

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: [www.bewertungsgutachter.com](http://www.bewertungsgutachter.com)  
E-mail: [hoffmann@bewertungsgutachter.com](mailto:hoffmann@bewertungsgutachter.com)

Telefon 0 61 33 - 7 07 55  
Telefax 0 61 33 - 92 60 69  
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 29.04.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Darmstadt / Az. 61 K 41/23)

für das mit einem **Zweifamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

**64319 Pfungstadt, Frankfurter Straße 24**

zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2024



**Verkehrswert : 3 8 5 . 0 0 0 Euro**

Oppenheim, den 29.04.2024

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

## **Allgemeines Inhaltsverzeichnis:**

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 6</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 7</b>
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>Seite 10</b>
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	<b>Seite 10</b>
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	<b>Seite 16</b>
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 17</b>
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 18</b>
9.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 19</b>
10.	<b><u>Sachwertermittlung</u></b> <b>Das Sachwertmodell der ImmoWertV</b> <b>Sachwertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 21</b> <b>Seite 22</b>
11.	<b><u>Ertragswertermittlung</u></b> <b>Das Ertragswertmodell der ImmoWertV</b> <b>Ertragswertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 30</b> <b>Seite 31</b>
12.	<b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>	<b>Seite 36</b>
13.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 37</b>
14.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 38</b>
15.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 40</b>

## Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Darmstadt  
Auftrag vom: 16.02.2024  
eingegangen am: 27.02.2024  
Aktenzeichen: 61 K 41/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd. Nr. 2.)

Gemarkung: Pfungstadt  
Flur: 4  
Flurstück: 262, Hof- und Gebäudefläche,  
Frankfurter Straße 24  
Grundstücksgröße: 561 qm

Grundbuch: Pfungstadt, Blatt 4460

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB  
ist nicht vorhanden.

**Gebäudeart:**

Zweifamilienwohnhaus  
und  
Garage mit Anbau (als Lagerfl. o.ä.)

2 ½ - geschossiges Wohngebäude.  
Das DG ist nicht ausgebaut.  
Das Gebäude ist unterkellert.

Baujahr:

Wohnhaus: ca. 1962  
Nebengeb.: ca. 1965  
(lt. vorlieg. Unterlagen)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,  
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe  
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen  
mit zugeordneten  
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 76,28 qm (EG-Whg.)  
ca. 71,20 qm (OG-Whg.)

**siehe Ertragswertermittlung**

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß /  
Balkon zu ¼ ger. / Terr. zu ¼ ger.)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Erdgeschoss-Wohnung	Leerstand	keine Miete
Obergeschoss-Wohnung / Mitbenutz. Nebenarl.	Herr ... (= 1/3 Miteigentümer) und dessen Ehefrau, Frau ...	<p>Dem Mietverhältnis unterliegt ein Mietvertrag der mittlerweile verstorbenen Mutter von Herrn... mit den nebenstehenden Eheleuten ... Hier ist eine Teilinklusionmiete i.H.v. 150 €/Mon. vereinbart. Strom/Heizkosten rechnen die Mieter direkt mit dem Versorger ab. Durch den Tod der Mutter ist der Mietvertrag auf die Erbengemeinschaft übergegangen. In dem Mietvertrag vom 24.06.2018 wurde vereinbart, dass die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf und Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung gemäß § 573 BGB ausgeschlossen ist. Mietbeginn war demnach sogar der 01.09.1995.</p> <p>Herr... ist seit dem Tod seiner Mutter 1/3 Miteigentümer in Erbengemeinschaft. Momentan wird ein Betrag i.H.v. <b>280 €/Mon. inkl. Teil-NK</b> an die Gemeinschaft auf freiwilliger Basis und unter Vorbehalt gezahlt. Strom/Heizkosten werden direkt mit dem Versorger abgerechnet. Herr... teilte beim Ortstermin außerdem unter Vorbehalt mit, dass er und seine Ehefrau ggf. beabsichtigen aus Gesundheitsgründen mittelfristig in eine barrierefreie Wohnung ziehen zu wollen, bzw. ggf. auch etwas mehr Miete zahlen zu wollen. (dem Sachverständigen allerdings nicht exakt bekannt, und somit nur mit Vorsicht zur Kenntnis zu nehmen)</p>
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung:

29.04.2024

Unterlagen:

amtl. Lageplan  
Planunterlagen  
eigenes Aufmaß  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
Einsicht baurechtl. Festsetzungen  
versch. Angaben der Eigentümer  
Mietvertrag der Wohnung im OG

