



Dipl.-Ing. (FH)
Frank Kleinschmidt
Im Grund 5
63667 Nidda

Amtsgericht Friedberg
Homburger Strasse 18
61169 Friedberg

Telefon: 0174 / 3107040
E-Mail: frank.kleinschmidt@globalfacility.de
Aktenzeichen: 63 K 1/24
Datum: 22.05.2024

GUTACHTEN

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

im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
für das mit einem

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

bebaute Grundstück

Am Hilpertsbrunnen 6, 35510 Butzbach-Wiesental



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag
11.04.2024 ermittelt mit rd.

435.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten.
Das Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zur Auftraggeberin und Eigentümerin.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
4.2.3	Würdigung.....	16

4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3	Sachwertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.4.5	Ertragswertermittlung	28
4.4.6	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.4.7	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.4.8	Ertragswertberechnung.....	30
4.4.9	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	30
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.5.4	Ableitung des Marktwertes gem. §194 BauGB.....	32
4.5.5	Beantwortung der Fragen des Auftraggebers	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungsstichtag	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	
6	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) vom 14.07.2021 erstellt.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück mit Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Objektadresse:	Am Hilpertsbrunnen 6, 35510 Butzbach-Wiesenthal
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Friedberg, Grundbuch Münster. Blatt 751
Katasterangaben:	Wetteraukreis, Gemeinde Butzbach, Gemarkung Münster, Flur 7 , Flurstück 7 (1.355 m ²)

1.2 Angaben zur Auftraggeberin und Eigentümerin

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Friedberg, Homburger Strasse 18, 61169 Friedberg
Eigentümer/in:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	11.04.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	11.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	11.04.2024
Umfang der Besichtigung:	Das Grundstück und das Gebäude konnten komplett besichtigt werden

Teilnehmer am Ortstermin:

- Dipl.-Ing. (FH) Frank Kleinschmidt
- Frau Bettina Weil (Nachbarin und Schlüsselverwalterin vor Ort)
-

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2024
- Liegenschaftskarte M1:500 vom 15.02.2024
- Baulastenauskunft vom 06.02.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. erstellt:

- Strassenkarte und Stadtplan (Google Maps)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Berechnung der Wohnflächen
- Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand (Stadt Butzbach)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschuss)
- Bebauungsplan (Stadt Butzbach)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Stadt:	Butzbach
Stadtteil und Einwohnerzahl:	Butzbach (13,667 in 2020); Wiesental, (167 Einwohner in 2020)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (Luftlinie)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Giessen, Bad Nauheim, Frankfurt</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 70 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B275 (ca. 2 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> Bad Nauheim A5 (ca. 10 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Butzbach-Ostheim (ca. 6 km entfernt) Bad Nauheim (ca. 13 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 53 km entfernt)</p>
Einrichtungen:	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1 und Anlage 2)	Das Grundstück befindet sich in Ortsrandlage. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte, des täglichen Bedarfs sind ca. 5 km entfernt. Schulen und Ärzte sind ebenfalls ca. 5 km entfernt. Tierarzt ist im Ort (ca. 50 m). Stadtverwaltung Butzbach ca. 9km entfernt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnbauliche; überwiegend aufgelockerte, 1-2 geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Beeinträchtigungen
Topografie:	Grundstück ist leicht hängig. Von der Strasse abfallend. Garten in Südrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<p><u>Strassenfront:</u> Ca. 27 m</p> <p><u>Mittlere Tiefe:</u> Ca. 50 m</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> Insgesamt 1.355 m²</p>
Ausrichtung:	Rechteckige Grundstücksform; Gebäudeeingang nach Norden ausgerichtet.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstrasse; Strasse mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	Strasse ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg zu Grundstück vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss, Telefonanschluss (Glasfaser vorhanden)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Vorhandene Doppelgarage wurde direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet. Einfriedung durch Grünbepflanzung (Hecke, Thuja)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Eine Altlastenuntersuchung fand nicht statt. Es wurden keine Anzeichen auf eine Altlastenbelastung gefunden. In der Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt demnach als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2024 vor.
Abteilung II	Es besteht in Abteilung II des vorliegenden Grundbuches Münster, Blatt 751 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Abteilung III	Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen einer Veräußerung oder Übertragung bestehende Grundpfandrechte gelöscht werden (lastenfreie Übertragung). Schuldverhältnisse die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren: nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.02.2024 vor.
Hierin wird vermerkt, dass keine Baulasteneintragungen für das Bewertungsobjekt vorliegen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjektes, der Gebäudeart und der Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich existiert ein Bebauungsplan. (B-Plan Nr.1 Wiesenthal-Änderungsplan vom 28.06.1969). Dieser Bebauungsplan wurde jedoch nie zur Rechtskraft geführt. Die Bebauung erfolge jedoch auf Basis der in diesem Bebauungsplan festgeschriebenen Textfestsetzungen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 33 BauGB zu beurteilen.

WR = reines Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Liegen nicht vor
Verfügungs- und Veränderungssperre: Liegen nicht vor

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Für das Gebäude liegt dem Sachverständigen eine Baugenehmigung vom 30.12.1983 vor. Am 14.08.1984 wurde eine weitere Genehmigung eines Abstellraumes für Gartengeräte durch die Bauaufsichtsbehörde Friedberg ausgestellt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG noch nicht beitragsfrei. Ein möglicher Zeitpunkt für die zu erwartenden Beiträge und Abgaben, sowie deren Höhe konnte nicht ermittelt werden.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf telefonischer Auskunft der Stadt Butzbach.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung:

(vgl. Anlage 4 , 5 und 6).

