, Terrasse     |
| Obergeschoss:   | 2 Zimmer, Bad, Flur, Dachterrasse über Anbau       |
| Dachgeschoss:   | Zimmer (einfach ausgebaut)                         |

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

|                   |  |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | massiv   |
| Fundamente:       | Streifenfundamente   |
| Kellerwände:      | Mauerwerk  |
| Umfassungswände:  | Mauerwerk  |
| Innenwände:       | Mauerwerk  |
| Geschossdecken:   | Trägerdecke (Kellerdecke);<br>Holzbalkendecken (Geschossdecken)  |
| Geschosstreppen:  | massive Treppe mit Fliesenbelag (Kellertreppe);<br>aufgearbeitete Holztreppe (Esche) mit eingestemmt<br>Stufen (Geschosstreppe)  |
| Dach:             | Walmdach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten;<br>Eindeckung aus Tonziegel;<br>Aufbauten mit Kunstschiefer beschlagen, Abdichtung mit<br>Dachpappe bzw. Dachstein;<br>Anbau mit Flachdach und Bitumenabdichtung und Terras-<br>senaufbau;<br>Regenrinnen aus Zinkblech, Schneefanggitter |

### 3.2.4 Fenster und Türen

|                  |   |
|------------------|---|
| Fenster:         | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Rollläden<br>vorhanden;<br>tlw. Glasbausteinfenster (Treppenhaus, Vorbau);<br>Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Kunststein |
| Hauseingangstür: | erneuerte Tür aus Holzwerkstoffen mit Glaseinsatz   |
| Zimmertüren:     | überwiegend erneuerte Türen aus Holzwerkstoffen (glatt,<br>weiß) mit entsprechenden Holzzargen  |

### 3.2.5 Kellerausstattung

|                   |  |
|-------------------|--|
| Bodenbeläge:      | überwiegend Fliesen  |
| Wandbekleidungen: | Putz mit Anstrich  |
| Fenster:          | Kellerfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;<br>Gitter vorhanden    |
| Türen:            | Holzwerkstofftüren   |
| Sonstiges:        | Kellerräume teilausgebaut;<br>lichte Raumhöhe im Kellergeschoss ca. 1,95 m |

**3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz   |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz   |
| Elektroinstallation:    | erneuerte Elektroausstattung;<br>erneuerte Schalter vorhanden;<br>je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen;<br>Telefonanschluss;<br>TV-Kabelanschluss vorhanden;<br>CAT-Verteilung |
| Heizung:                | Gas-Brennwerttherme;<br>Flachheizkörper mit Thermostatventilen  |
| Warmwasserversorgung:   | zentral   |
| Sanitäre Installation:  | erneuerte sanitäre Ausstattung in mittlerem Standard;<br>Waschmaschinenanschluss in der Waschküche KG vorhanden   |
| Bad, KG:                | bodengleiche Dusche, Waschbecken, wandhängendes WC, Pissoir   |
| Bad, EG:                | Waschtisch mit Unterschrank, wandhängendes WC, Wanne  |
| Bad, OG:                | Waschtisch mit Unterschrank, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, wandhängendes WC, Handtuchwärme-<br>körper   |

**3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Bodenbeläge:        | überwiegend Fliesen (EG insg., Sanitärräume), Laminat (Zimmer)   |
| Wandbekleidungen:   | Fliesen, bis raumhoch (Sanitärräume), Rau- und Glasfasertapeten mit Anstrich (Zimmer), Bruchsteindekor im Bereich Ofen, tlw. Holzvertäfelung (DG), Fliesenspiegel (Kü) |
| Deckenbekleidungen: | glatter Putz oder abgehängte Decke, Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer)  |

**3.2.8 Besondere Bauteile und Einrichtungen**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Besondere Bauteile:      | Kelleraußentreppe;<br>Dachterrassenaufbau mit Stahlgeländer und Holzbelag<br>Werbeanlage an Fassade vorhanden |
| Besondere Einrichtungen: | Kaminofen mit Edelstahlabzugsrohr vorhanden;<br>Klima-Splitt-Gerät für Schlafzimmer vorhanden                 |
| Küchenausstattung:       | nicht Gegenstand dieser Wertermittlung  |

**3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Grundrissgestaltung:             | baujahres- und objektüblich  |
| Besonnung und Belichtung:        | befriedigend   |
| Baumängel und Bauschäden:        | tlw. Kleinmängel und Fertigstellungsmängel vorhanden;<br>fehlende Terrassenzugangstreppe;<br>Bodenbelag Dachterrasse erneuerungsbedürftig;<br>Undichtigkeit Bereich Dachgaube  |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine bekannt  |
| Hauseingangsbereich (außen):     | gepflegt   |
| Energieausweis:                  | liegt nicht vor  |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist zufriedenstellend. Umfassende Modernisierungen und Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren vorgenommen. Die Ausstattung hat einen überwiegend zeitgemäßen, mittleren Standard. Die Räumlichkeiten sind gepflegt. Es besteht relativ geringfügiger Fertigstellungs- und Kleinmängelbeseitigungsbedarf. |

**3.3 Nebengebäude: Carport**

|  |  |
|--|--|
| Art des Gebäudes:                          | Doppel-Carport, freistehend  |
| Baujahr:                                   | nicht bekannt, schätzungsweise ca. 2013  |
| Konstruktion:                              | Holzkonstruktion<br>Flachdach aus Holzkonstruktion mit Stehfalzblecheindeckung |
| Tor, Türen und Fenster:                    | vorgesetztes Rolltor zur Straße  |
| Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen: | Betonpflaster  |
| Allgemeinbeurteilung:                      | Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend gut.                         |

**3.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Schwimmbecken (Folie schadhaft), Wege- und Terrassenbefestigung (Betonplatten, neu angelegt), Gabionen, kleiner Vorgartenbereich mit Schotterschüttung, Rasenfläche, Gartenanlagen und Anpflanzungen; Einfriedung (Stabmattenzaun, tlw. mit Mauersockel, Rolltor, Eingangstor). Die Außenanlagen befinden sich in einem überwiegend neu angelegten, gepflegten Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 61440 Oberursel - Bommersheim, Nassauer Straße 39, zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|                    |       |           |                    |
|--------------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch          | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| <i>Bommersheim</i> | 3286  | 1         |                    |
| Gemarkung          | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| <i>Bommersheim</i> | 16    | 2416/5    | 289 m <sup>2</sup> |

|                    |       |           |                   |
|--------------------|-------|-----------|-------------------|
| Grundbuch          | Blatt | lfd. Nr.  |                   |
| <i>Bommersheim</i> | 3286  | 2         |                   |
| Gemarkung          | Flur  | Flurstück | Fläche            |
| <i>Bommersheim</i> | 16    | 2416/4    | 71 m <sup>2</sup> |

### Bildung von Teilgrundstücken

Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts werden im normalen Veräußerungsfall als Ganzes gehandelt, da eine **wirtschaftliche Einheit** besteht. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss jedoch der Wert der einzelnen veräußerbaren Teilgrundstücke getrennt ausgewiesen werden.