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Innenfotos der Wohnräume können im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von den Eigentümern erteilt wurde.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## **Grundstücksbeschreibung:**

### **Allgemeine Angaben:**

Ortslage:	in Richtung nordwestlicher Randbereich des Ortes
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 10 km bis nach Darmstadt Hbf. ca. 30 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Da.-Eberstadt Ort vorh. (ca. 3 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. innerörtl. Busverbindung vorh.  Anschluss Bundesstraße B 426 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 67 (ca. 1 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet  älteres Baugebiet  hauptsächlich 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern  offene Bauweise  Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung  insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben  rechteckig  normaler Grundstückszuschnitt  Freiflächen vorh.
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Nordost hintere Grund- stücksgrenze: ca. Südwest
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau: normal ausgebaut, Fahrbahn (einf. asphaltiert),  
Gehwege (asphaltiert)

Höhenlage zur Straße: normal

Anschluss an Ver- und Entsorgungslösungen: Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung /  
Zuwasser aus öffentlicher Versorgung /  
Kanal liegt in der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes /  
Garage mit Anbau auf der Grundstücksgrenze /  
Einfriedung siehe Außenanlagen

### **Rechtliche Situation:**

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II): Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.  
Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 06.11.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten

Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Anm.:** Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bezeichnung: „Zw. Main- und Breslauer Straße, von der Feldstr. bis zur Ludwig-Clemenz-Straße“.

*Art der baulichen Nutzung:*

WA = allgemeines Wohngebiet

*Maß der baulichen Nutzung:*

II = 2 Vollgeschosse

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

o = offene Bauweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilt der Magistrat der Stadt Pfungstadt, bzw. der Kreis Ausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg)

## **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:**

### **Gebäudebeschreibung:**

Art des Gebäudes:

**Zweifamilienwohnhaus**

Einteilung:

#### **Kellergeschoss:**

mehrere Kellerräume  
Waschküche  
Flur

#### **Erdgeschoss-Wohnung:**

3 - Zimmer (Wohnr. / 2 Schlafr.)  
Esszi. / Küche  
Bad  
Diele  
Terrasse

#### **Obergeschoss-Wohnung:**

3 - Zimmer (Wohnr. / 2 Schlafr.)  
Küche  
Bad  
Diele  
Balkon

#### **Dachgeschoss:**

Speicher (ungedämmt)

### **Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und  
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

Massivdecke / Stahlbetondecke

Treppen:

#### **Geschosstreppe:**

Stahlbetontreppe mit Kunststeinbelag

#### **Treppe zum DG:**

Holztreppe (tlw. mangelnde Kopfhöhe vorh.)

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung  
(vmtl. urspr. Tonziegel o.ä., soweit erkennbar)

Fassaden:	Verputz als Reibeputz o.ä.  Sockel: verklinkert
Fenster:	ältere Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (vmtl. ca. 30 J. alt / nicht exakt bekannt)  Flurfenster aus 2006 lt. Eigent.ausk.  Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<b><u>Haustür:</u></b> Leichtmetalltür mit Glasausschnitt / und Glasbausteinfeld  <b><u>Wohnungstüren:</u></b> jeweils urspr. Holztür mit Glasausschnitt (im OG nur schmales Podest vor der Whg.tür)  <b><u>Innentüren:</u></b> Holztüren als Türen mit Furnier / dunkel furniert mit Umfassungszargen (Stahlzargen) / tlw. Schiebtür
Elektroinstallation:	urspr. einf. Wohnungsinstallation
Heizung:	unzeitgemäße Elektronachtspeicherheizung mit älteren Speichergeräten
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: ältere Elektrodurchlauferhitzer
Wasser- und Abwasserleitungen:	urspr. Leitungen aus der Bauzeit
Sanitäre Einrichtungen:	<b><u>Bad (EG):</u></b> WC Waschbecken Badewanne (weiße Sanitärobj.)  (einf. urspr. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.ersch.)  <b><u>Bad (OG):</u></b> WC Waschbecken Badewanne (weiße Sanitärobj.)  (einf. urspr. Ausstattung und Qualität mit Abnutz.ersch.)