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit Einliegerwohnung, sowie einer Doppelgarage und einem Abstellraum bebaut. (siehe nachfolgende Beschreibung). Die Decke des Abstellraumes wird als Terrasse des EG genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich noch 1 befestigter Stellplatz für die Einliegerwohnung. Das Objekt wird derzeit nicht bewohnt. Das Gebäude ist nicht beräumt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäude, Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäude:	Das Gebäude befindet sich noch hauptsächlich in der Originalausstattung. Das Gebäude ist noch vollständig möbliert. Es liegen diverse Schadensbilder vor. Das Gebäude ist modernisierungsbedürftig. Teilweise Sanierungsbedürftig
Barrierefreiheit:	Eine Barrierefreiheit der Eingänge zur Einliegerwohnung und dem Wohngebäude ist nicht gegeben. Innerhalb des Gebäudes befindet sich eine Treppenliftanlage, welche alle 3 Ebenen miteinander verbindet.
Gebäudeart:	Massivbauweise in Fertigbauweise mit Fassadenverklönerung
Baujahr:	1984
Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Im Dachgeschoss wurde nach Angaben der Nachbarin in ca. 2022 der in Anlage 6 dargestellte neu ausgebaute Raum fertiggestellt. Im Dachgeschoss wurde eine Badewanne in eine begehbare Dusche umgebaut. Weitere Modernisierungsmassnahmen seit Baujahr sind nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird von einer dem Baujahr entsprechenden Energieeffizienz ausgegangen. Im Dachgeschoss befindet sich noch ein nicht ausgebauter Raum. Hier wurden keinerlei energetische Massnahmen ergriffen (keine Dach- oder Bodendämmung) (vgl. Anlage 9 S. 62)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine Erweiterung ist gemäß des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans bei Einhaltung der dort vorgegebenen Parameter möglich.
Außenansicht:	Das Wohngebäude und die Doppelgarage sind verklöner. Der Abstellraum wurde außen verputzt. Die Gauben sind außen mit einer Holzverklöner ausgestattet.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivhaus aus Ziegelmauerwerk
Fertighaushersteller:	Fuchs Massiv-Haus
Fertighaustyp:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Stahlbeton
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton. Geschosshöhe Keller 2,98 m EG 2,80 m Drempel 25 cm; Kehlbalckenlage (Holz) 2,67 m
Treppen:	Stahlbeton mit Fliesenbelag
Hauseingangsbereich:	Zugang über 3- Stufige Treppenanlage mit Fliesenbelag
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion
	<u>Dachform:</u> Walmdach 39° /51°
	<u>Dacheindeckung:</u> Frankfurter Pfanne
	<u>Besonderheit:</u> 2 Dachgauben

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung. Des Weiteren befinden sich die Haustechnik, sowie Abstellräume im Kellergeschoss. Von der Einliegerwohnung gelangt man auf einen befestigten Freisitz mit Pergola und ebenerdig in den Garten. Durch eine Tür in der Einliegerwohnung gelangt man in das Treppenhaus zum EG/DG

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich in Verbindung mit dem Dachgeschoss die Hauptwohneinheit. Im Erdgeschoss befinden sich die Räume Wohnen/Essen/Küche/Flur/Arbeiten/Gäste WC und Abstellraum. Der Wohn und Essbereich wurde als ein offener durchgehender Raum konzipiert. Vom Wohnbereich gelangt man auf die Terrasse und von dort über eine Treppe in den Garten.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss befinden sich die Schlafräume, sowie das Hauptbad. Der linke Raum (siehe Anlage 6) wurde zwischenzeitlich ausgebaut. Der rechte Raum im DG befindet sich immer noch im Rohbauzustand.

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit:

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand EG

Wohn- und Schlafräume, Diel/Flur:	Im EG befindet sich ein Kaminzimmer mit offenem Kamin.
Bodenbeläge:	Größtenteils Fliesen, Wohnbereiche im KG und EG haben Parkettboden, Schlafzimmer und Flur im DG sowie Gästezimmer EG mit Teppich
Wandbekleidungen:	Einfache Wand und Deckentapeten
Deckenbekleidungen:	Tapete
Küche:	
Bodenbeläge:	Fliesenboden
Wandbekleidungen:	Einfache Wandtapete, im Arbeitsflächenbereich mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Tapete
Kochen:	Es besteht eine Einbauküche mit gefliester Arbeitsfläche (vermutlich aus dem Baujahr)
Bad/WC:	
	Ausstattung gemäß Baujahr. KG mit Waschbecken Dusche und WC. Gäste WC Eg mit Toilette und Waschbecken. Hauptbad DG mit separatem Waschraum und separatem WC-Bereich. Mit Waschbecken, Dusche, bodengleiche Dusche Toilette Doppelwaschbecken, Bidet.
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen bis ca. 2 m oberhalb Tapete mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Tapete
Terrasse/Balkon/Loggia:	
Bodenbeläge:	Der Freisitz der Einliegerwohnung wurde mit Betonplatten belegt. Spaltklinkerplatten im Bereich Terrasse EG. Diese sind durch Witterungseinflüsse beschädigt und lose. Eine Sanierung der Fläche ist erforderlich Der Balkon im DG hat keinen Belag. Hier wurde eine Abdeckung/Abdichtung mittels Bitumenbahn durchgeführt.
Fenster und Türen	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr. Die Fenster haben einen manuellen Rollladen aus Kunststoff. Die Griffoliven sind abschliessbar. Die Fensterbänke bestehen aus Natursteinplatten
Türen:	Die Innentüren bestehen aus einer Holzumfassungszarge mit Röhrenspanblättern aus dem Baujahr. Im KG sind die Türen furniert (holzfarben) im EG und DG sind diese Weiss lackiert.
Eingangstür:	Die Eingangstür ist eine Holztür im Massivbauweise mit Fensteranteil.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache Installation. Es besteht keine ersichtliche Teilung des Gebäudes in Wohnfläche EG-DG und in die UG- Fläche (Einliegerwohnung). Es besteht augenscheinlich die Möglichkeit einen separaten Zähler in die vorh. Unterverteilung zu platzieren.
Heizung:	Ölzentralheizung aus dem Jahr 1984 mit 4 Kunststoffanks das Volumen je Tank konnte nicht exakt bestimmt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese sich zwischen 2.000 l und 2.500 l je Tankbehälter bewegt. Somit wäre eine Ölmenge zwischen 8-10.000l vorhanden. Wärmeverteilung über Heizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	Einfache Installation. Wasserzähler vorhanden.

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Treppenlift von UG ins DG vorhanden.
Küchenausstattung:	Einbauküchen sind in EG und im UG jeweils vorhanden.

Keller und Dach

Keller / Dach Ausstattung	Die Ausstattung des UG und des Dachgeschosses sind identisch mit der des EG
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Betondachziegel
Bodenbeläge im Dachraum:	Spitzboden mit Brettern belegt
Kamin:	Offener Kamin im Wohnzimmer EG vorhanden, 2 Kamine vorhanden.
Balkon:	Der Balkon ist mit einer Bitumenbahn abgedichtet. Ein Oberbelag besteht nicht.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Zwei Trapezgauben im Dachgeschoss Balkon im Dachgeschoss Terrasse EG oberhalb des Lagerraumes
Besondere Einrichtungen:	Es besteht ein Treppenlift von UG bis ins DG
Belichtung und Besonnung:	Der Balkon und die Terrassen sind nach Süden ausgerichtet.
Grundrissgestaltung:	funktional
	<ul style="list-style-type: none">• Schornstein am Sockel mit Wasserschaden• Estrich im EG im Bereich Hauseingang und Flur hat sich abgesenkt.• Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig aus (1984)• Terrassenfliesen durch Wassereintritt gelöst• Eingangsstufen Wohnung EG/DG defekt• Leichte Rissebildung an der Klinkerfassade• Aussenanlagen mit Unterhaltungstau• Fenstertür im DG schliesst nicht mehr

3.3 Nebengebäude

Doppelgarage in massiver Bauweise, Elektrisches Garagentor gesamte Breite, Decke aus Stahlbeton, Dach als Flachdach, Aussen mit Klinker, Innen ohne Putz