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung daher in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung        | Nutzung/Bebauung                   | Fläche             |
|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| A - Flurstück 2416/5              | Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) | 289 m <sup>2</sup> |
| B - Flurstück 2416/4              | unbebaut (Garten)                  | 71 m <sup>2</sup>  |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: |                                    | 360 m <sup>2</sup> |

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 2416/5

### 4.2.1 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 betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

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

#### 4.2.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **800,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)  | = | 0,40               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 500 m <sup>2</sup> |

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                            |   |                    |
|----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag    | = | 16.05.2024         |
| Entwicklungsstufe          | = | baureifes Land     |
| Geschossflächenzahl (WGFZ) | = | 0,47               |
| Grundstücksfläche (f)      | = | 289 m <sup>2</sup> |

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand                    |                     |                      |                               | Erläuterung |
|---|---------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für Anpassungen)                 |                     | =                    | <b>800,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts   |                     |                      |                               |             |
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor              | Erläuterung |
| Stichtag  | 01.01.2024          | 16.05.2024           | × 1,00                        | E1          |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                     |                      |                               |             |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                     | =                    | 800,00 €/m <sup>2</sup>       |             |
| WGFZ  | 0,40                | 0,47                 | × 1,04                        | E2          |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | 500                 | 289                  | × 1,00                        | E3          |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land      | baureifes Land       | × 1,00                        |             |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                   |                     | =                    | <b>832,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts   |                     |                      |                               | Erläuterung |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                   |                     | =                    | <b>832,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche  |                     | ×                    | 289 m <sup>2</sup>            |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>   |                     | =                    | 240.448,00 €                  |             |
|   |                     |                      | <b>rd. 240.000,00 €</b>       |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 **240.000,00 €**.

#### 4.2.3 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:** Der Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

**E3:** Die Flächenanpassung (insg. 360 m<sup>2</sup>) ist mit der WGFZ-Anpassung bereits abgegolten.

## 4.2.4 Sachwertermittlung

### 4.2.4.1 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 Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. 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. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

**Außenanlagen**

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

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

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung  |   | Einfamilienhaus<br>(Doppelhaushälfte) | Carport                     |
|---|---|---------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = | 726,00 €/m <sup>2</sup> BGF           | 190,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |   |                                       |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)  | x | 263,00 m <sup>2</sup>                 | 42,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>                    | + | 13.453,10 €                           | 0,00 €                      |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = | 204.391,10 €                          | 7.980,00 €                  |
| <b>Baupreisindex (BPI) 16.05.2024 (2010 = 100)</b>                                  | x | 179,1/100                             | 179,1/100                   |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = | 366.064,46 €                          | 14.292,18 €                 |
| <b>Regionalfaktor</b>   | x | 1,000                                 | 1,000                       |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         | = | 366.064,46 €                          | 14.292,18 €                 |
| <b>Alterswertminderung</b>  |   |                                       |                             |
| • Modell  |   | linear                                | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |   | 70 Jahre                              | 40 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |   | 33 Jahre                              | 29 Jahre                    |
| • prozentual  |   | 52,86 %                               | 27,50 %                     |
| • Faktor  | x | 0,4714                                | 0,725                       |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = | 172.562,79 €                          | 10.361,83 €                 |

|  |     |                     |
|--|-----|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |     | <b>182.924,62 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +   | <b>18.292,46 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =   | <b>201.217,08 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +   | <b>240.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =   | <b>441.217,08 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | x   | <b>1,30</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | +   | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =   | <b>573.582,20 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -   | <b>20.400,00 €</b>  |
| <b>Sachwert</b>  | =   | <b>553.182,20 €</b> |
|  | rd. | <b>553.000,00 €</b> |

#### 4.2.4.4 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: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 0,5    | 0,5    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 0,5    | 0,5   |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 43,5 % | 52,0 % | 4,5 % | 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)).

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

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

|                 |                             |
|-----------------|-----------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| Anbauweise:     | Doppel- und Reihenendhäuser |
| Gebäudetyp:     | KG, EG, OG, ausgebautes DG  |

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer<br>Gebäudestand-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------|---|---|--|
| 1                                     | 615,00  | 0,0   | 0,00   |
| 2                                     | 685,00  | 43,5  | 297,98   |
| 3                                     | 785,00  | 52,0  | 408,20   |
| 4                                     | 945,00  | 4,5   | 42,53  |
| 5                                     | 1.180,00  | 0,0   | 0,00   |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |   |   | 748,71   |
| 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   |     | 748,71 €/m <sup>2</sup> BGF       |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21 |     |                                   |
| • (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG  | ×   | 0,970                             |
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>   | =   | <b>726,25 €/m<sup>2</sup> BGF</b> |
|   | rd. | 726,00 €/m <sup>2</sup> BGF       |

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

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Carports

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe                         | tabellierte<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäudestand-<br>ardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² BGF] |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| 1                                     | 0,00                                  | 0,0  | 0,00                                       |
| 2                                     | 0,00                                  | 0,0  | 0,00                                       |
| 3                                     | 190,00                                | 100,0  | 190,00                                     |
| 4                                     | 0,00                                  | 0,0  | 0,00                                       |
| 5                                     | 0,00                                  | 0,0  | 0,00                                       |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |                                       |  | 190,00                                     |
| gewogener Standard =                  |                                       |  | 3,0  |

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 190,00 €/m² BGF  
rd. 190,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

| Bezeichnung   | durchschnittliche Herstellungskosten |
|---|--------------------------------------|
| Zu- und Abschläge zu den Herstellungskosten für Kellerteilausbau und sehr einfachen DG-Ausbau:<br>(prozentual, insg. -5,00 % der vorläufigen Herstellungskosten (190.938,00 €)) | -9.546,90 €                          |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)  |                                      |
| • Terrassentreppe (noch herzustellen)   | 4.000,00 €                           |
| • Kelleraußentreppe   | 4.000,00 €                           |
| • Dachgauben  | 4.500,00 €                           |
| • Terrassenaufbau   | 6.000,00 €                           |
| Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)   |                                      |
| • Kaminofen mit Anschluss   | 2.000,00 €                           |
| • Klima-Splittgerät   | 2.500,00 €                           |
| Summe   | 13.453,10 €                          |

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

Die 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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 10,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (182.924,62 €) | 18.292,46 €                      |
| Summe  | 18.292,46 €                      |

