

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  
Mobil tel. 0 17 2 - 65 32 586

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 09.10.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Darmstadt / Az. 61 K 51/22)

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

**64342 Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Seeheim), Friedrich-Ebert-Str. 16**

zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023



Straßenansicht



Rückansicht

**Verkehrswert : 5 9 5. 0 0 0 Euro**

Oppenheim, den 09.10.2023

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

## **Allgemeines Inhaltsverzeichnis:**

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1.  | <b>Allgemeine Angaben</b><br>(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><br>(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 5</b>                     |
| 3.  | <b>Rechtliche Situation</b><br>(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 11</b>                    |
| 5.  | <b>Gebäudebeschreibung</b><br>(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 11</b>                    |
| 6.  | <b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b><br>(Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Seite 20</b>                    |
| 7.  | <b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Seite 21</b>                    |
| 8.  | <b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Seite 22</b>                    |
| 9.  | <b><u>Bodenwertermittlung</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Seite 23</b>                    |
| 10. | <b><u>Sachwertermittlung</u></b><br><b>Das Sachwertmodell der ImmoWertV</b><br><b>Sachwertberechnung</b><br><b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Seite 25</b><br><b>Seite 26</b> |
| 11. | <b><u>Ertragswertermittlung</u></b><br><b>Das Ertragswertmodell der ImmoWertV</b><br><b>Ertragswertberechnung</b><br><b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Seite 34</b><br><b>Seite 35</b> |
| 12. | <b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Seite 40</b>                    |
| 13. | <b><u>Verkehrswert</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Seite 41</b>                    |
| 14. | <b>Literaturverzeichnis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Seite 42</b>                    |
| 15. | <b>Anlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Seite 44</b>                    |

## **Allgemeine Angaben:**

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Darmstadt  
Auftrag vom: 06.07.2023  
eingegangen am: 18.07.2023  
Aktenzeichen: 61 K 51/22

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. 1.)

Gemarkung: Seeheim  
Flur: 9  
Flurstück: 188/4, Hof- und Gebäudefläche,  
Friedrich-Ebert-Str. 16  
Grundstücksgröße: 624 qm

Grundbuch: Seeheim, Blatt 4994

Zubehör:

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

**Gebäudeart:**

**älteres**  
**Zweifamilienwohnhaus mit Anbau**

als  
freistehendes Gebäude

und  
**Garage mit langem Lagerraum o.ä.**

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

Baujahr:

Wohnhaus mit Garage:  
ca. 1957  
(lt. vorlieg. Bauakte)

hinterer Anbau:  
ca. 1965  
urspr. als Büroraum  
(lt. vorlieg. Bauakte)

Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten:  
in mittlerem Umfang in den ca. 1980er/1990er Jahren  
geschätzt / ggf. in Teilber. auch danach  
(in gr. Teilbereichen wieder überaltert)

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

Wohnflächen, Nutzflächen  
mit zugeordneten  
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 85,50 qm (EG-Whg.)  
ca. 92,50 qm (OG-Whg.)

**siehe Ertragswertermittlung**  
(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß)

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-<br>Einheiten | Mieter<br>Bewohner | Tatsächliche Miete<br>Euro/Monat |
|--------------------|--------------------|----------------------------------|
| EG-Whg.            | Leerstand          | keine Miete                      |
| OG-Whg.            | Leerstand          | keine Miete                      |

Ortsbesichtigung:

09.10.2023

Unterlagen:

amtl. Lageplan  
Planunterlagen / Bauakteneinsicht  
eigenes Aufmaß  
Bodenrichtwert  
Grundbuchauszug  
Baulastenverzeichnis  
zusätzl. mündl./schriftl. Angaben von den Eigentümern  
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

**Anm.:**

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

**Weitere Anmerkung:**

Die Erlaubnis zur Veröffentlichung der Innenfotos der Wohnräume im Gutachten, bzw. in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts wurde von den Eigentümern, bzw. deren Vertreter erteilt.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung 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 östl. Bereich des Ortsteils Seeheim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Verkehrslage:                                                 | insg. günstige Verkehrsanbindungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Entfernungen:                                                 | ca. 13 km bis nach Darmstadt Hbf.<br>ca. 35 km bis Flughafen Frankfurt                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anbindungen:                                                  | Bahnhof in Bickenbach Ort vorh. (ca. 5 km entfernt)<br>überörtl. Busverbindung vorh.<br>überörtl. Straßenbahnverbindung vorh.<br><br>Anschluss Bundesstraße B 3 (in der Nähe)<br>Anschluss Bundesautobahn A 5 (ca. 5,5 km entfernt)                                                                                                                                  |
| Wohn- bzw. Geschäftslage:                                     | mittlere Wohnlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Art der Bebauungen/<br>Nutzungen in der Straße und<br>im Ort: | allg. Wohngebiet mit tlw. Mischnutzungen<br><br>Gewerbenutzung an der Straßenecke - Kreuzung<br>Heidelberger Str. / Friedrich-Ebert-Str.<br><br>älteres Baugebiet<br><br>hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige<br>Bebauung mit geneigten Dächern<br><br>offene Bauweise<br><br>Läden für den täglichen Bedarf in der<br>Umgebung<br><br>insgesamt gute Infrastruktur |
| Grundstücksgestalt:                                           | eben<br><br>fast rechteckig<br><br>normaler Grundstückszuschnitt<br><br>Freiflächen vorhanden<br><br>zwischen Friedrich-Ebert-Str. und Fliederweg gelegen                                                                                                                                                                                                            |
| Himmelsrichtung:                                              | Straßenseite: ca. Nordost<br>(Friedr.-Ebert-Str.)<br>hintere Grund-<br>stücksgrenze: ca. Südwest                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                  |                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschließungszustand:                            | gut                                                                                                                                           |
| Straßenausbau:                                   | normal ausgebaut, Fahrbahn,<br>Gehwege                                                                                                        |
| Höhenlage zur Straße:                            | normal                                                                                                                                        |
| Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:      | Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung /<br>Zuwasser aus öffentlicher Versorgung /<br>Kanal liegt in der Straße                            |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes<br><br>Garage mit Lagerraum o.ä.<br>steht auf der Grundstücksgrenze /<br>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 07.07.2023  
folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf  
Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Nieder-  
spannungskabeln, mit Bau- und Aufwuchsbeschränkung)  
für die Hessische Elektrizitäts Aktiengesellschaft.  
Die Ausübung des Rechts durch Dritte ist statthaft.  
Gemäß Bewilligung vom 02. Mai 1972,  
eingetragen am 06. Juni 1972 und hierher übertragen  
am 27. November 1973.