Lagerraum in massiver Bauweise, Decke aus Stahlbeton, Dach als Flachdach, Das Flachdach ist mit Fliesen belegt und wird als Terrasse des EG genutzt. Aussen mit Putz, Innen Mauerwerk ohne Putz

3.4 Außenanlagen

Der Lagerraum wurde zum Garten mit Erde abgebösch. Die Aussenanlagen wurden längere Zeit nicht gepflegt. Aussentreppe zur Einliegerwohnung mit Blockstufen. Terrassenfläche der Einliegerwohnung mit Betonterrassenplatten. Garagenzufahrt mit Betonpflastersteinen. Einfassung der Anböschung an den Lagerraum mittels verputztem Mauerwerk eingefasst. Grasfläche mit einzelnen Pflanzrabatten und Baumbewuchs.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt 751	lfd. Nr. 3	
Gemarkung	Flur 7	Flurstück 7	Fläche 1355

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf Fall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauf Fall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

4.2.3 Würdigung

Bei der Verkehrswertermittlung für das Bewertungsgrundstück ist sowohl die Ertragswert-, als auch die Sachwertermittlung in der Würdigung entsprechend zu berücksichtigen.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) 120,- €/m² zum **Stichtag 11.04.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohnbaufläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	erschliessungsbeitragsfrei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1050 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.04.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragspflichtig
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1355 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	120,- €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	120,- €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	11.04.2024	× 1,0	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E3
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag				
Fläche (m ²)	1050	1355	× 0,954	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E6
Ergänzung zur Art der Nutzung	Ein- und Zweifamilienhäuser	Ein- und Zweifamilienhäuser	× 1,00	
vorl. objektspez. angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	114,48 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	114,48 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	114,48€/m²
Fläche			×	1.355 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	155.120,40 € rd. 155.000,- €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024. insgesamt **155.000,- €**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Erschliessungskosten stehen nach telefonischer Angabe der Stadt Butzbach noch aus. Es kann von Seiten der Stadt Butzbach weder eine Angabe gemacht werden, wann die Erschliessungskosten anfallen, noch in welcher Höhe. Als Näherungswert werden Durchschnitts-/Vergleichswerte aus „Sprengnetter, Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.10.10, Abschnitt 1“ für Erschliessung, WA, EFH14,-€/m², Ausbau 9,-€/m², Kanal 5,-€/m², Wasser 3,-€/m², Strom 3,-€/m², Naturschutzabgaben 2,-€/m² entnommen und angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Beitragswertbetrag zu 36,- €/m² Grundstücksfläche. Die Daten basieren auf dem Stand von 2021. Diese zu erwartenden Beitragskosten werden in den besonderen Objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. **Die angegebenen Werte sind als Richtwerte zu verstehen.** Eine endgültige Beitragsabrechnung der Stadt Butzbach kann höher oder niedriger ausfallen.

E2

Information zu dem Bodenrichtwert wird für das Bewertungsgrundstück in „Boris-Hessen“ als zonaler Bodenrichtwert mit 120,-€/m² angegeben. Die Bodenrichtwertzone wird mit 11 angegeben. Der Stichtag des Bodenrichtwertes ist der 01.01,2022. Die Qualität ist baureifes Land; Nutzungsart ist Wohnbaufläche Fläche des Richtwertgrundstückes ist 1050 m².

Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises hat in seinem im Immobilienmarktwert 2023 für Butzbach eine Steigerung von 2% prognostiziert. Aufgrund der Entwicklung auf dem Zinssektor und der dadurch erfolgten Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt, sowie der Lage der Immobilie und der fehlenden örtlichen Infrastruktur wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes vorgenommen.

E3

Keine Anpassung erforderlich, da sich das Bewertungsobjekt in einer für die Bodenrichtwertzone typischen, mittleren Lage befindet.

E4

Der Bodenrichtwert wurde im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung nicht definiert. Es handelt sich um ein lagetypisches Objekt. Aus diesem Grunde wurde keine Anpassung vorgenommen.

E5

Flächenanpassung nach Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

Richtwertgrundstück 1050m²= 0,90 ; Bewertungsgrundstück 1355 m²= 0,859 (interpoliert)

Umrechnungskoeffizient: 0,859/0,90 = 0,954

E6

Eine Anpassung war nicht vorzunehmen, da sich das Bewertungsobjekt und die lagetypische Art der baulichen Nutzung in ihren diesbezüglichen Eigenschaften nicht unterscheiden.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grund-

werten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und beinhalten sowohl die Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen) als auch die Mehrwertsteuer (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Anlage 4 ImmoWertV 21).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile, besondere Einrichtungen und besondere Ausbauzustände nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese besonderen Bauteile, Einrichtungen und Ausbauzuständen wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu den bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten **besonderen Bauteilen** gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Unter **besonderen Einrichtungen** sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Unter **besonderen Ausbauzuständen** zählen beispielsweise ein ausgebauter Spitzboden oder (teil-)ausgebaute Kellerflächen.

Der Wert dieser werthaltigen einzelnen Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge und/oder alternativ als Zeitwerte nach der Berücksichtigung der Alterswertminderung besonders zu berücksichtigen (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 21).

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit den **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (**Baupreisindex**) zu verwenden.

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Sie wird über das Verhältnis RND/GND als Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt (vgl. § 38 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden (**vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21**).

Gesamtnutzungsdauer

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

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen) (vgl. § 37 ImmoWertV 21).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (**§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage	Lagerraum mit Terrasse
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	769,- €/m ² BGF	485,- €/m ² BGF	485,- €/m ² BGF
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	465,43 m ²	41,93 m ²	24,54 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	40.00,00 €	0,00 €	6.300,- €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	397.915,67 €	20.336,05 €	18.201,90 €
Umrechnung mit Baupreisindex (BPI) (BPI am WES / BPI im Basisjahr)	1,81	1,81	1,81
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am WES	720.227,36 €	36.857,67 €	32.945,44 €
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Alterswertminderungsfaktor (RND / GND)	0,42	0,42	0,42
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	302.495,49€	15.480,22 €	13.837,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	=	331.812,79 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	19.900,00 €
Bodenwert	+	155.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	506.712,79 €
Sachwertfaktor	×	1,08
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	547.249,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	121.920,- €
Sachwert	=	425.329,82 €
	rd.	425.000,- €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen und beinhaltet sowohl die Baunebenkosten als auch die Mehrwertsteuer.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		8	15		
Dach	15,0 %		15			
Fenster und Außentüren	11,0 %		11			
Innenwände und -türen	11,0 %		4	7		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			11		
Fußböden	5,0 %			5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			4,5	4,5	
Heizung	9,0 %		9			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			6		
insgesamt	100,0 %		47%	48,5%	4,5%	

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Typ 1.31)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	UG, EG voll ausgebaut. DG wird für NHK 2010 als vollständig ausgebaut angesetzt. Abzug in BOG für den nicht ausgebauten Teil.