**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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)**

Das ca. 1937 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
|   |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2               | 1,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2               | 2,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2               | 2,0                     | 0,0                    |            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4               | 1,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung von Bädern   | 2               | 2,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen    | 2               | 2,0                     | 0,0                    |            |
| Verbesserung der Grundrissgestaltung                              | 2               | 0,5                     | 0,0                    |            |
| Summe   |                 | 10,5                    | 0,0                    |            |

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1937 = 87 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 87 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

#### Alterswertminderung

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

#### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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. |
|--|-------------------------|
| Baumängel  | -20.400,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbaumängel Dachgeschoss</li> <li>• Erneuerung Dachterrasse Anbau</li> <li>• Kleinmängel, Dachabdichtung</li> <li>• Herstellung Terrassentreppe</li> </ul> |                         |
| Summe  | -20.400,00 €            |

## 4.2.5 Ertragswertermittlung

### 4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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 übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

**4.2.5.3 Ertragswertberechnung**

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit |              | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete    |                  |                 |
|--------------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
|                    | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> )<br>bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Einfamilienhaus    |             | Wohnen       | 144,00                      |                   | 12,50                                    | 1.800,00         | 21.600,00       |
| Carport            |             | Carport      |                             | 2,00              | 60,00                                    | 120,00           | 1.440,00        |
| Summe              |             |              | 144,00                      | 2,00              |  | 1.920,00         | 23.040,00       |

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  | <b>23.040,00 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)   | – <b>3.099,00 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | <b>= 19.941,00 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>2,10 % von 240.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                               | – <b>5.040,00 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 14.901,00 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer | × <b>23,635</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | <b>= 352.185,14 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | <b>+ 240.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | <b>= 592.185,14 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>   | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>   | <b>= 592.185,14 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | <b>– 20.400,00 €</b>    |
| <b>Ertragswert</b>  | <b>= 571.785,14 €</b>   |
|   | <b>rd. 572.000,00 €</b> |

#### 4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenenermittlung. 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 Rohrertrags 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 dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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 Rohrertrag, 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            | Kostenanteil<br>[% vom Rohrertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF/NF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]          |
|-----------------------|------------------------------------|--|--|
| Verwaltungskosten     | ----                               | ----                                     | 443,00                                 |
| Instandhaltungskosten | ----                               | ----                                     | 2.195,20                               |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                               | ----                                     | 460,80                                 |
| Summe                 |                                    |  | 3.099,00<br>(ca. 13 % des Rohrertrags) |

##### 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 der v. g. bundesdurchschnittlichen 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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. |
|--|-------------------------|
| Baumängel  | -20.400,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbaumängel Dachgeschoss</li> <li>• Erneuerung Dachterrasse Anbau</li> <li>• Kleinmängel, Dachabdichtung</li> <li>• Herstellung Terrassentreppe</li> </ul> |                         |
| Summe  | -20.400,00 €            |

## 4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

### 4.2.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

### 4.2.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.2.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **553.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **572.000,00 €** ermittelt.

### 4.2.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

|  |          |            |                    |
|--|----------|------------|--------------------|
| das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>    | 1,00 (c) | × 1,00 (d) | = <b>1,000</b> und |
| das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b> | 0,40 (a) | × 0,90 (b) | = <b>0,360</b> .   |

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[553.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 572.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } \underline{\underline{558.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.2.7 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 2416/5

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **553.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **572.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute **Teilgrundstück A - Flurstück 2416/5** in 61440 Oberursel - Bommersheim, Nassauer Straße 39,

|                    |       |           |
|--------------------|-------|-----------|
| Grundbuch          | Blatt | lfd. Nr.  |
| <i>Bommersheim</i> | 3286  | 1         |
| Gemarkung          | Flur  | Flurstück |
| <i>Bommersheim</i> | 16    | 2416/5    |

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 mit rd.

**558.000 €**

**in Worten: fünfhundertachtundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

## 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 2416/4

### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

### 4.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **800,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Geschossflächenzahl (GFZ)   | = | 0,40               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 500 m <sup>2</sup> |

#### Beschreibung des Teilgrundstücks

|                           |   |                   |
|---------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag   | = | 16.05.2024        |
| Entwicklungsstufe         | = | baureifes Land    |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 0,47              |
| Grundstücksfläche (f)     | = | 71 m <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand                    |                     |                      |                               | Erläuterung |
|---|---------------------|----------------------|-------------------------------|-------------|
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung)        |                     | =                    | <b>800,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts   |                     |                      |                               |             |
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor              | Erläuterung |
| Stichtag  | 01.01.2024          | 16.05.2024           | × 1,00                        | E1          |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                     |                      |                               |             |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                     | =                    | 800,00 €/m <sup>2</sup>       |             |
| GFZ   | 0,40                | 0,47                 | × 1,04                        | E2          |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe        | 71                   | × 1,00                        | E3          |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land      | baureifes Land       | × 1,00                        |             |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                   |                     | =                    | <b>832,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts   |                     |                      |                               | Erläuterung |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                   |                     | =                    | <b>832,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |
| Fläche  |                     | ×                    | 71 m <sup>2</sup>             |             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>   |                     | =                    | 59.072,00 €                   |             |
|   |                     |                      | <b>rd. 59.100,00 €</b>        |             |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 **59.100,00 €**.

### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

siehe Ausführungen unter 4.2.3

#### 4.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 2416/4“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

|   |            |                    |
|---|------------|--------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>59.100,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | +          | <b>7.500,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | =          | <b>66.600,00 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>   | ×          | <b>1,30</b>        |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | =          | <b>86.580,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | –          | <b>0,00 €</b>      |
| <b>Vergleichswert</b>   | =          | <b>86.580,00 €</b> |
|   | <b>rd.</b> | <b>87.000,00 €</b> |

#### 4.3.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Außenanlagen

| Außenanlagen   | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|----------------|----------------------------------|
| Pauschalansatz | 7.500,00 €                       |
| Summe          | 7.500,00 €                       |

##### Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor wird in Betrachtung des Gesamtobjekts entsprechend dem Teilgrundstück A – Flurstück 2416/5 angesetzt.

#### 4.3.6 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 2416/4

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **87.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Garten genutzte **Teilgrundstück B - Flurstück 2416/4** in 61440 Oberursel - Bommersheim, Nassauer Straße 39,

|                    |       |           |
|--------------------|-------|-----------|
| Grundbuch          | Blatt | lfd. Nr.  |
| <i>Bommersheim</i> | 3286  | 2         |
| Gemarkung          | Flur  | Flurstück |
| <i>Bommersheim</i> | 16    | 2416/4    |

wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2024 mit rd.