Lt. Bewilligung vom 02.05.1972 ist folgendes vereinbart:

Die HEAG verlegt von der vorh. Transformatorenstation  
Friedrich-Ebert-Str. 4 Ndsp.-Kabel durch das Flurstück  
188/4 in die Gartenstraße (= heute Fliederweg).

Die Hessische Elektrizitäts-AG (HEAG) Darmstadt ist  
berechtigt, das Grundstück für die Verlegung, den Betrieb  
und die Unterhaltung der Kabel in Anspruch zu nehmen  
und zu betreten. Die Kabel werden auf der Ostseite des  
Grundstücks 188/4 in südlicher Richtung in einer Tiefe von  
mindestens 0,80 m verlegt und mit Backsteinen abgedeckt.  
Sie ersetzt hierbei entstehende Flurschäden. Der  
Grundstückseigentümer und seine Beauftragten dürfen  
keine Arbeiten und Maßnahmen durchführen, die die Kabel  
gefährden könnten. Über den Kabeln sollen weder Bäume  
gepflanzt noch Baulichkeiten errichtet werden. Die Rechte  
aus der Dienstbarkeit kann die HEAG einem Dritten  
übertragen.

### **Bewertung:**

Betroffene Fläche ca. 40 m x ca. 1 m Schutzstreifen = 40 qm  
x rd. 800 €/qm BRW = 32.000 € x 5 % als Beeinträchtigung  
durch das Recht = 1.600 €

**Wertminderung durch das Recht = 1.600 €**

lfd. Nr. 2.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der  
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Darmstadt –  
Zwangsvollstreckungsabteilung –, 61 K 51/22);  
eingetragen am 21.02.2023.

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.

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.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte demnach nicht in allen Belangen überprüft werden.

Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität nicht in allen Teilbereichen ohne Weiteres vorausgesetzt werden,

und zwar wegen folgender Anmerkungen:

Lt. vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte wurde der Anbau urspr. als EG-Bürraum mit Flachdachterrasse im OG genehmigt. Für den vor Ort durchgeführten geschlossenen Anbaubereich im OG wurde keine Genehmigung vorgelegt. Der sehr lange Lagerraum auf der Grundstücksgrenze hinter der Garage ist in verkürzter Form in einem Plan dargestellt. Es wurde für den sehr langen Lagerraum keine explizite Genehmigung vorgelegt.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

(= *verbindlicher Bauleitplan*)

Bezeichnung: Grundweg Nord

*Art der baulichen Nutzung:*

WA = allg. Wohngebiet

*Maß der baulichen Nutzung:*

II = 2 Vollgeschosse

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

o = offene Bauweise

(ansonsten siehe Bebauungsplan und textl. Festsetzungen bei der Gemeinde Seeheim-Jugenheim)

Derzeit sind keine Erschließungskosten offen. Die Ersterschließung ist abgegolten. Daher können weitere Erschließungskosten nur bei grundhaften Sanierungsmaßnahmen anfallen. Derzeit sind aber keine solchen Maßnahmen geplant.

(schriftl. Auskunft erteilte die Gemeinde Seeheim-Jugenheim)

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

### **Gebäudebeschreibung:**

Art des Gebäudes:

**Zweifamilienwohnhaus**

Einteilung:

#### **Kellergeschoss:**

mehrere Kellerräume  
Heizraum  
Waschküche  
Dusche/WC

#### **Erdgeschoss:**

ca. 4 - Zimmer  
(Wohnr. / offener Anbau / Zi. hinter Küche / 1 Schlafzi.)  
Küche  
Bad  
WC  
Flur  
Garderobe-Abstellecke

#### **1. Obergeschoss:**

ca. 4 - Zimmer  
(Wohnr. / offener Anbau / Zi. hinter Küche / 1 Schlafzi.)  
Küche  
Bad  
Flur  
Abstellraum

#### **Dachgeschoss:**

Speicher

### **Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und  
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

Massivdecke (Stahl-Stein-Decke) über KG /  
Holzbalkendecke über OG

Treppen:

#### **Kellertreppe:**

Massivtreppe in Stahlbeton  
mit Teppichfilz o.ä.

#### **Geschosstreppe:**

urspr. Holztreppe mit einf. Linoleum  
mit Abnutz.ersch.

#### **Treppe zum Dachraum:**

Einschubtreppe in Holz

|                      |                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dachkonstruktion:    | Holzkonstr.                                                                                                                                                                                                            |
| Dachform:            | <u>Haupthaus:</u><br>Satteldach<br><br><u>Anbau:</u><br>leicht geneigtes Flachdach o.ä.                                                                                                                                |
| Dacheindeckung:      | <u>Haupthaus:</u><br>alte Ziegeldeckung<br><br><u>Anbau:</u><br>Dacheinklebung nicht exakt einsehbar                                                                                                                   |
| Fassaden:            | Verputz<br>mit Abnutzungserscheinungen<br>(tlw. mit Haar-Rissbildungen bzw. in Seitenfassade<br>mit gr. Setzriss)<br><br>Sockel:<br>tlw. verputzt und gestrichen (tlw. Schadst.),<br>bzw. einf. Naturstein             |
| Fenster:             | alte Holzfenster mit einf. Isolierglas<br>(aus ca. 1980)<br><br>tlw. Rollläden aus Kunststoff<br>(tlw. Gurte nicht richtig funktionsfähig)<br><br>niedrige Brüstungshöhen im Anbau                                     |
| Türen:               | <u>Haustür:</u><br>Holztür<br>mit Glasausschnitt<br><br><u>Wohnungstüren:</u><br>einf. Holztüren<br><br><u>Innentüren:</u><br>urspr. Holztüren (tlw. mit Abnutz.)<br>tlw. mit Naturholz-Furnier<br>tlw. mit Lackierung |
| Elektroinstallation: | einf. bis durchschnittliche Wohnungsinstallation<br><br>einf. alte Klingelanlage<br><br>in Teilber. kommen nur zweiadrige Kabel<br>aus den Deckenauslässen<br><br>älterer Elektroverteilerkasten<br>im Wohngeschoss    |

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Heizung:                | <p>gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung<br/>mit unterschiedlichen Heizkörpern<br/>(tlw. mit Abnutz.ersch.)</p> <p><u>überalterter Heizkessel:</u><br/>Fabrikat: Buderus G 124 L - Lownox<br/>Herstell.jahr: ca. 1991</p> <p>alter Kachelofen im EG</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Warmwasserversorgung:   | <p>Warmwasserbereitung über:<br/>Heizungsanlage – überalterten Warmwasserspeicher</p> <p>Fabrikat: Buderus<br/>Herstell.jahr: ca. 1991</p> <p>tlw. Elektrodurchlauferhitzer</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Sanitäre Einrichtungen: | <p><b><u>WC (EG):</u></b> (enges WC)<br/>WC<br/>Waschbecken</p> <p>(einf. Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.)</p> <p><b><u>Bad (EG):</u></b><br/>Waschbecken<br/>Badewanne</p> <p>(einf. Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.)</p> <p><b><u>Bad (OG):</u></b> (schwieriger Türaufschlag - rel. eng)<br/>WC<br/>Waschbecken<br/>Badewanne</p> <p>(mittlere bis gute Ausstattung und Qualität)</p> <p><b><u>Dusche/WC (KG):</u></b><br/>WC<br/>Waschbecken<br/>Dusche</p> <p>(einf. Ausstattung und Qualität mit erhebl. Abnutz.ersch. /<br/>Schadst.)</p> |
| Küchenausstattung:      | <p>Die Küchenausstattungen sind nicht in der Wertermittlung<br/>enthalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Fußböden:

**Keller:**

einf. Bodengestaltung

**Erdgeschoss:**

**Eingangsflur:**

urspr. Fliesen

**Flur:**

Fliesen  
(mittel)

**Wohnr./Anbau:**

Fliesen  
(mittel)

**Schlafr. / Zimmer hinter Kü.:**

Laminat o.ä. / Fliesen

**Küche:**

unterschiedl. Fliesen  
(einf. bis mittel)

**Sanitär. (Bad):**

Fliesen  
(einf.)

**Sanitär. (WC):**

Fliesen  
(einf.)

**Obergeschoss:**

**Flur / Wohnen / Anbau / Küche:**

Fliesen  
(gut bis mittel)

**Schlafen / Zimmer hinter Küche:**

Laminat o.ä.  
(mittel)

**Sanitär. (Bad):**

Fliesen  
(gut bis mittel)

**Abstellr.:**

PVC o.ä.

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz mit Tapeten

**Küche (EG):**

im Bereich der Arbeitsfläche  
unterschiedliche Fliesenspiegel

(einf. Qualität und Ausstattung  
mit erhebl. Abnutz.ersch.)

**Küche (OG):**

im Bereich der Arbeitsfläche Fliesenspiegel

(gute Qualität und Ausstattung)

**Sanitär./WC (EG):**

rundum Fliesenspiegel bis Türhöhe

(einf. Qualität und Ausstattung)

**Sanitär./Bad (EG):**

rundum Fliesenspiegel bis Türhöhe

(einf. Qualität und Ausstattung)

**Sanitär./Bad (OG):**

rundum Fliesenspiegel bis Türhöhe

(gute Qualität und Ausstattung)

**tlw. auch Ausstattung mit:**

Wandholzverkleidung / Rauputzfläche

Deckenflächen:

tlw. Deckenputz  
mit Tapeten bzw. Anstrich

**tlw. auch Ausstattung mit:**

z.T. Deckenholzverkleid. /  
z.T. Leichtbauplatten o.ä.

**Nebenbauteile**

**(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

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

einf. Kelleraußentreppe  
(Brüstung, Begleitwand mit tlw. Schadst., Feuchteschäden / sehr einf. Abfluss)

**Garage mit Anbau und Eingangsvordach:**

(Garagenflachdach verbunden mit anschließendem Eingangsvordach)

Einteilung:

Garage  
Lagerflächen o.ä.

einf. Massivbauweise

massives Flachdach  
und anschließ. Pultdach als Stahlkonstr.  
mit Wellplexiglas, bzw. Leichtmetallpaneele

Rolltor  
(elektr.betr.)

Boden:  
Beton / vmtl.Arbeitsgrube-war zugestellt / Fliesen

einf. bis durchschnittlicher baulicher Zustand

(insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. und Schadst. an versch. Stellen / Bearbeiten und Reparaturen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden / Sockel-Fassade z.T. mit Abnutz.ersch. und schadhafte Stellen / Boden mit Rissbild., Schadst. / Flachdachbereich Garage und anschließendes Eingangsvordach mit Abnutz.ersch. und Schadstellen)



**Baulicher Zustand:**

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes  
- und den erheblichen Bauschäden und Baumängeln -  
im Wesentlichen mittelmäßiger baulicher Zustand.

Ggf. könnte auch über Abriss der Gebäudeteile  
nachgedacht werden, um das Grundstück einer  
besseren wirtschaftlichen baulichen Verwertbarkeit  
zuföhren zu können. Für diese Bewertung wird allerdings  
noch von einem zu bewertenden Restwert der Gebäude-  
teile ausgegangen.

**Ausstattungsstandard:**

einfacher Ausstattungsstandard im EG  
mittlerer bis tlw. guter Ausstattungsstandard im OG

**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:**

bedingt zweckmäßig

**Belichtung und Besonnung:**

gut bis befriedigend

**Blickrichtung:**

teils in den Garten und auf gegenüberliegende Gebäude,  
bzw. in Richtung Vorgarten / Straße

**Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
Baumängel, bzw.**

**wirtschaftliche Wertminderung:**

enges WC (EG) /  
engeres Bad (OG) wg. ungünstigem Türaufschlag

wegen des hinteren Anbauraums im EG und OG  
jeweils etwas dunklere Innenzone in einem  
Teilbereich des Wohnzimmers / im EG und OG jeweils  
ein gefangenes Zimmer hinter der Küche

**Anmerkung zum Energieausweis:**

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis  
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

**Bauschäden:**

(und tlw. Modernisierungsarbeiten)

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. erhebliche altersbedingte und nutzungsbedingte  
Abnutz.ersch. in einigen Bereichen

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

insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau /  
Modernisierungstau in einigen Bereichen

z.T. Feuchtigkeitsschäden und Putzschäden  
im Kellersockel- / Kellerwandbereich  
(partiell / mehrere Teilbereiche)

Kellerwand-/Kellersockelbereiche waren z.T. nicht  
einsehbar, da der Keller vielfach im Wandbereich  
holzverkleidet ist. Von daher kann nicht exakt beurteilt  
werden, ob hier ggf. ebenfalls Sockelfeuchte vorhanden sein  
könnte. Sicherheitsabschlag erforderlich.