Küchenausstattung:	Die Küchenausstattungen sind nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<p><b><u>Keller:</u></b> unterschiedl. Fliesen (partiell Schadst.)</p> <p><b><u>Diele:</u></b> Kunststeinplatten</p> <p><b><u>Wohnr./Schlafr.:</u></b> Linoleum, PVC, Fertigparkett, Teppichboden (mit Abnutz.)</p> <p><b><u>Küche:</u></b> Fliesen, Linoleum</p> <p><b><u>Sanitär./Bad:</u></b> Kunststeinplatten</p> <p><b><u>Balkon:</u></b> Fliesen (tlw. Schadst. in Randbereichen)</p> <p><b><u>Speicher:</u></b> Betonestrich o.ä. mit tlw. Haarrissbild.</p>
Innenwandflächen:	<p>hauptsächlich Wandputz mit urspr. Tapeten bzw. Anstrich, bzw. tlw. Raufaser</p> <p><b><u>Küche (EG):</u></b> im Bereich der Arbeitsfläche Fliesenspiegel  (mittlere Qualität und Ausstattung)</p> <p><b><u>Küche (OG):</u></b> im Bereich der Arbeitsfläche Fliesenspiegel  (urspr. einf. Qualität und Ausstattung)</p> <p><b><u>Sanitär./Bad (EG):</u></b> rundum Fliesenspiegel / bis ca. 1,60 m hoch  (urspr. einf. Qualität und Ausstattung)</p> <p><b><u>Sanitär./Bad (OG):</u></b> rundum Fliesenspiegel / bis ca. 1,60 m hoch / Badewannenwand mit and. Fliesen höher gefliest  (einf. Qualität und Ausstattung)</p> <p><b><u>tlw. auch Ausstattung mit:</u></b> einf. Holzverkleidung</p>

Deckenflächen:

tlw. Deckenputz  
mit Tapeten bzw. Anstrich /  
tlw. Holzverkleidung

**Nebenbauteile  
(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /  
des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht  
erfasst werden folgende (besonders zu  
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

kleines einf. Eingangsvordach

Kelleraußentreppe mit kl. Vordach

OG-Balkon mit Überdachung in Stahlkonstr. mit  
Wellplexiglas

Terr.dach als Stahlkonstr. mit Wellplexiglas

**Nebengebäude:**

**Garage mit Anbau**

Einteilung:  
Garage mit Arbeitsgrube, einf. Dusche/WC/WB,  
Lagerfl. o.ä. (ehemals Stallung)

Massivbauweise

leicht geneigtes Pultdach mit Wellasbestdeckung

Sektionaltor, einf. Tür

durchschnittlicher baulicher Zustand

(insg. alters- u. nutzungsbed. Abnutz.ersch. / tlw. schadhafte  
Stelle / große Mauerrissbild.-Setzriss im vorderen Eck-  
Übergangsbereich / partielle Feuchteschäden an Garagen-  
decke vom Dach her /  
am Ende einf. wertlose Stallung o.ä. in Holzkonstr. mit  
Wellplexiglas)

**Baulicher Zustand:**

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, und den nachstehenden Bauschäden und Baumängeln, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

einf. bis geringfügig mittl. Ausstattungsstandard

**Anmerkungen:**

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

rel. zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

gut

Blickrichtung:

tlw. in den Garten und auf gegenüberliegende Gebäude, bzw. auf Straße

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **wirtschaftliche Wertminderung, bzw. Baumängel:**

Wohnzimmerbereiche nicht zum hinteren Garten hin ausgerichtet / zusätzlich kleine Wohnzimmer - unzeitgemäß (ggf. Zusammenlegung von Räumen möglich)

derzeit unwirtschaftlicher niedriger Mietzins in der OG-Whg.

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde ein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt. (Ausstellungsdatum 31.05.2023)

Der Endenergiebedarf beträgt 304,5 kWh/(m<sup>2</sup>.a). Energieeffizienzklasse H (energetisch nicht wesentl. modernisiert)

Empfohlene Maßnahmen lt. Energieausweis:

- Dach: Dämmung der obersten Geschossdecke
- Heizung: Biomasse-Heizkessel, Holzpellets

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
**Bauschäden:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.erscheinungen

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen  
erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

erhebl. Renovierungs- / Modernisierungsmaßn. erforderlich,  
die hier nicht im Einzelnen beschrieben werden

insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau

versch. Feuchteschäden im Kellersockel-/Kellerwand-  
bereich / im Kellersockelbereich mit Holzverkleidung tlw.  
ebenfalls Feuchteschäden erkennbar

unzeitgemäße Elektronachtspeicherheizung

Austausch erforderlich / je nach zukünftigem Planungs- und Heizungs-  
konzept, welches für diese Bewertung allerdings nicht unterstellt werden  
kann, sind völlig unterschiedliche Maßnahmen und Kosten zu erwarten /  
wichtiger Hinweis: daher kann hier lediglich ein Sicherheitsabschlag vorge-  
nommen werden / ein genaues Planungskonzept mit differenzierter Kosten-  
ermittlung wird einem Erwerber in der Zwangsversteigerung empfohlen, der  
diesen Sachverhalt zusätzlich zu dem genannten Sicherheitsabschlag in  
sein Gebot einpreisen sollte, da aus vorgenannten Gründen vom Sachver-  
ständigen diesbezüglich keine Haftung übernommen werden kann.

gr.tls. ursprüngl. u. überalterte Installationen/Bäder/Kü./etc.