**87.000 €**

**in Worten: siebenundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung                   | Fläche             | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|
| A - Flurstück 2416/5       | Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) | 289 m <sup>2</sup> | 558.000,00 €        |
| B - Flurstück 2416/4       | unbebaut (Garten)                  | 71 m <sup>2</sup>  | 87.000,00 €         |
| Summe                      |                                    | 360 m <sup>2</sup> | 645.000,00 €        |

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaute Grundstück in 61440 Oberursel - Bommersheim, Nassauer Straße 39,

|                    |       |           |
|--------------------|-------|-----------|
| Grundbuch          | Blatt | lfd. Nr.  |
| <i>Bommersheim</i> | 3286  | 1         |
| Gemarkung          | Flur  | Flurstück |
| <i>Bommersheim</i> | 16    | 2416/5    |
| Grundbuch          | Blatt | lfd. Nr.  |
| <i>Bommersheim</i> | 3286  | 2         |
| Gemarkung          | Flur  | Flurstück |
| <i>Bommersheim</i> | 16    | 2416/4    |

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 mit insgesamt rd.

**645.000 €**

**in Worten: sechshundertfünfundvierzigtausend 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 6. September 2024

---

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

#### 4.5 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

#### **4.6 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

#### **4.7 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2024) erstellt.

#### **4.8 Hinweise zum Urheberrecht**

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

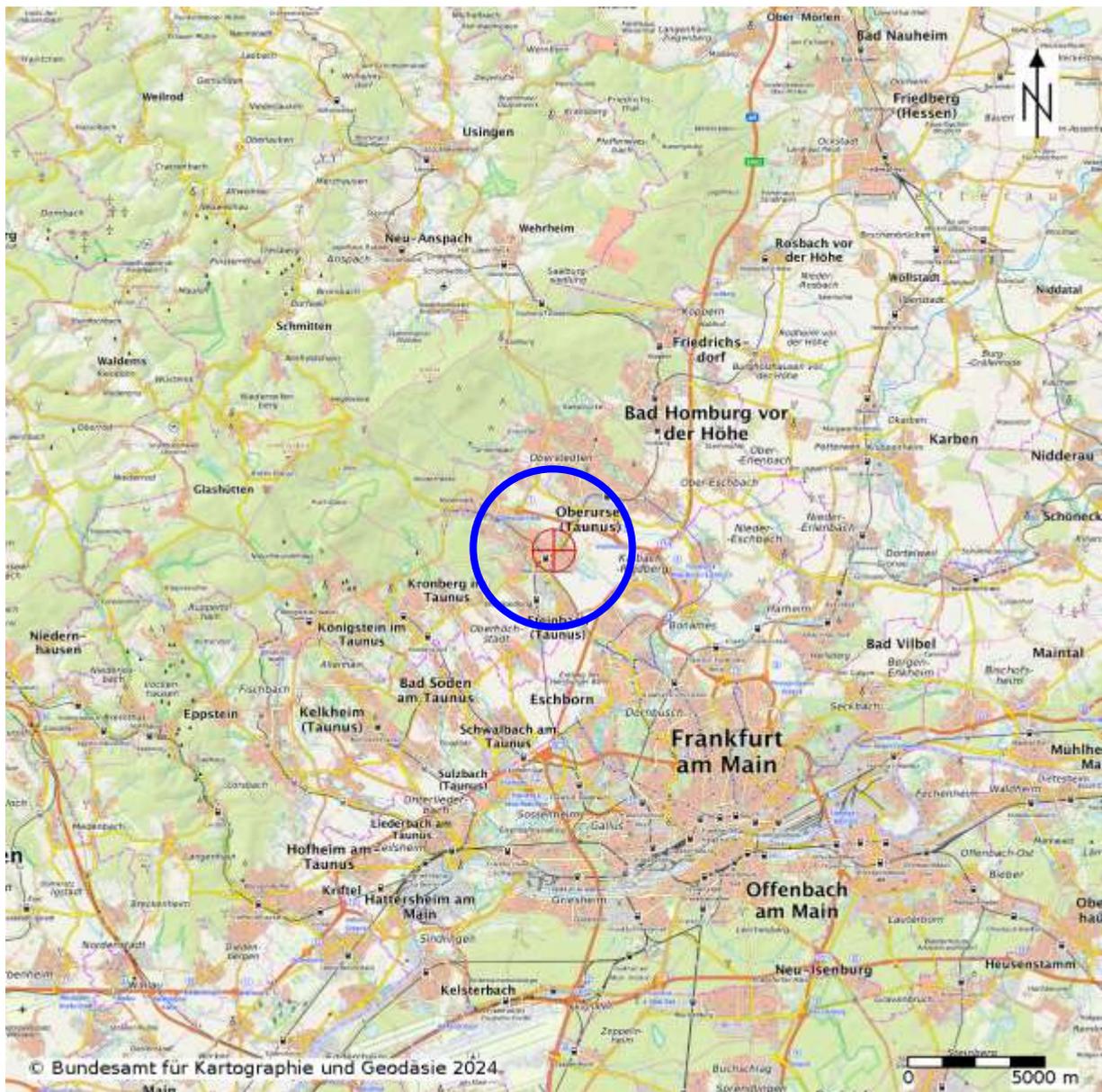
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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.