Rückwand Bad OG mit Feuchteschaden im Sockelbereich

Kellerboden partiell mit Abnutz./Schadst./tlw. Feuchteflecken

Außenwände mit mangelnder Wärmedämmung /  
z. Zt. Fassadenputz mit Abnutz.ersch. / z.T. schadhafte  
Stellen / z.T. Haar-Rissbildungen / jeweils Setzriss in den  
Seitenfassaden von oben nach unten durchgehend /  
Teilbereiche Sockel mit Putzschäden (partiell)

mangelnde Wärmeisolierung  
im Bereich der alten Holzfenster,  
im Bereich des Dachbodens

Anschlussflachdächer  
(Eingangsvordach und Vordach hinterer Seiteneingang)  
tlw. mit Putz-/Feuchteschäden und Schadstellen in der  
Abdichtung

alte Dachziegel in Teilber. mit Abnutz.ersch. /  
partielle Schadst. innen erkennbar / eine Dachlatte im  
Speicher gebrochen

tlw. versotteter Schornstein im Speicher

Heizkessel im KG überaltert /  
Warmwasserbereitung im KG überaltert

tls. urspr. / tls. überalterte Installationen  
(geringfügig erneuerte Bereiche)  
z.T. die Wasser-, Abwasserleitungen betreffend /  
partiell Heizkörper betreffend /  
z.T. die Elektroinstallation betreffend

insbesondere Teilbereiche im EG - WC, Bad, Küche  
sanierungsbedürftig und ansonsten Dusche/WC KG,  
Treppenbelag, sonstiger Innenausbau in Teilbereichen

Bauschäden im Bereich Garage mit Anbau,  
Kelleraußentreppe siehe direkt im Text

Sicherheitsabschlag wegen Leerstand und  
möglicherweise nicht Beheizen der Räume (nicht exakt bekannt)

Das Haus ist noch in Teilbereichen möbliert, und muss  
diesbezüglich noch freigeräumt werden.

Außenanlagen im Bereich massives Schwimmbecken,  
Teichbecken und sonstige Teilbereiche mit erhebl. Abnutz.  
und Schadsellen (entw. zu sanieren od. ggf. zu entfernen)

**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,  
Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung,  
bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt,  
sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

## **Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

### **Außenanlagen:**

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Waschbetonplatten (einf.)

Hofbefestigung mit Waschbetonplatten (einf.)

hintere Treppe außen am Anbau

Einfriedung tlw. durch Gebäude / Mauer /  
Maschendrahtzaun / niedriges Mäuerchen /  
tlw. keine spezielle Einfriedung vorhanden  
im str.seitigen Bereich

Stahlgittertür zum seidl. Grundstücksbereich  
und Stahlgittertür in der hinteren Einfriedungsmauer

PKW-Abstellplatzmöglichkeit im Freien  
vor der Garage / und grundsätzlich im Vorgarten möglich

massives Teichbecken mit erhebl. Abnutz.ersch.  
und Schadstellen

massives Schwimmbecken mit erhebl. Abnutz.ersch.  
und Schadstellen

massive alte Grillstelle und alte Schwimmbadechnik  
mit erhebl. Abnutz.ersch. und Schadstellen

kl. Holzpergola mit Wellplexiglasüberdachung

### **Sonstige Anlagen:**

Rasenfläche mit Strauch-  
bewuchs im Vorgartenbereich

teils Rasenfläche mit  
Strauch- und Baumbewuchs  
im hinteren Gartenbereich

## Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbau bebaute Grundstück in

**64342 Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Seeheim), Friedrich-Ebert-Straße 16**

zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

|           |       |           |        |
|-----------|-------|-----------|--------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |        |
| Seeheim   | 4994  | 1         |        |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche |
| Seeheim   | 9     | 188/4     | 624 m² |

## 1.1 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 in erster Linie 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.

## 1.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung   | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei              |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 400 m²            |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 09.10.2023        |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung   | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei              |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 624 m²            |

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                      | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei               |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>800,00 €/m²</b> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|                                             | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2022          | 09.10.2023           | × 1,11           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                   |                   |                      |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung                                                           | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00               |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                   |                   | = 888,00 €/m²        |    |
| Fläche (m²)                                                                         | 400               | 624               | × 0,90               | E2 |
| Entwicklungsstufe                                                                   | baureifes Land    | baureifes Land    | × 1,00               |    |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>       |                   |                   | <b>= 799,20 €/m²</b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |                      | Erläuterung |
|------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = <b>799,20 €/m²</b> |             |
| Fläche                                                     | × 624 m²             |             |

|                                 |                                           |  |
|---------------------------------|-------------------------------------------|--|
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> | = 498.700,80 €<br><u>rd. 499.000,00 €</u> |  |
|---------------------------------|-------------------------------------------|--|

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.10.2023 insgesamt **499.000,00 €**.

#### 1.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

###### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

|                               | Datum      | Index  |
|-------------------------------|------------|--------|
| <b>Wertermittlungstichtag</b> | 09.10.2023 | 258,30 |
| <b>BRW-Stichtag</b>           | 01.01.2022 | 232,30 |

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,11$

##### E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

###### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (nicht GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

|                         | Fläche | Koeffizient |
|-------------------------|--------|-------------|
| <b>Bewertungsobjekt</b> | 624,00 | 0,90        |
| <b>Vergleichsobjekt</b> | 400,00 | 1,00        |

**Anpassungsfaktor** =  $\text{Koeffizient}(\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient}(\text{Vergleichsobjekt}) = 0,90$



### 1.3 Sachwertermittlung

#### 1.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im 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).

### 1.3.2 Sachwertberechnung

|                                                                                     |                                |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>                                                           | Zweifamilienwohnhaus mit Anbau | Garage mit Anbau        |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | = 721,00 €/m² BGF              | pauschale Wertschätzung |
| <b>Berechnungsbasis</b>                                                             |                                |                         |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)                                                          | x 429,00 m²                    |                         |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> | = 309.309,00 €                 |                         |
| <b>Baupreisindex (BPI) 09.10.2023 (2010 = 100)</b>                                  | x 177,9/100                    |                         |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       | = 550.260,71 €                 |                         |
| <b>Regionalfaktor</b>                                                               | x 1,000                        |                         |
| <b>Alterswertminderung</b>                                                          |                                |                         |
| • Modell                                                                            | linear                         |                         |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)                                                         | 80 Jahre                       |                         |
| • Restnutzungsdauer (RND)                                                           | 50 Jahre                       |                         |
| • prozentual                                                                        | 37,50 %                        |                         |
| • Faktor                                                                            | x 0,625                        |                         |
| <b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>         | + 1.000,00 €                   |                         |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | = 344.912,94 €                 | 15.000,00 €             |

|                                                                              |                         |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        | <b>359.912,94 €</b>     |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | <b>+ 12.000,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | <b>= 371.912,94 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | <b>+ 499.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>                                                  | <b>= 870.912,94 €</b>   |
| <b>Sachwertfaktor</b>                                                        | <b>x 0,95</b>           |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | <b>+ 0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | <b>= 827.367,29 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | <b>- 220.000,00 €</b>   |
| <b>Sachwert</b>                                                              | <b>= 607.367,29 €</b>   |
|                                                                              | <b>rd. 607.000,00 €</b> |

### 1.3.3 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: Zweifamilienwohnhaus**

##### **Ermittlung des Gebäudestandards:**

##### **Ausstattungsstandard gewählt unter Berücksichtigung von Modernis.kosten am Ende der Bewertung**

| 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 %               |                |       | 1,0     |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |       | 1,0     |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |       | 1,0     |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |       | 1,0     |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |       | 1,0     |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 0,0 % | 100,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