Feuchteschaden Rolladenkasten Küche EG unter d. Balkon

Fliesen Terrasse/Balkon Randber. u.seitl. Kante m. Schadst.

soweit augenscheinl. ersichtlich mangelnde Wärmeisolier-  
ung: im Bereich der Außenwand / im Bereich Dachboden  
(Fassade Teilber. mit Abnutz. / partiell Haarrissbild.)

Innendecke partiell mit Haarrissbild.

Küchensockel in Teilber. mit Schimmelpilzbildung

Notschornsteine im Speicher mit Versottungserschein. durch  
frühere einf. Öl- und Kohleofen-Heizung

tlw.Feuchteflecken an Pressspanplatten Ber.Ziegeluntersicht

**allgemeiner wichtiger Hinweis:**

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte  
Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann  
nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da  
diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich  
sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein  
Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher  
Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie  
fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswert-  
minderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungs-  
kosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der  
Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

## **Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

### **Außenanlagen:**

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Hof-/ Wegebefestigung mit einf. Betonplatten

erhöhte Terrassenbefestigung mit Fliesen und kl. Freitreppe

hintere Hofbefestigung mit einf. Beton / Asphalt o.ä.

Einfriedung tlw. durch  
Gebäude / Mauerchen (mit Abnutz./Schadst.) mit  
Stahlgeländerzaun / Maschendrahtzaun

mit Hoftor in Stahlkonstr. (mit Abnutz.ersch.)

PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien hintereinander  
(vor der Garage)

### **Sonstige Anlagen:**

Vorgarten mit Rasenfläche und Strauchbewuchs

älterer Nutzgarten im hinteren Gartenbereich  
(Wege mit einf. Betonplatten)

## Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert  
für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in  
**64319 Pfungstadt, Frankfurter Straße 24**  
zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pfungstadt	4460	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pfungstadt	4	262	561 m <sup>2</sup>

## 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 zunächst eher zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind, und erst in zweiter Linie zu Vermietungszwecken.

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.

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	561 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>650,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.04.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 663,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	561	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 663,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>663,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 561 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 371.943,00 €</b> <b>rd. <u>372.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2024 insgesamt **372.000,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	29.04.2024	266,40
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,02$

## **Sachwertermittlung**

### **Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilien- wohnhaus	Garage mit Anbau
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	767,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	378,00 m²	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	289.926,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 29.04.2024 (2010 = 100)</b>	x	181,3/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	525.635,84 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	525.635,84 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre	
• prozentual		30,00 %	
• Faktor	x	0,7	
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	367.945,09 €	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	5.500,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	373.445,09 €	6.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>379.445,09 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>387.445,09 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>372.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>759.445,09 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,95</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>721.472,84 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>295.200,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>426.272,84 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>426.000,00 €</b>

## 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.

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

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

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	100,0	730,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,00 gewogener Standard = 3,0			
Standard 3,0 gewählt, da in der Bewertung erhebl. Kosten für Bauschäden / Baumängel / Modernisier. abgezogen werden. Zusätzl. muss die kapitalisierte Mindermiete der Whg. im OG abgezogen werden.			

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 730,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Zweifamilienhaus × 1,05

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 766,50 €/m<sup>2</sup> BGF**  
**rd. 767,00 €/m<sup>2</sup> 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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
kl. einf. Eingangsvordach	500,00 €
Kelleraußentreppe mit kl. Vordach	1.000,00 €
Balkon OG mit Überdachung	3.000,00 €
Terrassenüberdachung	1.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>5.500,00 €</b>

### 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	8.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>8.000,00 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

### 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: Zweifamilienwohnhaus**

Das ca. 1962 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern / WC etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
<b>Summe</b>		<b>0,0</b>	<b>17,0</b>	

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1962 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 62 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte)