## 5 Anlagen

### 5.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



## 5.2 Straßenkarte



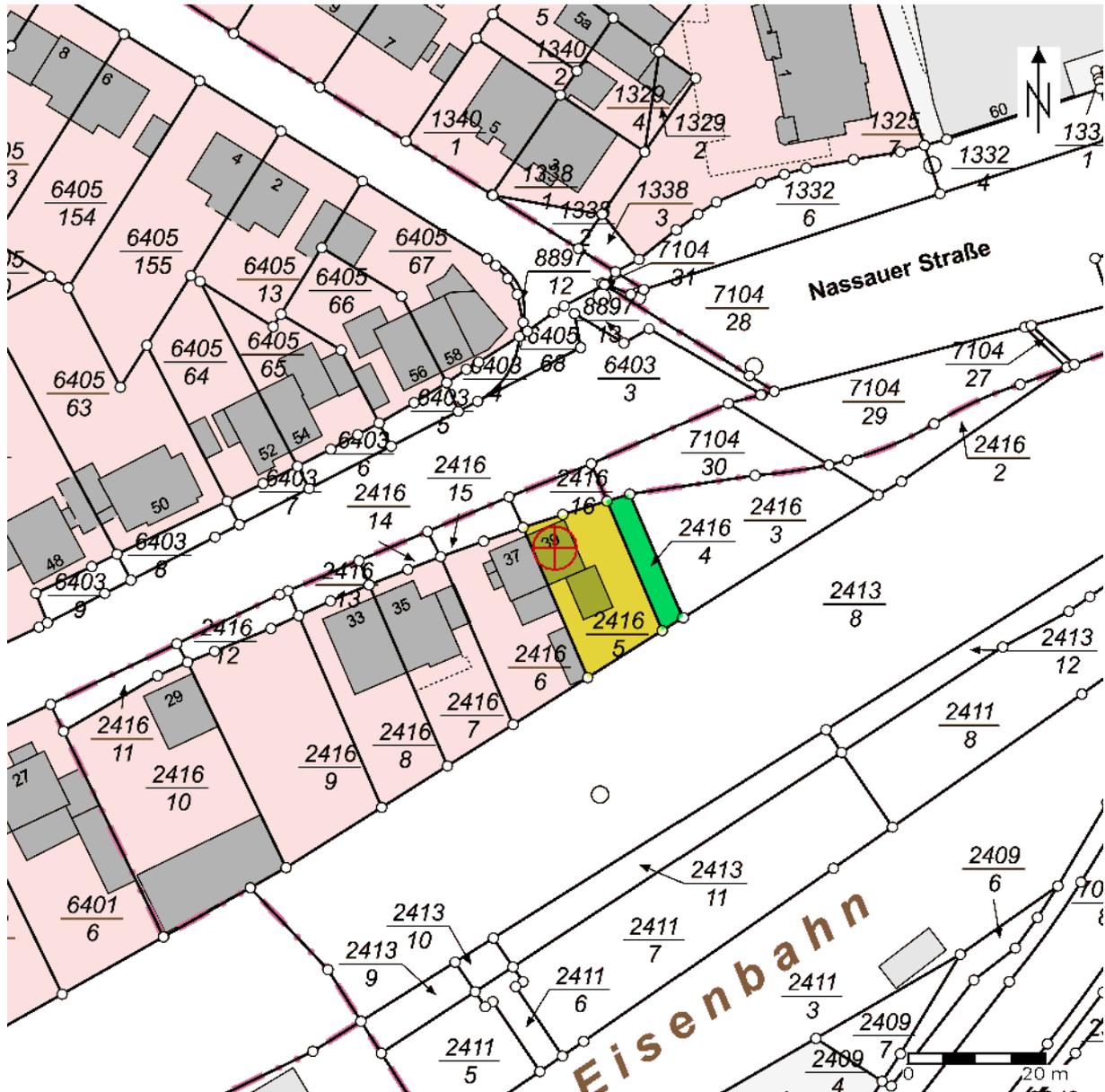
### 5.3 Ortsplan



## 5.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Teilgrundstücke

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert

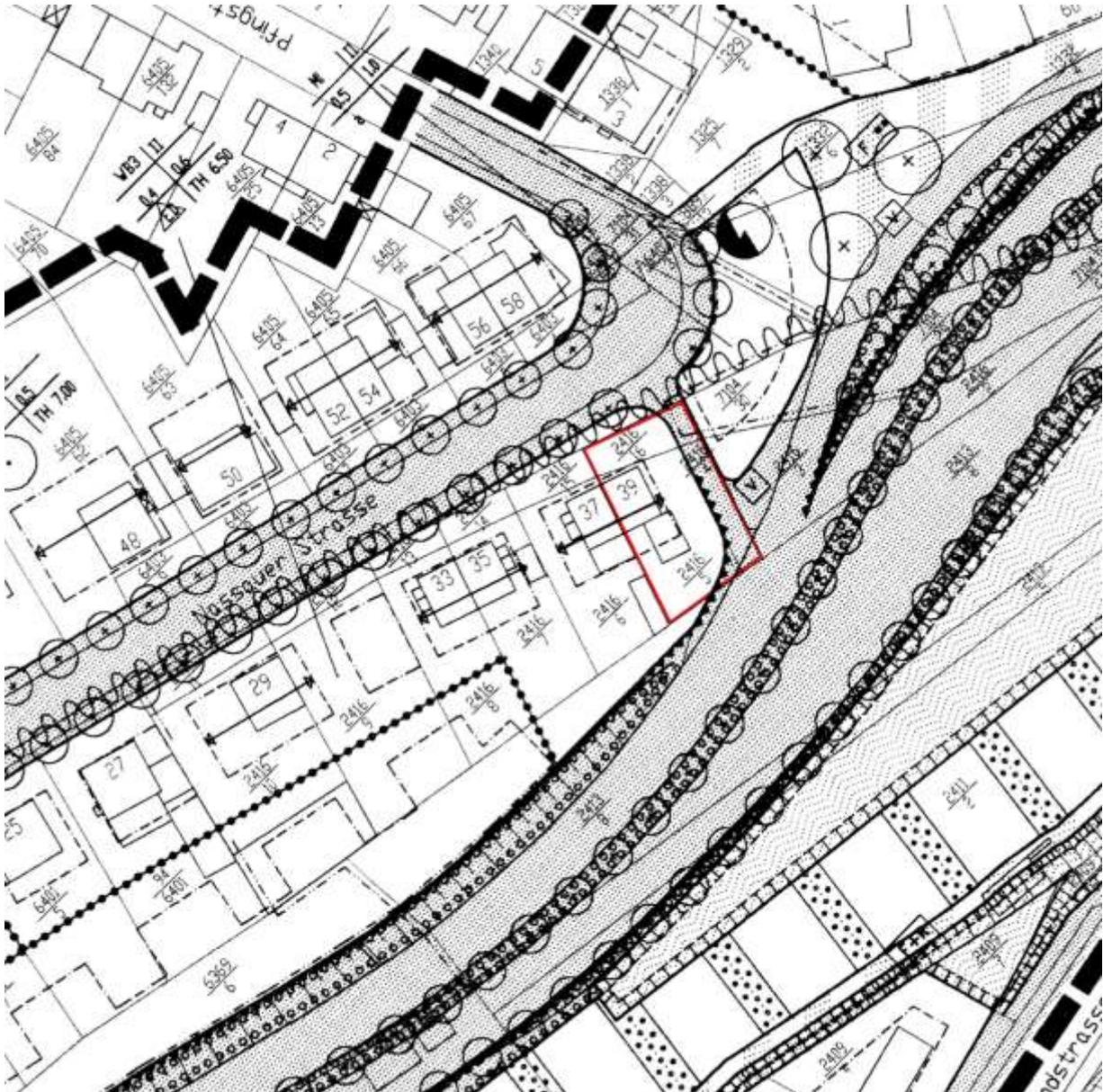
| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung                   | Markierung | Fläche             |
|----------------------------|------------------------------------|------------|--------------------|
| A - Flurstück 2416/5       | Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) | gelb       | 289 m <sup>2</sup> |
| B - Flurstück 2416/4       | unbebaut (Garten)                  | grün       | 71 m <sup>2</sup>  |