#### **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<br>NHK 2010<br>[€/m² BGF] | relativer<br>Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer<br>NHK 2010-Anteil<br>[€/m² 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<br>gewogener Standard = 3,0                                    |                                       |                                                |                                            |
| <b><u>Ausstattungsstandard gewählt unter Berücksichtigung von Modernis.kosten am Ende der Bewertung</u></b> |                                       |                                                |                                            |

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 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß

Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Zweifamilienhaus × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,99

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• wirtschaftliche Wertminderung × 0,95

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 720,89 €/m² BGF

rd. 721,00 €/m² BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

| Bezeichnung                            | Zeitwert   |
|----------------------------------------|------------|
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |            |
| einf. Kelleraußentreppe                | 1.000,00 € |
| Summe                                  | 1.000,00 € |

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

| Außenanlagen und sonstige Anlagen                                                                                                                  | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Ver- und Entsorgungsanschlüsse                                                                                                                     | 2.000,00 €                       |
| Weg- und Hofbefestigung                                                                                                                            | 3.000,00 €                       |
| Einfriedung                                                                                                                                        | 4.000,00 €                       |
| kl. Holzpergola                                                                                                                                    | 1.000,00 €                       |
| Strauch- und Baumbewuchs                                                                                                                           | 2.000,00 €                       |
| massives altes Teichbecken und altes Schwimmbecken / alte Schwimmbad-<br>technik und massive alte Grillstelle mit erhebl. Schadst. ohne Wertansatz | ./.                              |
| Summe                                                                                                                                              | 12.000,00 €                      |

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

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

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

Das Wohnhaus wurde ca. 1957, der Anbau ca. 1965 errichtet, i.M. somit ca. 1960 gewählt. Ältere Teilmodernisierungen gibt es aus den ca. 1980er/1990er Jahren geschätzt, ggf. in Teilber. auch danach. (in gr. Teilbereichen wieder überaltert)

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind allerdings wesentliche 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 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen                                                                                                        | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        | Begründung |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
|                                                                                                                                 |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |            |
| ggf. Dacherneuerung bzw. Ausbesserungen 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.) in Teilber.                                              | 2               | 0,0                     | 2,0                    |            |
| Modernisierung der Heizungsanlage, Warmwasserber.                                                                               | 2               | 0,0                     | 2,0                    |            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                                                                                     | 4               | 0,0                     | 4,0                    |            |
| Modernisierung von Bad / WC / Küche etc. in Teilbereichen                                                                       | 2               | 0,0                     | 1,0                    |            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Wände, Decken, Fußb. in Teilber. und Treppe                                               | 2               | 0,0                     | 1,0                    |            |
| Summe                                                                                                                           |                 | 0,0                     | 14,0                   |            |

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, wäre dem Gebäude dann der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2023 - 1960 = 63$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 63 \text{ Jahre} =$ ) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 50 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (50 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre} =$ ) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 30 \text{ Jahre} =$ ) 1993.

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

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren** und
- ein fiktives Baujahr 1993

zugrunde gelegt.

#### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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.

Der Sachwertfaktor aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen liegt bei ca. 0,95.

### **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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses 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. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen / tlw. Bauschäden | -220.000,00 €           |
| • Zweifamilienwohnhaus -220.000,00 €            |                         |
| Summe                                           | <b>-220.000,00 €</b>    |

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

#### Modernisierungskosten u.ä.:

|                                                                                                                        |        |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen<br>(bei 14,00 Modernisierungspunkten) |        | 1.292,00 €/m² |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                                       | ×      | 178,00 m²     |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]                                            | =      | 229.976,00 €  |
| 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                                                                         | =      | 229.976,00 €  |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)                                                                                        | x      | 1,26          |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt                                                       | =      | 289.769,76 €  |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)                               | =      | 289.769,76 €  |
| relative regionalisierte Neubaukosten                                                                                  |        | 3.743,00 €/m² |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                                       | ×      | 178,00 m²     |
| regionalisierte Neubaukosten HK                                                                                        | =      | 666.254,00 €  |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK                               |        | 0,43          |
| Erstnutzungsfaktor                                                                                                     |        | 1,13          |

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

|                                         |    |                            |                            |
|-----------------------------------------|----|----------------------------|----------------------------|
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x | NS | x (Erstnutzungsfaktor – 1) |                            |
| GEZ = 827.367,29 €                      | x  | 0,43                       | x (1,13 – 1) = 46.249,83 € |

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

|                                                                  |   |                   |
|------------------------------------------------------------------|---|-------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen                                |   | 181,00 €/m²       |
| Wohn-/Nutzfläche                                                 | × | 178,00 m²         |
| Kostenanteil                                                     | × | 14,0 Pkte/20 Pkte |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | = | 22.552,60 €       |

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

|                                                                                  |   |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|---|--------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik) | – | 289.769,76 € |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung  | + | 46.249,83 €  |



|                                                                         |            |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen        | +          | 22.552,60 €          |
| <b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b> | =          | -220.967,33 €        |
|                                                                         | <b>rd.</b> | <b>-220.000,00 €</b> |

**Anmerkung:** nicht komplette Modernisierungskosten / je nach unterstelltem Standard unterschiedliche Kosten, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann, und dafür keine Haftung übernommen werden kann.

**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.

## 1.4 Ertragswertermittlung

### 1.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung                           | Mieteinheit |                                      | Fläche<br>(m²) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                   |                     |
|----------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
|                                              | lfd.<br>Nr. | Nutzung/Lage                         |                |                   | (€/m²)<br>bzw.<br>(€/Stck.)           | monatlich<br>(€)  | jährlich<br>(€)     |
| Zweifamilienwohnhaus<br>und Garage mit Anbau |             | EG-Whg.<br>Zuschlag<br>Außenanl.     | 85,50          |                   | 11,25                                 | 961,88<br>50,00   | 11.542,56<br>600,00 |
|                                              |             | OG-Whg.<br>Garage und<br>Anbau Lager | 92,50          |                   | 11,25                                 | 1.040,63<br>70,00 | 12.487,56<br>840,00 |
| Summe                                        |             |                                      | 178,00         |                   |                                       | 2.122,51          | 25.470,12           |

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

**Vergleichsmieten** liegen lt. Sprengnetter Mietdatenportal im Bereich um ca. 11,00 €/m², und nach weiteren Mietpreisrecherchen um ca. 11,00 - 11,50 €/m², sodass die gewählten 11,25 €/m² angemessen sind.