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	720	0	0
2	800	47	376,-
3	920	48,5	446,20
4	1105	4,5	49,73
5	1385	0	
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			871,93

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

Gemäß Tabelle 3-4 Anpassungsfaktoren für BGF- und WF-bezogene NHK ist für Fertighäuser in massiver Bauweise vor 1990 ist ein Faktor von 0,84 anzusetzen.

Gemäß ImmowertV 2021 ist bei den NHK 2010 bei freistehenden Zweifamilienhäusern ein Korrekturfaktor von 1,05 anzusetzen

$$871,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,84 \times 1,05$$

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

$$= 769,04 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

rd. 769,- €/m² BGF

Bezugseinheit

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Gemäß Anlage 8 werden die Bruttogrundrissflächen für das Gebäude wie folgt übernommen:

Untergeschoss:	149,98 m ²
Erdgeschoss:	160,21 m ²
Dachgeschoss:	155,29 m ²

Somit ergibt sich eine Bruttogrundrissfläche für das Wohngebäude zu 465,48 m².

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Hier werden Zuschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund werthaltiger einzelner Bauteile, besonderer Einrichtungen oder zusätzlichem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden **besonderen Bauteile** werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Die **besonderen (Betriebs)Einrichtungen** werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Zuschläge für einen **zusätzlichen Gebäudeausbau** (wie z. B. Keller- oder Dachgeschossteilausbau) werden einzeln erfasst und pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.2 angegebenen Erfahrungswerte für entsprechende Ausbauzuschläge.

- Es werden die beiden Dachgauben als nicht erfasste werthaltige Bauteile berücksichtigt. Bei einer Länge von ca. 6 m wird ein Wert von 7.500, - € / Gaube sachverständig angesetzt. Für beide Gauben ergeben sich somit Kosten von 15.000, - €.
- Der Balkon im Dachgeschoss wird sachverständig auf 3.000, - € angesetzt.
- Die Zugangstreppe zur Einliegerwohnung wird pauschal mit 4.000, -€ angesetzt.
- Der Lagerraum wird als Terrasse des EG genutzt. Die Oberfläche ist mit Fliesen/Klinkerplatten belegt. Hierdurch ergibt sich bei einer Terrassengrundfläche von ca. 30 m² (überschläglich aus der Planung ermittelt) und Normalherstellungskosten nach Sprengnetter Immobilienbewertung, Aussenanlagen, 2.8 Terrassen, Fliesen/Klinkerplatten zu 210,-€/ m² (Preisstand 01.07.2010). Somit ergibt sich hier ein Wert von 5.040, - €
- Kamin im Erdgeschoss. Ca. 2.000, - €
- Treppenlift zwischen UG und DG je Etage ca. 8.000, -€ . Somit 16.000, -€

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältniss aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baupreisindex Februar 2024 (2015=100) = 163,3

Baupreisindex (2010 -2015) = 100 = 90,1

Umrechnung auf Basis 2010 = 163,3/90,1 = **1,81**

Regionalfaktor

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. Gemäß Gutachterausschuss wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

Alterswertminderungsfaktor

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

$$\text{RND/GND} = 30/70 = 0,42$$

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das 1984 errichtete Gebäude wurde nahezu nicht modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gem. Anlage 2 ImmoWertV 21) eingeordnet.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Dacherneuerung	0	B01
Heizungserneuerung	0	B02
Verbesserung der Leitungssysteme	0	B03
Modernisierung von Bädern / WCs	0,5	B04
Modernisierung des Innenausbau	0,5	B05
Summe	1	

Gemäß Anlage 2 (zu §12 Absatz 5 Satz 1) (ImmoWert V) Tabelle 2 wird bei 0-1 Modernisierungspunkten von einem Modernisierungsgrad von nicht modernisiert angesetzt

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

keine

B02

keine

B03

keine

B04

Im Dachgeschoss wurde ein WC-Bereich erneuert und eine begehbare Dusche installiert

B05

Im Dachgeschoss wurde der linke Bereich neu ausgebaut.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer:

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre (gem. Immobilienmarktbericht 2023 der Gutachterausschusses für Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis)
 Baujahr: 1984 = 40 Jahre bis 2024
 Restnutzungsdauer: 70 – 40 = 30 Jahre
 Da keine Modernisierungspunkte > 1 vorliegen, erfolgt keine Anpassung der Restnutzungsdauer. Somit beträgt diese **30 Jahre**

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist ein Modellparameter und deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen. Die GND wird analog des Sachwertfaktormodells des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises mit 70 Jahren bestimmt.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6% der Gebäudesachwerte insg. 331.812,79 €	19.908,77 €
Summe	19.900, - €

Sachwertfaktor

Der dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachwertfaktor wurde nach folgendem Sachwertfaktormodell abgeleitet:

Immobilienbericht 2023 der Gutachterausschüsse für den Main-Kinzig-Kreis und den Wetteraukreis wie in 7.3.1 bei einem vorläufigen Sachwert von 436.492,07 € und einem Bodenwert von 100-149€/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von **1,08**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2023 unter Hinzuziehung
 - eigener Plausibilisierungen des Sachverständigen
- bestimmt. Im Ergebnis liegen die errechneten bzw. mitgeteilten Sachwertfaktoren bei 1,08. Der Sachwertfaktor wird daher in vorgenannter Höhe als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen lassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussung insg.

<ul style="list-style-type: none"> • Minderung durch Instandhaltungsrückstau 	-10.000,- €
<ul style="list-style-type: none"> • Minderung durch Instandsetzung des Flachdaches des Lagerraumes (Terrassenfläche) 	-4.000,- €
<ul style="list-style-type: none"> • Minderung durch Instandsetzung des Schornsteins 	-1.000,- €
<ul style="list-style-type: none"> • Minderung durch den nichtausgebauten rechten Dachgeschossbereich. (1.000,-€/ m² Ausbaufäche) = 1.000,-€ x 44,64 m² Die Fläche ist auf die Bruttogrundfläche des Raumes bezogen. 	-44.640,- €
<ul style="list-style-type: none"> • Ausstehende Erschliessungsbeiträge (36,-€/m² x 1.355 m²) 	-48.780,- €
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung des Estrichbelages im Eingangs- und Flurbereich des EG 	-1.500,- €
<ul style="list-style-type: none"> • Gem. GEG darf die Heizungsanlage aus 1984 nicht mehr betrieben werden. Diese ist zu erneuern. Es wird nur der Ersatz des Kessels mit Brenner berücksichtigt 	-12.000,-
Summe	-121.920,- €

4.4.5 Ertragswertermittlung

4.4.6 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.7 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bewirtschaftungskosten

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug

gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können (§ 32 ImmoWertV 21).