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

### 5.5 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 164 B

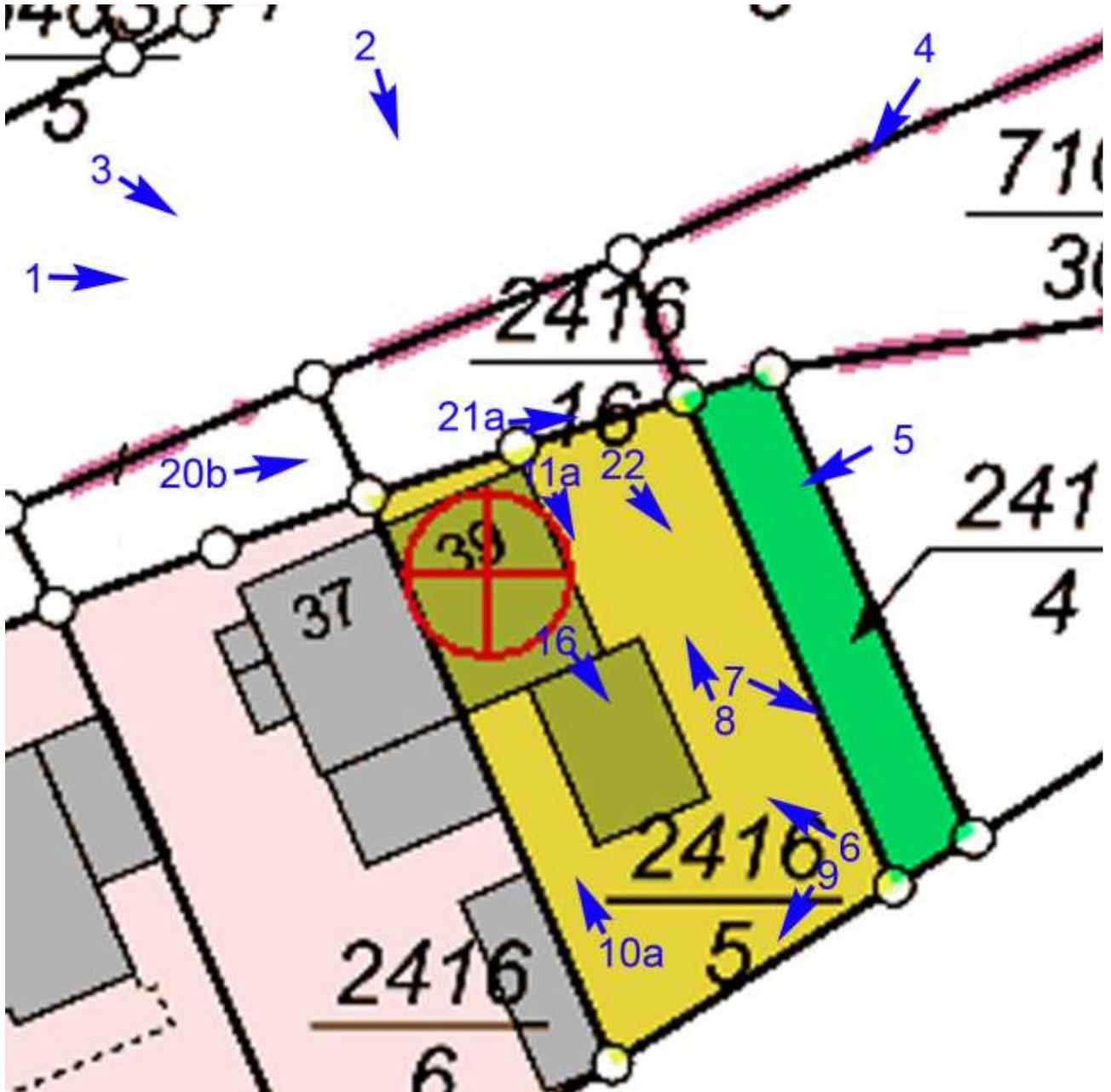
ohne Maßstab, Bewertungsobjekt rot markiert