|                                                                                                                                                 |     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                      |     | <b>25.470,12 €</b>  |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                           | –   | <b>3.735,40 €</b>   |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                    | =   | <b>21.734,72 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>2,30 % von 499.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                               | –   | <b>11.477,00 €</b>  |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                    | =   | <b>10.257,72 €</b>  |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer | ×   | <b>29,531</b>       |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                              | =   | <b>302.920,73 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                      | +   | <b>499.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                                  | =   | <b>801.920,73 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                     | +   | <b>0,00 €</b>       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>                                                                                                 | =   | <b>801.920,73 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                          | –   | <b>220.000,00 €</b> |
| <b>Ertragswert</b>                                                                                                                              | =   | <b>581.920,73 €</b> |
|                                                                                                                                                 | rd. | <b>582.000,00 €</b> |

### 1.4.3 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.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit EG-Whg. :

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m <sup>2</sup> WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                                  | 344,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 13,50                                 | 1.154,25                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                                  | 230,85                                |
| Summe                 |                                   |                                       | 1.729,10<br>(ca. 15 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit OG-Whg. :

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]         |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                      | 344,00                                |
| Instandhaltungskosten | ----                              | 13,50                     | 1.248,75                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                      | 249,75                                |
| Summe                 |                                   |                           | 1.842,50<br>(ca. 15 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Garage und Anbau Lager :

| BWK-Anteil            | Kostenanteil<br>[% vom Rohertrag] | Kostenanteil<br>[€/m² WF] | Kostenanteil<br>insgesamt [€]       |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten     | ----                              | ----                      | 45,00                               |
| Instandhaltungskosten | ----                              | ----                      | 102,00                              |
| Mietausfallwagnis     | 2,00                              | ----                      | 16,80                               |
| Summe                 |                                   |                           | 163,80<br>(ca. 19 % des Rohertrags) |

**Bewirtschaftungskosten insg.** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung)

– **3.735,40 €**

### 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.

Liegenschaftszinssatz = 2,30 %

### 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.

### 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 Unterhaltungssaus 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. |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Unterstellte Modernisierungen / tlw. Bauschäden | -220.000,00 €           |
| • Zweifamilienwohnhaus -220.000,00 €            |                         |
| Summe                                           | <b>-220.000,00 €</b>    |

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

#### Modernisierungskosten u.ä:

|                                                                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 14,00 Modernisierungspunkten) | 1.292,00 €/m²  |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                                    | × 178,00 m²    |
| Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]                                         | = 229.976,00 € |
| 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                                                                      | = 229.976,00 € |
| Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)                                                                                     | x 1,26         |
| regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt                                                    | = 289.769,76 € |
| gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)                            | = 289.769,76 € |
| relative regionalisierte Neubaukosten                                                                               | 3.743,00 €/m²  |
| Wohn-/Nutzfläche                                                                                                    | × 178,00 m²    |
| regionalisierte Neubaukosten HK                                                                                     | = 666.254,00 € |
| relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK                            | 0,43           |
| Erstnutzungsfaktor                                                                                                  | 1,13           |

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

|                                         |        |                            |               |
|-----------------------------------------|--------|----------------------------|---------------|
| GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x | NS     | x (Erstnutzungsfaktor – 1) |               |
| GEZ = 827.367,29 €                      | x 0,43 | x (1,13 – 1)               | = 46.249,83 € |

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

|                                                                  |   |                         |
|------------------------------------------------------------------|---|-------------------------|
| eingesparte Schönheitsreparaturen                                |   | 181,00 €/m <sup>2</sup> |
| Wohn-/Nutzfläche                                                 | × | 178,00 m <sup>2</sup>   |
| Kostenanteil                                                     | × | 14,0 Pkte/20 Pkte       |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen | = | 22.552,60 €             |

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

|                                                                                           |            |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|
| gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen $([a] + [b]) \times R_f(I_k)$ | –          | 289.769,76 €         |
| Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung           | +          | 46.249,83 €          |
| Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen                          | +          | 22.552,60 €          |
| <b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>                   | =          | –220.967,33 €        |
|                                                                                           | <b>rd.</b> | <b>–220.000,00 €</b> |

**Anmerkung:** nicht komplette Modernisierungskosten / je nach unterstelltem Standard unterschiedliche Kosten, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann, und dafür keine Haftung übernommen werden kann.

**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.

## 1.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

### 1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **607.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **582.000,00 €**

ermittelt.

### 1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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



Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in 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:  
 $[607.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 582.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 595.000,00 \text{ €}$ .

### 1.5.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbau bebaute Grundstück in

**64342 Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Seeheim), Friedrich-Ebert-Straße 16**

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Seeheim   | 4994  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Seeheim   | 9     | 188/4     |

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2023 mit rd.

**595.000 €**

in Worten: fünfhundertfünfundneunzigtausend 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

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

### **ErbbauRG**

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)

### **WoFIV**

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

## **Anlagen zum Objekt:**

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

**64342 Seeheim-Jugenheim (Ortsteil Seeheim),  
Friedrich-Ebert-Str. 16**

- 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 separat  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-  
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.

Die Karte ist lizenziert

**Übersichtskarte MairDumont**

64342 Seeheim-Jugenheim, Friedrich-Ebert-Str. 57



geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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: 2023



#### 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 kommer-  
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.  
Die Karte ist lizenziert