**Restnutzungsdauer von 56 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
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Im vorliegenden Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wurde der Sachwertfaktor für Werte aus der Vergangenheit mit 1,00 angegeben. **Der Sachwertfaktor wird aus Sachverständigensicht für den jetzigen Zeitpunkt allerdings mit 0,95 geschätzt**, da der Immobilienmarkt für 2024 mittlerweile eher als rückläufig zu bezeichnen ist.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-58.200,00 €
• Wohnung OG	-58.200,00 €
Baumängel / wirtschaftliche Wertminderung	-10.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-10.000,00 €
Bauschäden	
Unterstellte Modernisierungen	-227.000,00 €
• Zweifamilienwohnhaus	-227.000,00 €
Summe	-295.200,00 €

#### **kapitalisierte Minderrente / Mietdifferenz bzgl. der Wohnung im OG**

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Wohnung im OG** (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	ca. 10,00 Jahre unterstellt	
Kapitalisierungszinssatz bzw. Liegenschaftszinssatz Ertragswert	k = 2 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	8.544,00 €	2.136,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	× 9,079308 (10,00 Jahre; k = 2 %)	× 9,079308 (10,00 Jahre; k = 2 %)
= Barwert	= 77.573,61 €	= 19.393,40 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -58.180,21 €; rd. -58.200,00 €

Dauer der Mietabweichung: Für die Mietanpassung benötigt man überschlägig geschätzt ca. 10 Jahre, und zwar unter der Berücksichtigung einer Modernisierungsumlage von 8 %, davon höchstens aber max. 3,00 €/m<sup>2</sup> Mieterhöhung innerhalb von 6 Jahren, und der weiteren Mieterhöhung nach der derzeit gültigen Mietkappungsgrenze i.H.v. 15 % für Pfungstadt.

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz.

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienwohnhaus“**

**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 17,00 Modernisierungspunkten)	1.700,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 147,48 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 250.715,99 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 250.715,99 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,18
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 295.844,87 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 295.844,87 €
 relative regionalisierte Neubaukosten	 4.083,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 147,48 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	= 602.160,84 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,49
Erstnutzungsfaktor	1,13

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 721.472,84 €	x 0,49	x (1,13 – 1)	= 45.957,82 €

**Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	184,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 147,48 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	× 17,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 23.065,87 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 295.844,87 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 45.957,82 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 23.065,87 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €

**Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]**

	= –226.821,18 €
<b>rd.</b>	<b>–227.000,00 €</b>

(siehe allgemeiner wichtiger Hinweis auf der nächsten Seite)

**allgemeiner wichtiger Hinweis:**

**Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen werden, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.**

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt. Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

## Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus		Whg. EG Leerstand	76,28		-	-	-
		Whg. OG Garage/Anb.	71,20 -		etwa 2,50 -	178,00 -	2.136,00 -
	Summe		147,48	-		178,00	2.136,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus		Whg. EG	76,28		11,00	839,08	10.068,96
		Whg. OG Garage/Anb.	71,20 -		10,00 -	712,00 50,00	8.544,00 600,00
	Summe		147,48	-		1.601,08	19.212,96

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21) unter Berücksichtigung von erhebl. Kosten für Bauschäden /Baumängel/ Modernisierungsmaßnahmen und abzgl. der kapitalisierten Mietdifferenz.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>19.212,96 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>3.842,59 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 15.370,37 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 372.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>7.440,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.930,37 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>33,505</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 265.707,05 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 372.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 637.707,05 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 637.707,05 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 295.200,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 342.507,05 €</b>
	<b>rd. 343.000,00 €</b>

## **Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

### **Rohertrag**

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- 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 Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-

Marktdatenportal

bestimmt.

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 2,00 %

### 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.

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

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

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.
Mietabweichungen	-58.200,00 €
• Wohnung OG	-58.200,00 €
Baumängel / wirtschaftliche Wertminderung	-10.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-10.000,00 €
Bauschäden	
Unterstellte Modernisierungen	-227.000,00 €
• Zweifamilienwohnhaus	-227.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-295.200,00 €</b>

### kapitalisierte Mindermiete / Mietdifferenz bzgl. der Wohnung im OG

Ermittlung des Werteeinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: **Wohnung im OG** (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
Dauer der Mietabweichung	ca. 10,00 Jahre unterstellt	
Kapitalisierungszinssatz bzw. Liegenschaftszinssatz Ertragswert	k = 2 %	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr

Nettokaltmiete/Jahr	8.544,00 €	2.136,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 9,079308 (10,00 Jahre; k = 2 %)	x 9,079308 (10,00 Jahre; k = 2 %)
= Barwert	= 77.573,61 €	= 19.393,40 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -58.180,21 €; rd. -58.200,00 €

Dauer der Mietabweichung: Für die Mietanpassung benötigt man überschlägig geschätzt ca. 10 Jahre, und zwar unter der Berücksichtigung einer Modernisierungsumlage von 8 %, davon höchstens aber max. 3,00 €/m<sup>2</sup> Mieterhöhung innerhalb von 6 Jahren, und der weiteren Mieterhöhung nach der derzeit gültigen Mietkappungsgrenze i.H.v. 15 % für Pfungstadt.