Quelle: Stadt Oberursel, bearbeitet

## 5.6 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

## 5.7 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Frontansicht



3 Straßenansicht, Lagesituation



4 Seitenansicht (Nordostansicht)



5 Seitenansicht (Ostansicht)



6 Rückansicht Anbau (Südostansicht) mit Terrasse



7 Garten (Flurstück 2416/4)



8 Garten, Rückansicht Carport, Gabionen



9 Garten, im Hintergrund Abstellgleise



10 a Rückansicht



10 b Dachterrassenaufbau



11 a Hauseingangsbereich



11 b Carport



12 Elektroverteilung





13 a Keller Decke und Wand



13 b Heizung



14 a Du-WC im Kellergeschoss



14 b Teilausbau Kellergeschoss



15 a Ausbau Dachgeschoss



15 b Undichtigkeit Bereich südliche Gaube



16 schadhafte Dachterrasse



17 a Bad Dachgeschoss



17 b Badezimmer Erdgeschoss



18 a Detail Boden



18 b Detail Treppe



19 Kaminofen



20 a Fassade, Fenster



20 b Klima-Splittgerät



21 a Rolltor Carport



21 b Rolltor Carport



22 Carport



23 schadhaftes Schwimmbecken

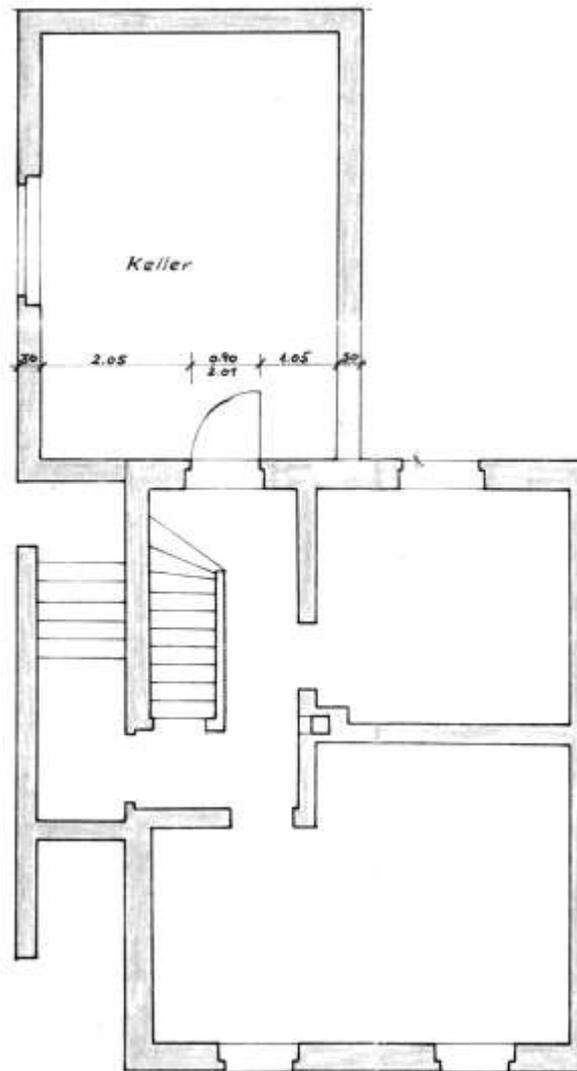


24 Dacheindeckung

## 5.8 Pläne

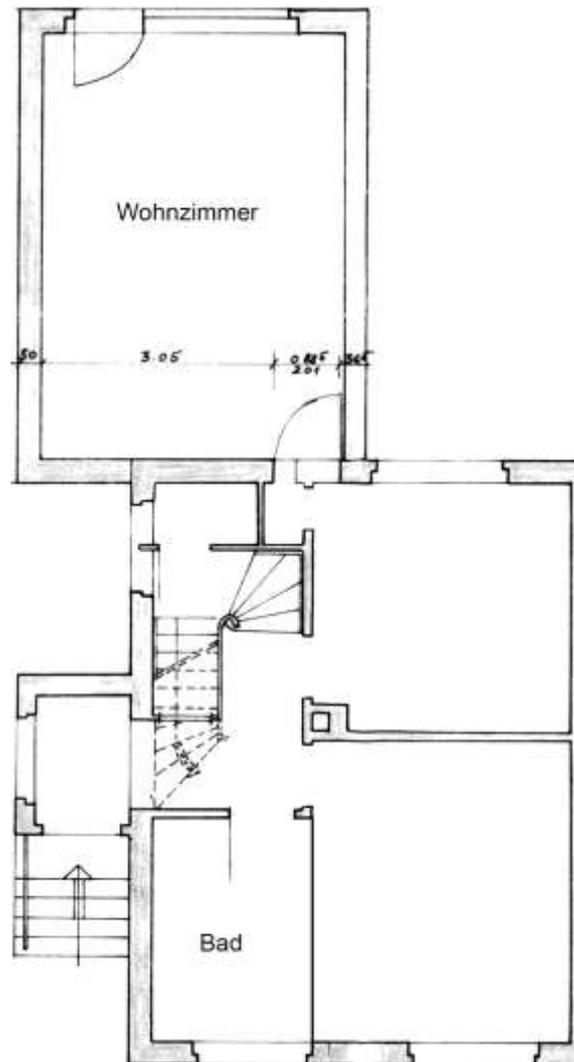
### 5.8.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



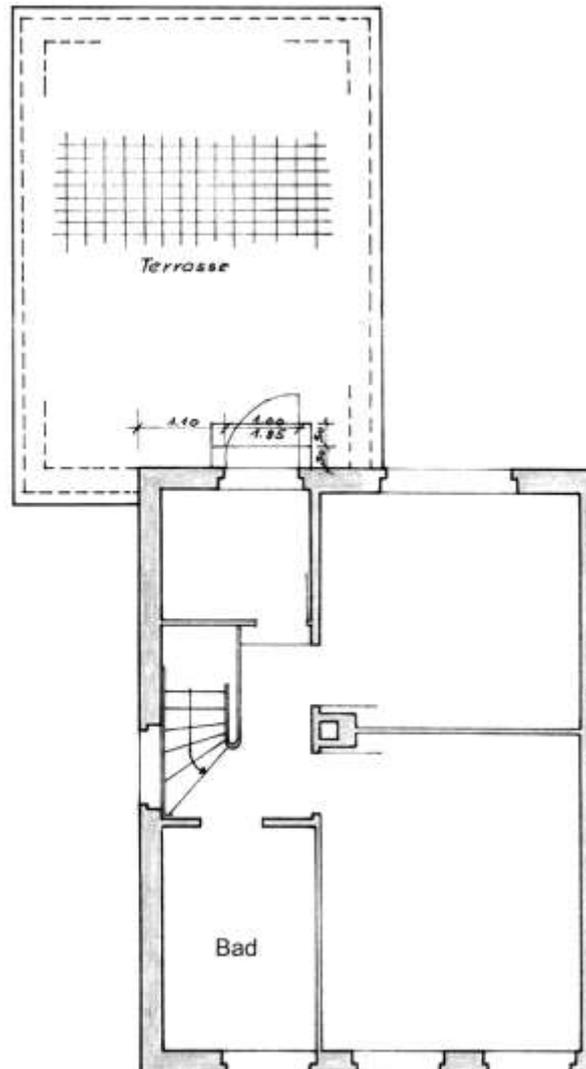
### 5.8.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



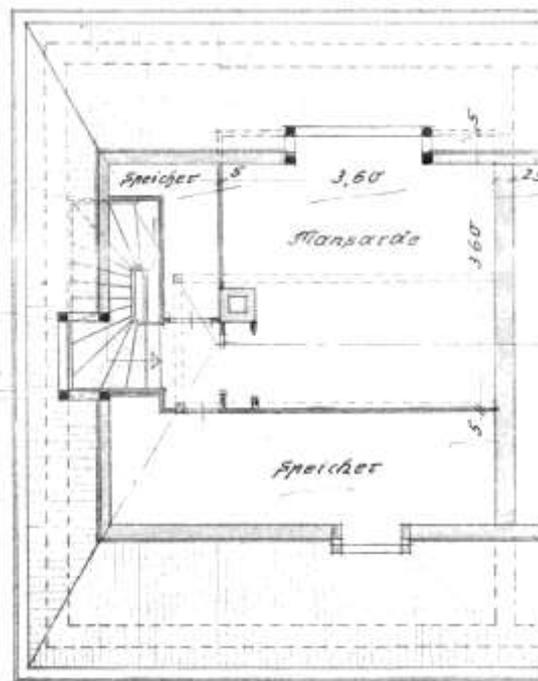
### 5.8.3 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