### Regionalkarte MairDumont

64342 Seeheim-Jugenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57



geoport



25.07.2023 | 02170474 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



2.000 m

**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)**

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

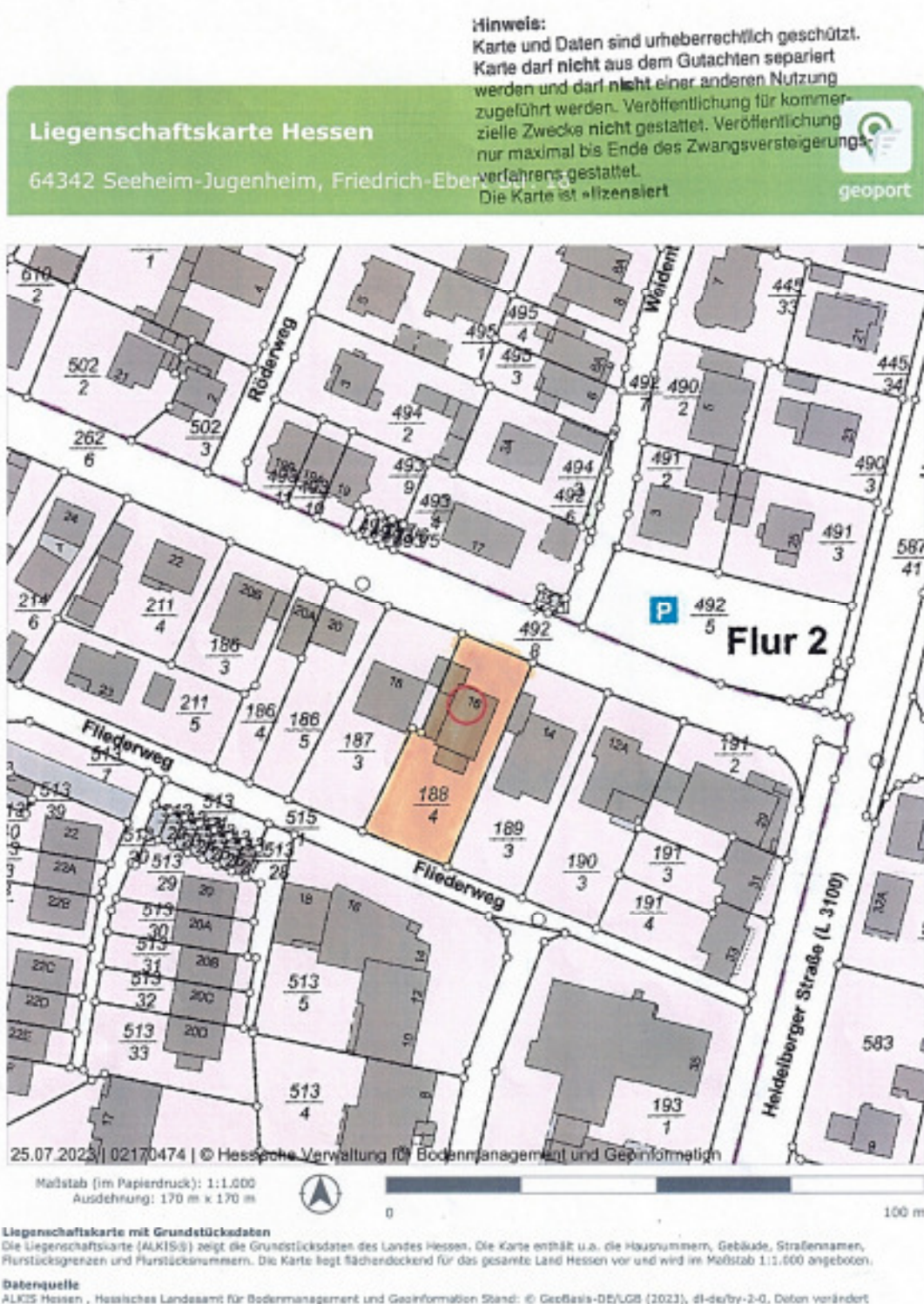
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

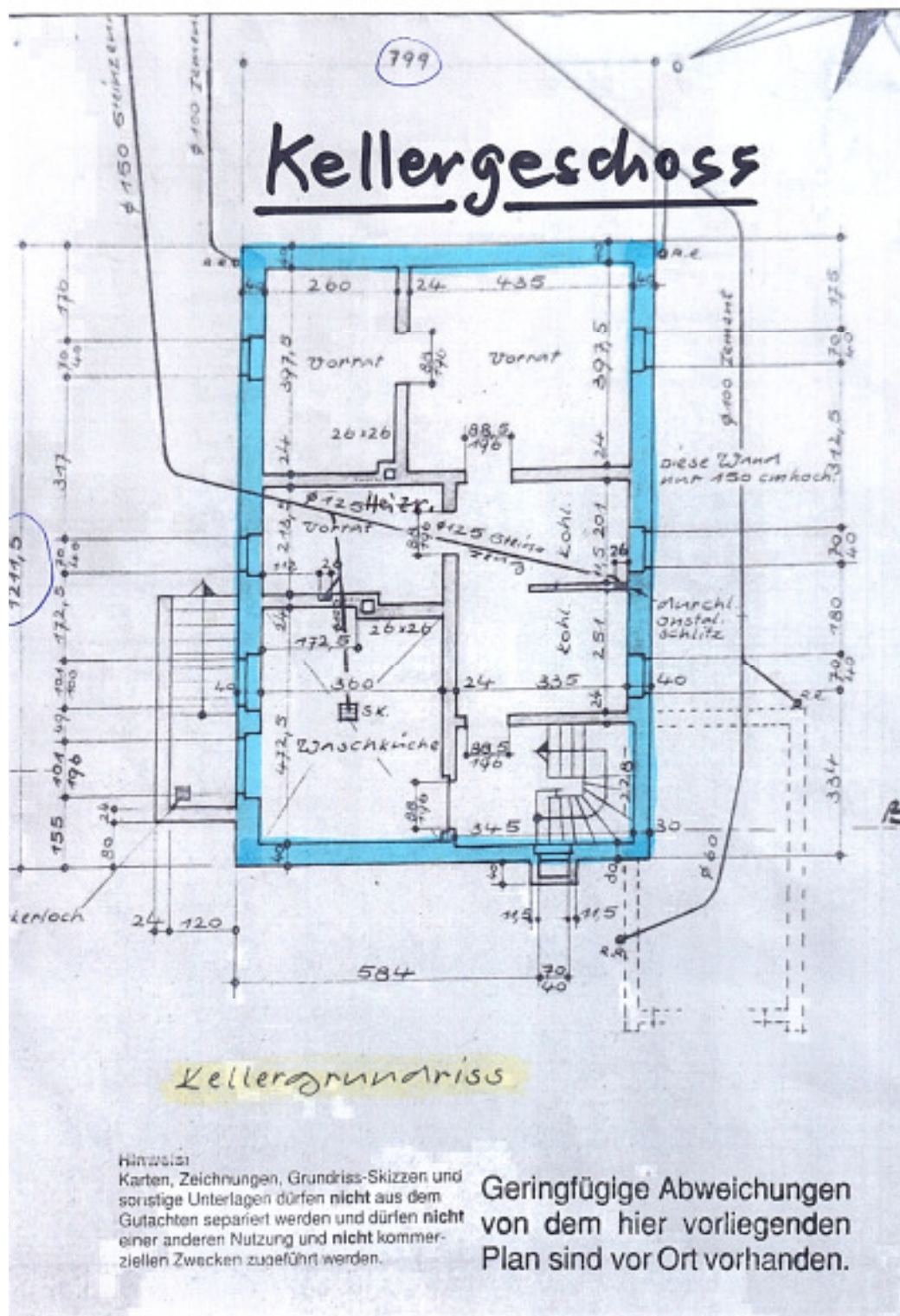
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02170474 vom 25.07.2023 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Verlags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2023