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz.

### **Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Zweifamilienwohnhaus“**

#### **Modernisierungskosten u.ä:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 17,00 Modernisierungspunkten)	1.700,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 147,48 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 250.715,99 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 250.715,99 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,18
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 295.844,87 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 295.844,87 €
relative regionalisierte Neubaukosten	4.083,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 147,48 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	= 602.160,84 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,49
Erstnutzungsfaktor	1,13

#### **Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):**

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 721.472,84 €	x 0,49	x (1,13 – 1)	= 45.957,82 €

#### **Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:**

eingesparte Schönheitsreparaturen	184,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	× 147,48 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	× 17,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 23.065,87 €

**Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:**

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times Rf(lk)$	–	295.844,87 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	45.957,82 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	23.065,87 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–226.821,18 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–227.000,00 €</b>

**allgemeiner wichtiger Hinweis:**

**Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen werden, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.**

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt. Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

## Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungs- und Renditeobjekt 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.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **426.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **343.000,00 €**

ermittelt.

### 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 Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungs- und Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[426.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 343.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = 384.500 \text{ €} = \mathbf{385.000 \text{ €}}$

## Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in

### 64319 Pfungstadt, Frankfurter Straße 24

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pfungstadt	4460	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pfungstadt	4	262

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.04.2024 mit rd.

**385.000 €**

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## **Literaturverzeichnis**

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

#### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

#### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

#### **SIMON, CORS :**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

#### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

#### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

#### **VOELKNER:**

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

#### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

### **ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

### **Erbbaurecht**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **GEG**

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

### **EnEV**

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

### **WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFG**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **BewG**

Bewertungsgesetz

### **ErbStG**

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

### **ErbStR**

Erbschaftssteuer-Richtlinien

## **Anlagen zum Objekt:**

**für das mit einem Zweifamilienwohnhaus  
bebaute Grundstück in**

**64319 Pfungstadt, Frankfurter Straße 24**

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

### **Hinweis:**

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist lizenziert

**Übersichtskarte MairDumont**

64319 Pfungstadt, Frankfurter Str. 24



29.02.2024 | 02543126 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:500.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle:  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist lizenziert

**Regionalkarte MairDumont**

64319 Pfungstadt, Frankfurter Str. 24



geoport



29.02.2024 | 02543126 | © Falk Verlag, D-73169 Esslingen  
Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)  
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