Ertragswert / Rentenbarwert

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

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente) (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21).

Liegenschaftszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Restnutzungsdauer

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen) (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Baumängel und Bauschäden

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

4.4.8 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nummer	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
		Nutzung / Lage	(m²)	(Stck.)			
Wohngebäude	1	Wohnen	212,94		6,50	1.384,11	16.609,32
Einliegerwohnung	2	Wohnen	66,46		8,50	564,91	6.778,92
Doppelgarage	3	Garage	41,93			50,-	600,-
Abstellraum	4	Lager	18,21			25,-	300

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	24.288,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,65 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.773,08 €
Differenziert:	
• Verwaltungskosten: 443,73,- €	
• Instandhaltungskosten: 3.843,59 €	
• Mietausfallwagnis: ...2% des Rohertrages = 485,76 €	
jährlicher Reinertrag	= 19.515,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (1,5 % von 155.000,00 €) (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.325,- €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 17.190,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,5 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,98
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 412.220,04 €
Bodenwert	+ 155.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 567.220,04 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 567.220,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 121.920,- €
Ertragswert	= 445.300,04 €
	rd. 445.000,00 €

4.4.9 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

(Basis: Wohnflächenverordnung)

Wohngebäude:

Einliegerwohnung (UG)	66,46 m²
Erdgeschoss	120,26 m²
Dachgeschoss	92,68 m²

Wohnfläche insgesamt 279,40 m²

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Internetseiten „Immoportal.com“ (9,88 €/m² für Baujahre 1970-1999) und Wohnungsbörse.net (durchschnittlicher Preis bei 10,97 €/m²; Wohnungen mit 60m² bei 10,18€/m²; Wohnungen mit 100 m² bei 9,35 €/m²)
- aus eigenen Recherchen auf dem Internetportal „Immoscout 24“ und „Immowelt“
In diesen Portalen werden Preise zwischen 6,03 €/m² (über 100m² Mietfläche) und 10,- €/m² (ca. 50-70m² Mietfläche) aufgerufen.
- aus Immobilien 2023 des Gutachterausschusses Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis in 9.1 wird für Butzbach ein Wohnungsmietpreis von 7,20 €/m² bis 8,60 €/m²

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Aufgrund der Lage des Objektes und der überdurchschnittlichen Wohnfläche wird für den Wohnbereich im EG und DG eine mittlere zu erzielende Miete von 6,50 €/m² angesetzt. Für die Einliegerwohnung 8,50 €/m²

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die ImmowertV 2021 Anlage 3 durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Es erfolgte eine zeitliche Anpassung an den Wertermittlungstichtag gem. Indexwerten des statistischen Bundesamtes

Liegenschaftszinssatz

Der dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz wurde nachfolgendem Liegenschaftszinssatzmodell abgeleitet:

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2023. Dieser wird in Tabelle 7.2.1 mit 1,5 % sowie einer Standardabweichung von +- 2,7 angegeben.
- gemäß GuG Kalender 2023 sind für Dreifamilienwohnhäuser im ländlichen Bereich 3,0 % bis 4,00 % Liegenschaftszinssatz anzuwenden
- eigener Plausibilisierungen des Sachverständigen

bestimmt. Im Ergebnis Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises mit 1,5 % berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz wird daher in vorgenannter Höhe als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigen lassen.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung (Abschnitt 5.4.4)

Restnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung (Abschnitt 5.4.4)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung (Abschnitt 5.4.4)

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 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.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vornehmlich als Eigennutzungsobjekt erworben. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wurde daher aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und das Sachwertverfahren als führendes Verfahren angewendet. Darüber hinaus werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts als Renditeobjekt erworben. Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) liegen ebenfalls alle erforderlichen Daten vor. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **425.000,- €**, der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** mit rd. **445.000,- €** ermittelt.

4.5.4 Ableitung des Marktwertes gem. §194 BauGB

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (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 erreichten Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich aufgrund der vorhandenen Einliegerwohnung um ein Rendite – und Eigennutzobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtliche Sachwertfaktoren) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls guter Qualität (Vergleichsmieten und 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 ergibt sich somit:

das Gewicht des Ertragswertverfahren 1,00 (a) x 1,00 (b) = 1,00
das Gewicht des Sachwertverfahren 1,00 (c) x 1,00 (d) = 1,00

Das gewogene Mittel aus den ermittelten Gewichtungen ergibt folgendes Verfahrensergebnis:

$(425.000,-\text{€} \times 1,00 + 445.000 \times 1,00) / 2 = \text{rd. } 435.000,- \text{€}$

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

Grundbuch Münster Blatt 751 lfd. Nr. 3

Gemarkung Münster Flur 7 Flurstück 7

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.04.2024 mit rd.

435.000,00 €

in Worten: vierhundsiebentundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Nidda, den 23.05.2024

4.5.5 Beantwortung der Fragen des Auftraggebers

1. Sind ggf. Mieter und Pächter vorhanden?
Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Das Gebäude steht leer.
2. Gibt es ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz?
Eine Aufteilung in WEG besteht nicht
3. Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?
Nein
4. Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht in das Gutachten eingeflossen sind (Art und Umfang)?
Nicht vorhanden.
5. Besteht der Verdacht auf Hausschwamm?
Bei der Besichtigung konnte kein Anzeichen von Hausschwamm erkannt werden.
6. Bestehen behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Es sind keine bekannt
7. Liegt ein Energieausweis vor?
Nein
8. Sind Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt?
Es sind keine Altlasten bekannt.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungsstichtag

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

II. BV:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

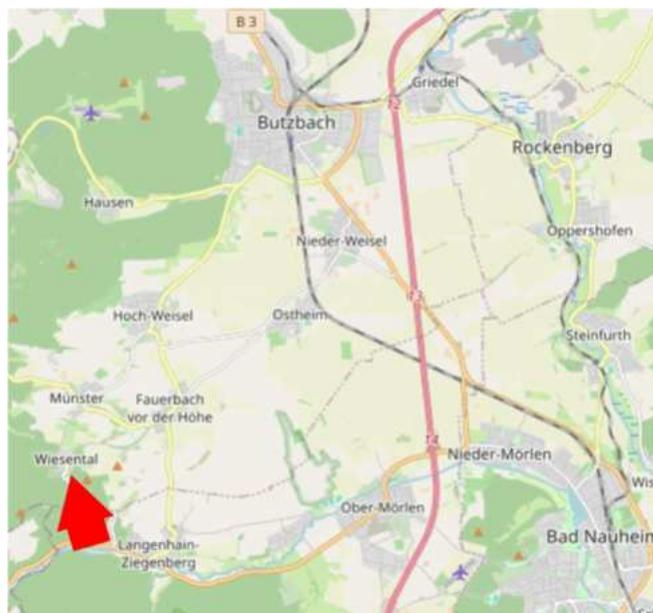
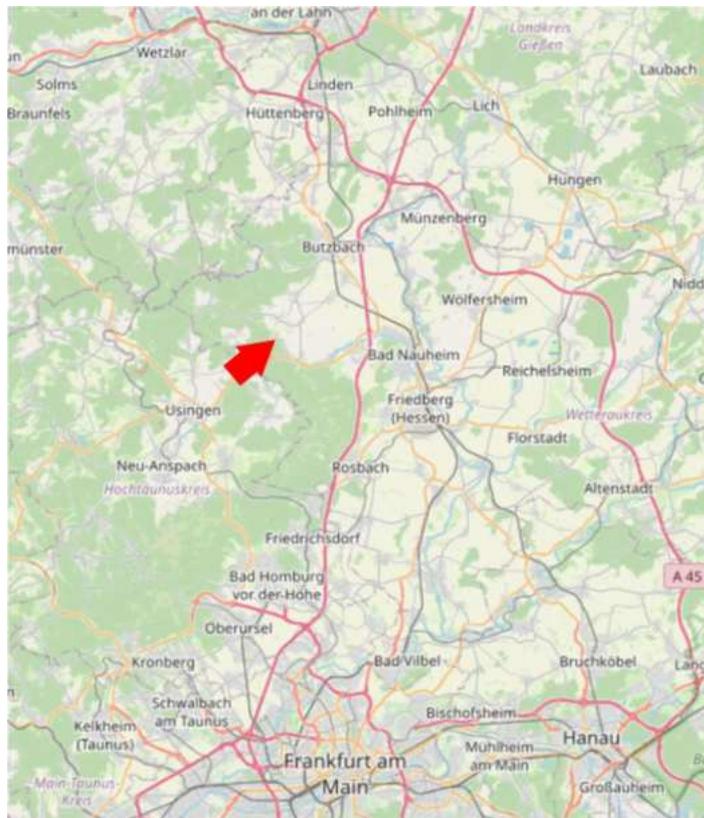
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit roter Markierung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 4: Abbildung zum Grundriss des Untergeschosses
- Anlage 5: Abbildung zum Grundriss des Erdgeschosses
- Anlage 6: Abbildung des Grundrisses zum Dachgeschoss
- Anlage 7: Berechnung zur Bruttogrundfläche
- Anlage 8: Fotos

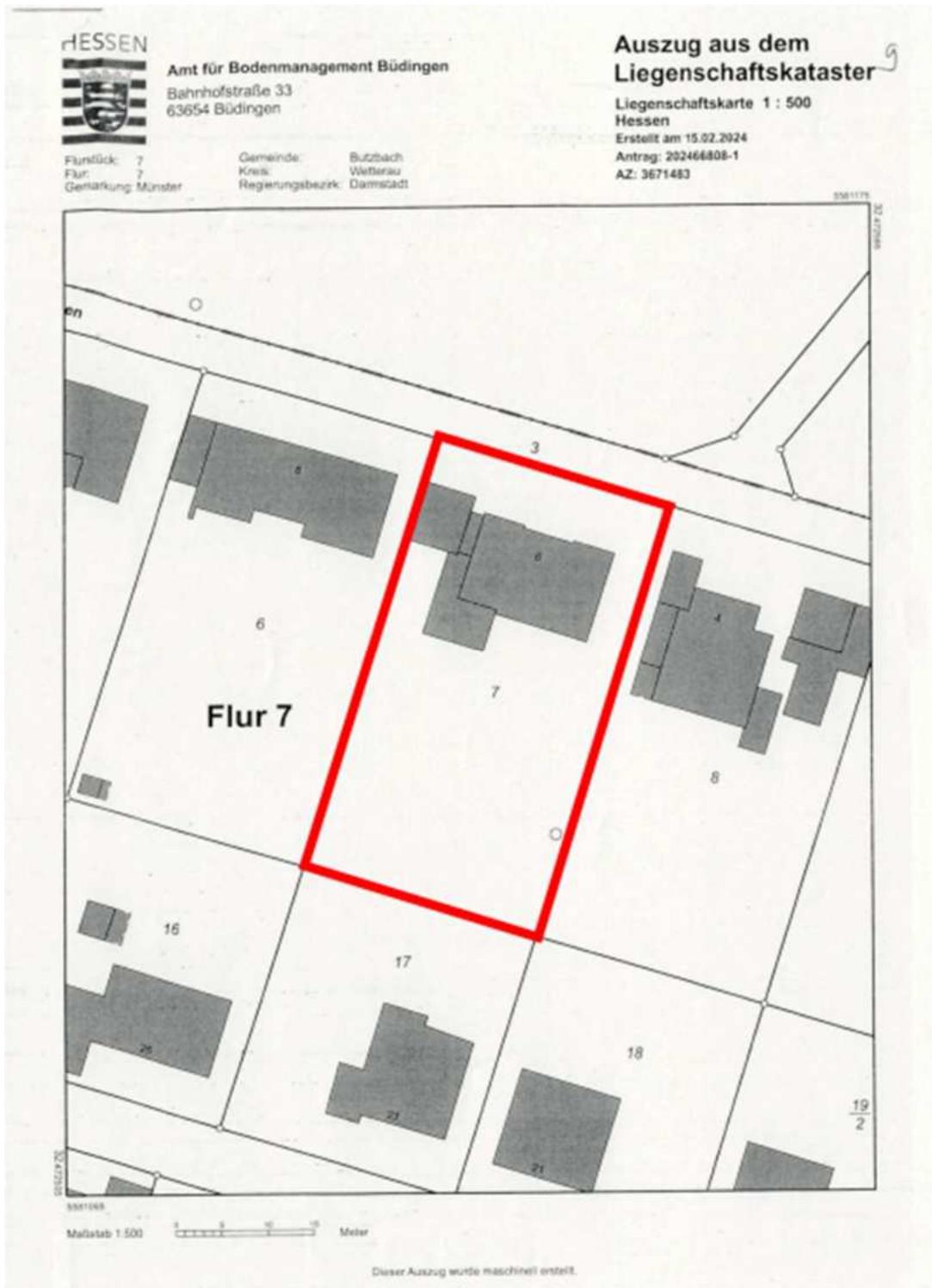
Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit roter Markierung des Ortes Butzbach-Wiesenthal (Quelle: www.openstreetmap.de, Lizenz: „Open Database License“)



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte xy (Quelle: www.openstreetmap.de,
Lizenz: „Open Database License“)