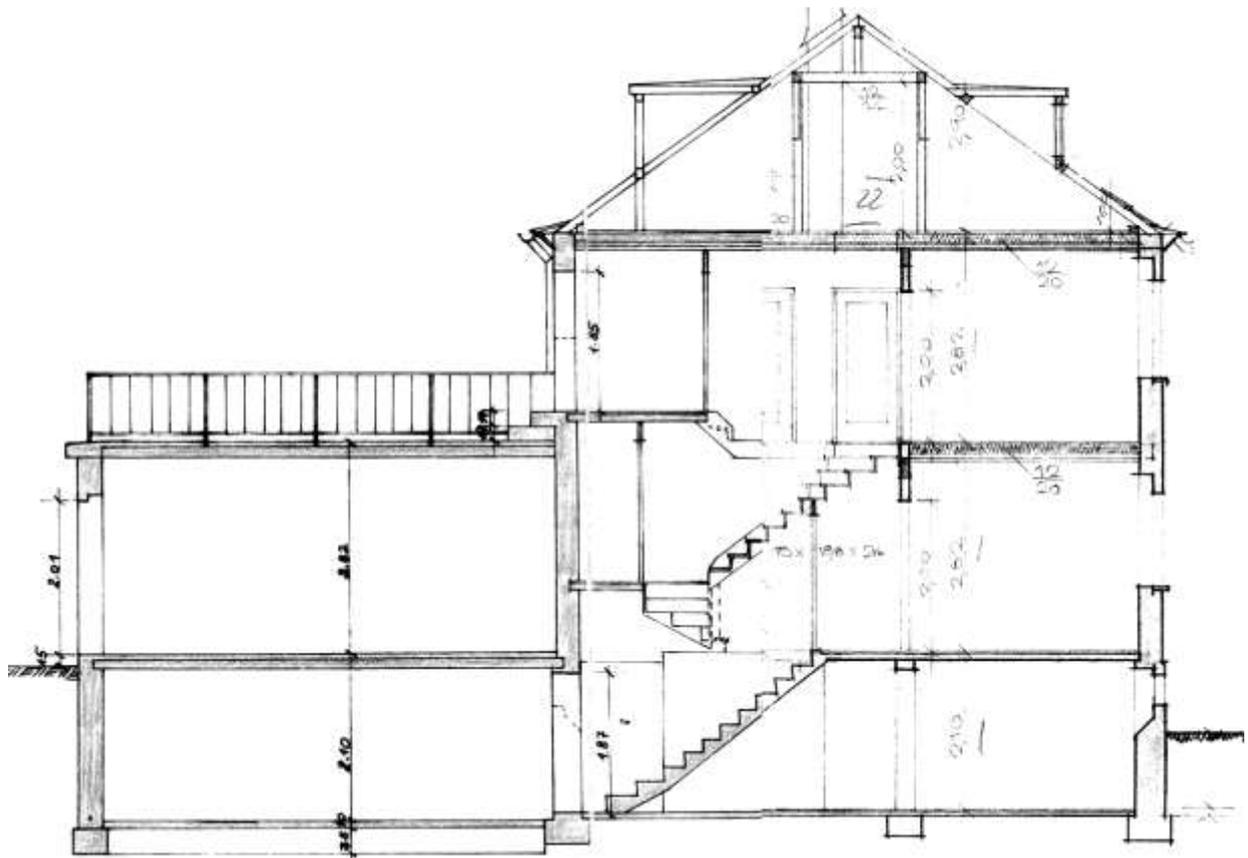
#### 5.8.4 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



### 5.8.5 Längsschnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



## 5.9 Flächenberechnung

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

| Einheit               | Raum                                | Länge (m) | Breite (m) | Faktor | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|-------------------------------------|-----------|------------|--------|--------------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                                     |           |            |        |                          |
|                       | Keller                              | 5,520     | 2,880      | 0,970  | 15,42                    |
|                       |                                     | 3,380     | 1,140      | 0,970  | 3,74                     |
|                       | Waschküche                          | 3,380     | 3,230      | 0,970  | 10,59                    |
|                       | Gang                                | 1,000     | 4,240      | 0,970  | 4,11                     |
|                       |                                     | 0,940     | 1,000      | 0,970  | 0,91                     |
|                       |                                     | 1,000     | 0,600      | 0,970  | 0,58                     |
|                       | Anbau                               | 5,700     | 4,000      | 0,970  | 22,12                    |
|                       | <b>Summe Nutz-/Technikfläche KG</b> |           |            |        | <b>57,47</b>             |
| <b>Erdgeschoss</b>    |                                     |           |            |        |                          |
|                       | Windfang                            | 1,620     | 1,260      | 0,970  | 1,98                     |
|                       | Flur                                | 2,300     | 1,200      | 0,970  | 2,68                     |
|                       |                                     | 1,000     | 1,150      | 0,970  | 1,12                     |
|                       | WC                                  | 1,400     | 0,850      | 0,970  | 1,15                     |
|                       | Speisekammer                        | 0,850     | 0,550      | 0,970  | 0,45                     |
|                       | Küche                               | 3,450     | 3,280      | 0,970  | 10,98                    |
|                       |                                     | -0,500    | 0,400      | 0,970  | -0,19                    |
|                       | Wohnraum                            | 3,000     | 5,570      | 0,970  | 16,21                    |
|                       |                                     | 3,450     | 1,070      | 0,970  | 3,58                     |
|                       | Anbau                               | 5,700     | 4,000      | 0,970  | 22,12                    |
|                       | Terrasse                            | 5,000     | 4,500      | 0,250  | 5,63                     |
|                       | <b>Summe Wohnfläche EG</b>          |           |            |        | <b>65,69</b>             |
| <b>Obergeschoss</b>   |                                     |           |            |        |                          |
|                       | Flur                                | 1,000     | 2,570      | 0,970  | 2,49                     |
|                       | Bad                                 | 2,000     | 4,750      | 0,970  | 9,22                     |
|                       | Zimmer                              | 3,450     | 6,150      | 0,970  | 20,58                    |
|                       |                                     | -0,200    | 0,500      | 0,970  | -0,10                    |
|                       | Zimmer                              | 4,270     | 3,450      | 0,970  | 14,29                    |
|                       |                                     | -0,200    | 0,500      | 0,970  | -0,10                    |
|                       | Zimmer                              | 2,070     | 3,000      | 0,970  | 6,02                     |
|                       | Dachterrasse                        | 4,600     | 6,000      | 0,250  | 6,90                     |
|                       | <b>Summe Wohnfläche OG</b>          |           |            |        | <b>59,31</b>             |
| <b>Dachgeschoss</b>   |                                     |           |            |        |                          |
|                       | Ausbau                              | 3,600     | 3,600      | 0,970  | 12,57                    |
|                       | Speicher                            | 4,700     | 0,800      | 0,970  | 3,65                     |
|                       |                                     | 2,500     | 0,750      | 0,970  | 1,82                     |
|                       |                                     | 0,900     | 0,750      | 0,970  | 0,65                     |
|                       | <b>Summe ausgebaute Fläche DG</b>   |           |            |        | <b>18,69</b>             |
|                       | <b>Summe</b>                        |           |            |        | <b>143,69</b>            |
|                       | <b>Wohnfläche gesamt</b>            |           | <b>ca.</b> |        | <b>144,00</b>            |
| <b>Nebengebäude</b>   |                                     |           |            |        |                          |
|                       | Carport ca.                         | 7,000     | 6,000      | 0,970  | 40,74                    |
|                       | <b>Summe Nutzfläche</b>             |           |            |        | <b>40,74</b>             |