Seite 1

















Straßenansicht Einfamilienwohnhaus mit Garage



Wohnhaus mit Garage



Rückansicht Wohnhaus mit Anbau



Fassade / Mauereinfriedung mit Abnutz.ersch. und Schadstellen



Fassade mit versch. Haar-Rissbildungen



Eingangsvordach / anschließ. Garagendach mit Abnutz.ersch./Schadstellen



Zuwegung mit Vorgarten



Setzriss in Seitenfassade rechts



Setzriss in Seitenfassade links





Rückansicht Wohnhaus mit Anbau



Grillstelle mit Schadstellen / Holzpergola



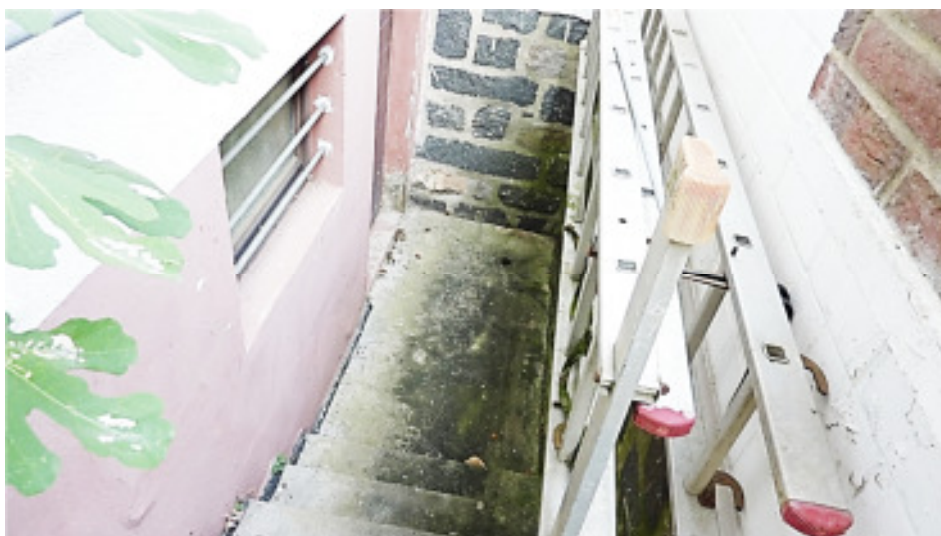
Lagerfläche hinter der Garage



Schadstellen im Haussockelbereich



überstehender Anbau im OG mit Fassadenschäden



Kelleraußentreppe mit Feuchteschäden





Treppenhaus EG/OG



ältere Elektroverteilung



einf. enges WC / EG

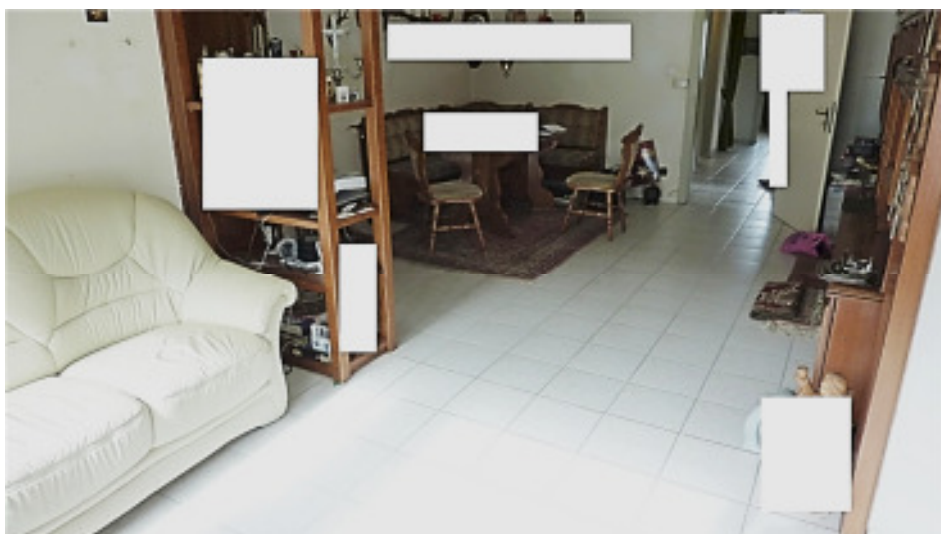




einf. Bad / EG



einf. Küche EG



Teil Anbau / Wohnzi. EG



Anbau EG



Schlafzi. OG



Küche OG



partiell nur 2-adrige Elektrokabel aus Deckenauslass



Bad OG



Wohnen und Anbau OG





Feuchteschaden Rückwand Bad OG



gefangenes Zimmer hinter Küche im OG



Anbau OG



Dachboden ohne Wärmedämmung



alte Dachziegel in Teilber. mit Abnutz.ersch. / Dachlatte gebrochen (partiell)



tlw. versotteter Schornstein im Speicher





vielfach holzverkleidete Kellerwände



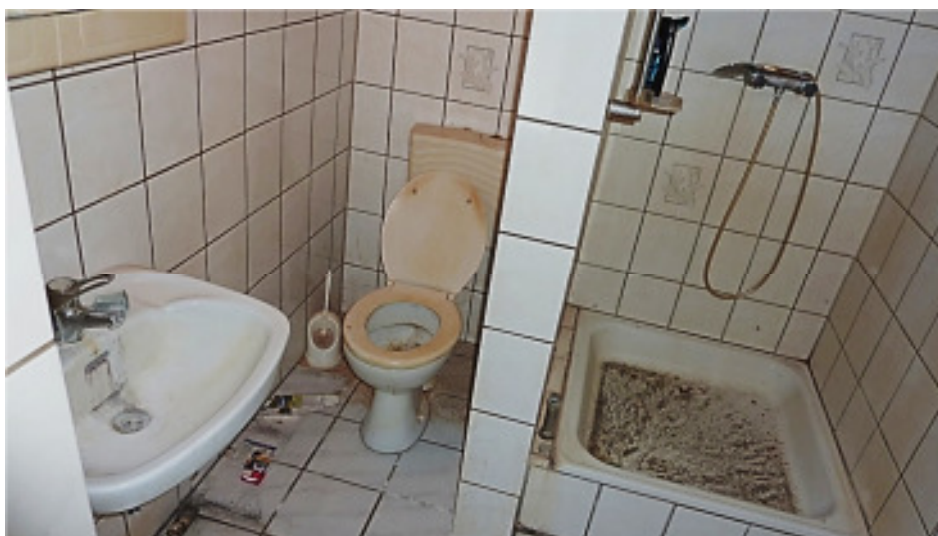
Feuchte-/Putzschäden Kellersockel / Kellerboden (partiell)



Feuchte-/Putzschäden im Kellersockel-/Kellerwandbereich



tlw. ältere Leitungen an Kellerdecke



Dusche/WC im KG mit erheb. Abnutz.ersch.



überalterter Heizkessel und überalterte Warmwasserbereitung im KG





Teichbecken mit erhebl. Schadstellen



Schwimmbecken mit erhebl. Schadstellen



Schwimmbecken mit Schadstellen



Eingangsvordach / Garagendach mit Abnutz.ersch. / Schadstellen