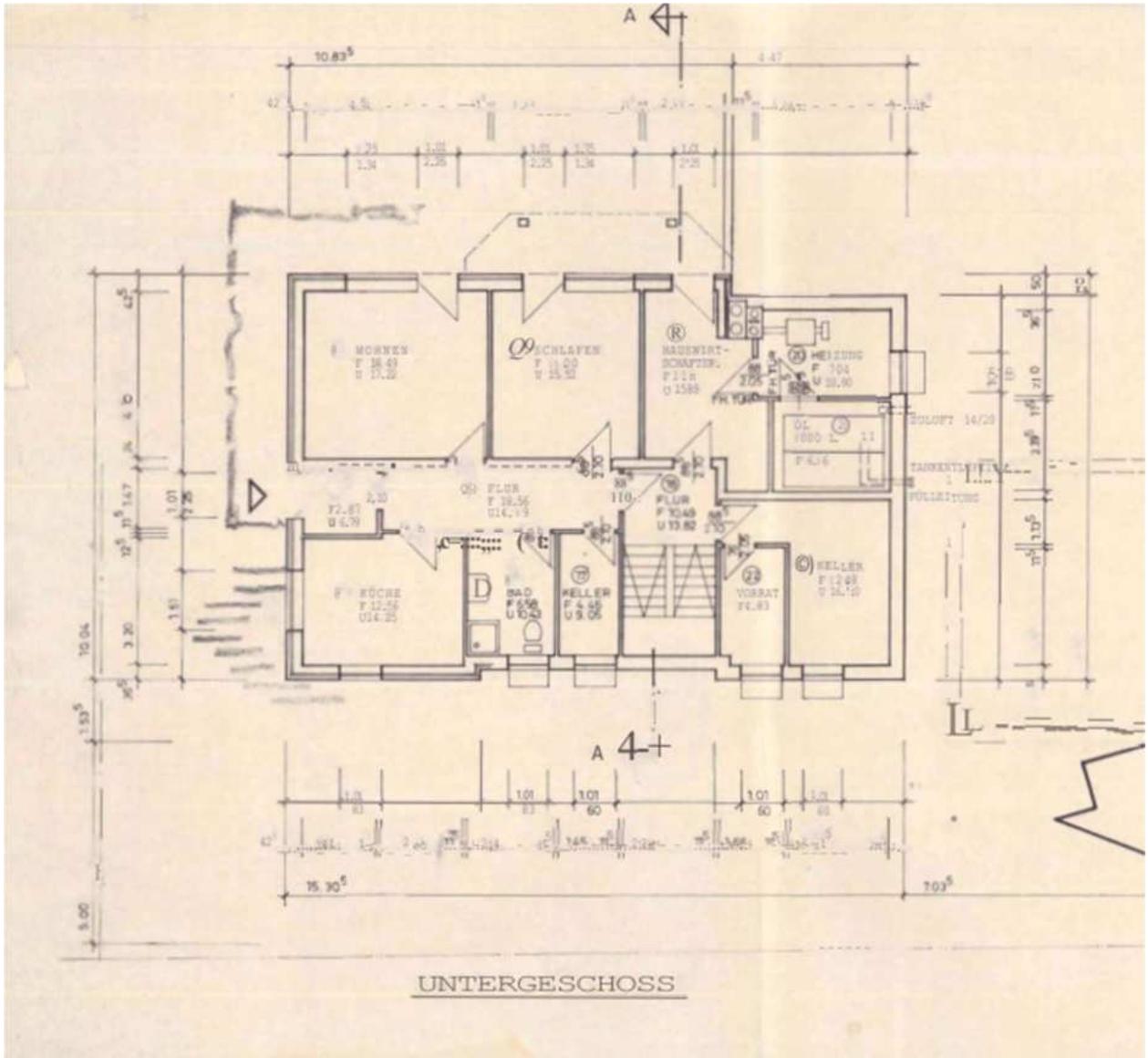


Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1:500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

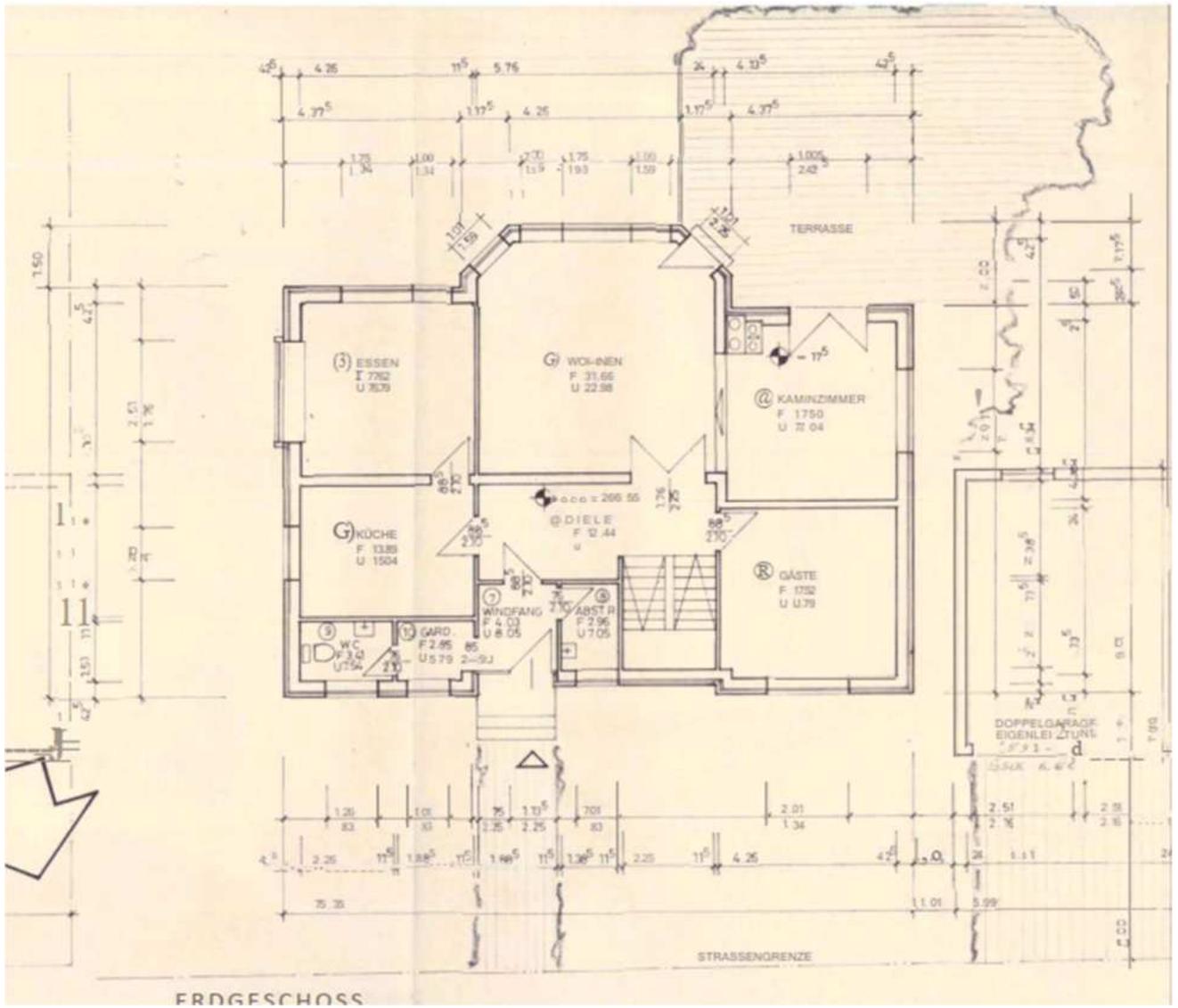


(Liegenschaftskarte ist nicht maßstäblich dargestellt)