## Liegenschaftskarte Hessen

64319 Pfungstadt, Frankfurter Str. 24

### Hinweis:

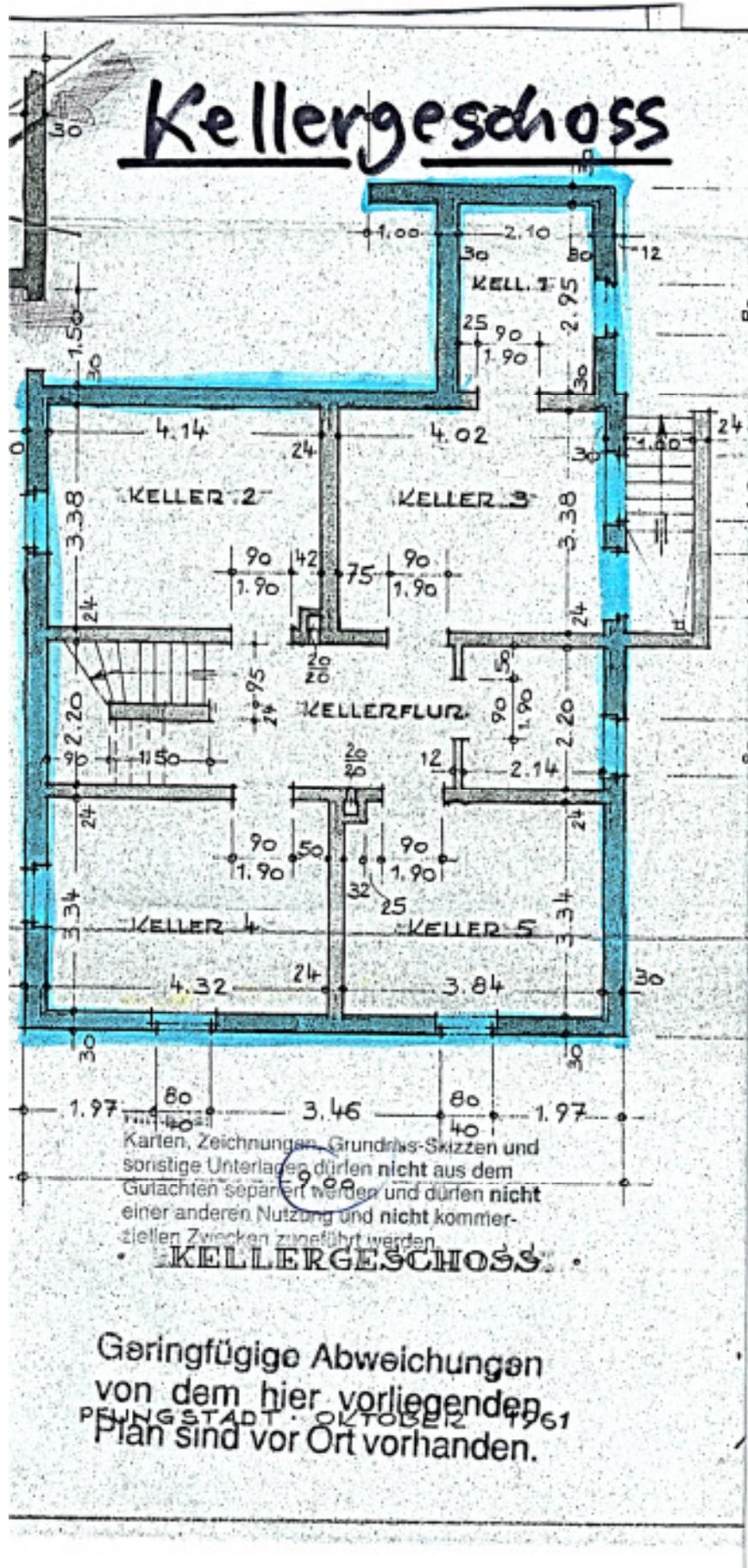
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist »lizenziert



29.02.2024 | 02543126 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation  
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m

**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**  
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

**Datenquelle**  
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © Geobasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert











Straßenansicht Zweifamilienwohnhaus / Garage



Garage und Zugangshof



Vorderansicht Zweifamilienhaus



Straßen-/Seitenansicht rechts Zweifamilienhaus



Garage und Rissbildung im Anschlussbereich



Einfriedungsmauer mit Schadstelle



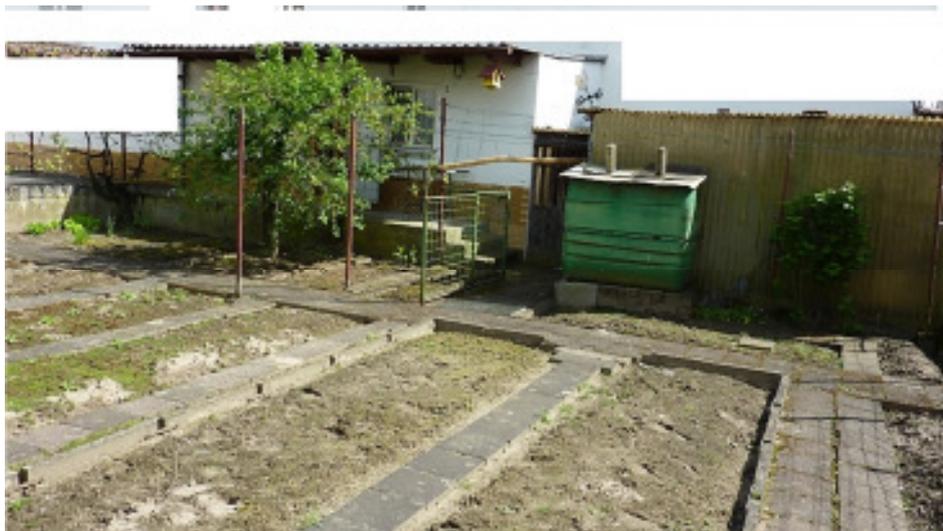
erhöhte Terrasse mit Überdachung



Hausrückansicht



Hausrückansicht



Seitenansicht Garage mit Anbau / einf. Holzkonstr. mit Wellplexiglas



Balkon OG mit Schadst. im Bereich seidl. Kante



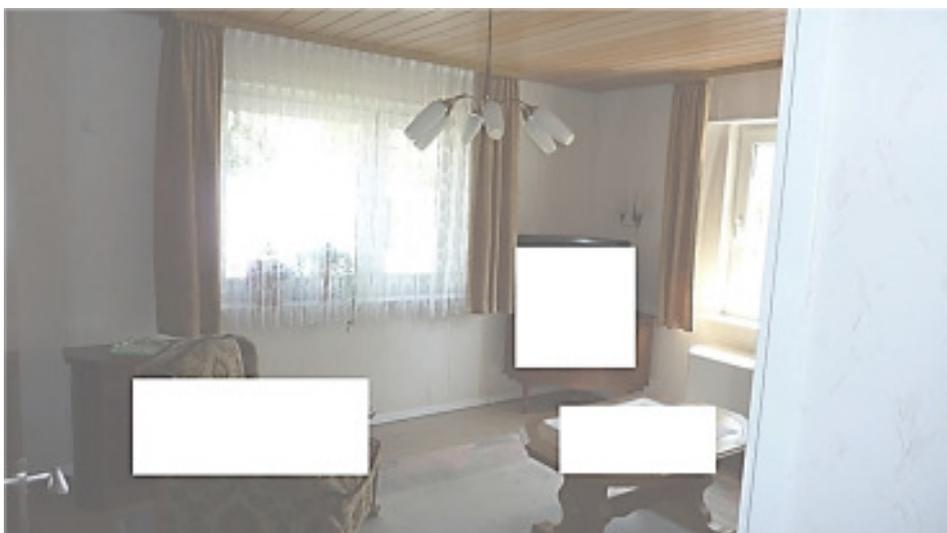
Blick vom Balkon Richtung Garage / Anbau



Eingangsbereich EG



Geschosstreppe



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG



altes Bad EG



alte Elektroverteilung EG



Elektronachtspeicherofen



Küche EG



Wasserschaden Rollladenkasten Küche EG  
unter dem OG-Balkon



partielle Feuchteschäden an Garagendecke vom Dach her



alte Dusche/WC hinter der Garage



Balkon OG



Balkon Randbereich mit Schadstellen



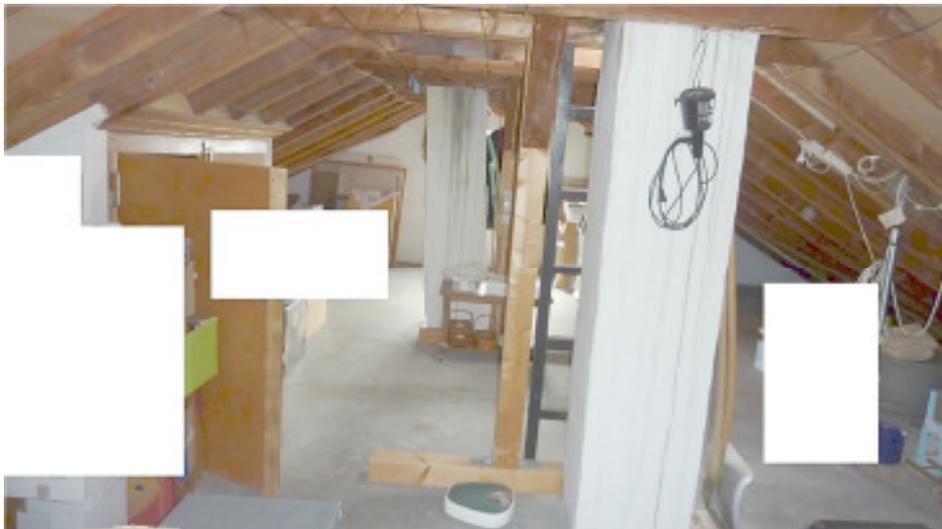
Küche OG



Elektronachtspeicherheizung



altes Bad OG



Speicher DG / Notschornstein mit Versottungserschein.



alte urspr. Wasserleitungen im KG



alter Elektrosicherungskasten / Verteilung im KG



Feuchteschäden im KG-Sockel Holzverkleidung



partielle Schadstellen Fliesen Kellerboden



Feuchte-/Putzschäden im Kellersockelbereich



Feuchteschäden im Kellersockelbereich