Anlage 4: Abbildung zum Grundriss des Untergeschosses



Anlage 5: Abbildung zum Grundriss des Erdgeschosses



Anlage 7: Berechnung zur Bruttogrundfläche (BGF)

Seite 1 von 4

Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß der den NHK 2010 zugrunde liegenden Ermittlungsmethode

Gebäude:

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen

Az. 03-67

Betr.: Baumaßnahme: Wohnhaus-Neubau mit Garage Bauvorhaben: Einf. Wohnhaus mit Einliegerwohnung
 Bauherr: _____ Bauort: 6308 Wiesental

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anliehungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume sonstige Räume (Küche, Atztst.)	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenumkleide m ²	Darwert* bzw. Wirtsch.-R. % m ²
Erdgeschoss (Wohnung I)						
1.	Küche 3.26 x 4.26 =		13.89	qm		
2.	Essen 4.13 ⁵ x 4.26 =		17.62	qm		
3.	Wohnen 5.63 ⁵ x 5.76 =		31.66	qm		
	./. 0.90 x 0.90 =					
4.	Kaminzimmer 4.38 ⁵ x 4.13 ⁵ =		17.50	qm		
	./. 0.70 x 0.90 =					
5.	Gast 4.13 ⁵ x 4.26 =		17.62	qm		
6.	Diele 2.38 ⁵ x 5.76 =		12.44	qm		
	./. 0.55 x 2.36 ⁵ =					
7.	Windfang 2.74 x 1.88 ⁵ =		4.03	qm		
8.	Abstellraum 2.14 x 1.38 ⁵ =		2.96	qm		
9.	WC Gäste 1.51 x 2.26 =		3.41	qm		
10.	Garderobe 1.51 x 1.885 =		2.85	qm		
	Bruttowohnfläche		123.98	qm		
	./. 3 % für Putz		3.72	qm		
	Nettowohnfläche E.G.		120.26	qm		
Dachgeschoss (Wohnung I) ab 2.00 m voll angerechnet						
24.	Schlafen 4.50 x 5.76 =		25.92	qm		
25.	Flur 1.01 1.01 x 5.76 =		5.82	qm		
26.	Bad 2.80 x 3.39 ⁵ =		9.51	qm		
27.	WC 1.18 x 1.65 ⁵ =		1.95	qm		
28.	Balkon 2.11 ⁵ x 6.61 =		13.97	qm		
	./. 1.17 ⁵ x 1.17 ⁵ = 12.60 x 0.25 =		3.15	qm		
	Bruttowohnfläche		48.62	qm		
	./. 3 % für Putz		1.39	qm		
	Nettowohnfläche		44.96	qm		
Wohnung I						
	Erdgeschoss 120.26 qm					
	Dachgeschoss 44.96 qm					
	insgesamt		164.22	qm		
	164.43					


 F. MENZ-FORSSENER-WIRTSCHAFTSBERECHNUNG
 Bergstraße 50
 63084 WIESENTAL
 Der Meister **BUSECK**
 den 28.9.1983 19

Die in der Anlage 6 dargestellten Fläche „Fläche wurde zwischenzeitlich Ausgebaut“ , sowie für die „Fläche nicht ausgebaut“ wurden gemäß DIN 277 in Bezug auf die anrechenbare Höhe von 1,00 m bis 2,00 m zu 50% anrechenbar aus der vorhanden Plangrundlage herausgemessen. Es wurde somit eine lichte Raumhöhe ab 1,50 m für die Berechnung der Grundfläche angesetzt.

Für den Raum „Fläche wurde zwischenzeitlich ausgebaut“ wurde eine Fläche von 22,64 m² ermittelt.

Für den Raum „Fläche nicht ausgebaut“ wurde eine Fläche von 24,75 m² ermittelt.

Das WC wurde nach dieser Methode ebenfalls neu berechnet. Hier ergibt sich eine Grundfläche von 3,76 m²

Von allen Nettowerten wurde ein Abzug von 3% für Putz berücksichtigt.

Für das Dachgeschoss ergibt sich somit eine Nettogrundfläche von **92,68 m²**

Az. 03-67

Betr.: Baumaßnahme: Wohnhaus-Neubau mit Garage Bauvorhaben: Einf. Wohnhaus m. Einliege
 Bauherr: Bauort: 6308 Wiesental, Am Hilpertsb-
brunnen

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbogen (siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenzimmer m ²	Gewerblich Wirtsch.-R. m ²
<u>U n t e r s c h o ß (Wohnung II)</u>						
11.	Küche 3.20 x 3.92 ⁵ =		12.56 qm			
12.	Windfang 1.58 ⁵ x 1.81 =		2.87 qm			
13.	Wohnen 4.10 x 4.51 =		18.49 qm			
14.	Schlafen 4.10 x 3.66 =		15.00 qm			
15.	Bad WC 3.07 ⁵ x 2.14 =		6.58 qm			
16.	Flur I 1.47 x 5.82 =		8.56 qm			
17.	Keller (Abst.R.) 3.07 ⁵ x 1,45 =		4.46 qm			
	Bruttowohnfläche		68.52 qm			
	./. 3 % für Putz		2.06 qm			
	<u>Nettowohnfläche</u>		<u>66.46 qm</u>			

REISKIRCHEN
 Büro u. Musterhaus
 Johannastraße 27
 8301 REISKIRCHEN
 Telefon 09408 / 8017-18

Buseck den 28.9.1983 19

Der Planverfasser:

Betr.: Baumaßnahme: Neubau ~~XXXXXX~~
 Bauherr:

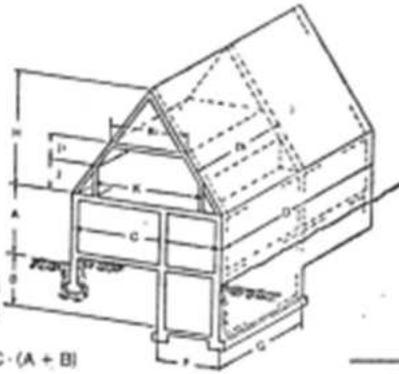
Bauvorhaben: Wohnhaus-Neubau mit Gar-
 ge
 Bauort: 6308 Wiesental

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50
 mit Anleitungsbeispiel

Unterkellerung: Nichtzulegendes strichen
 (L, L', L'', L''', L''', L', L', 0)

Dachstuhlbau: Nichtzulegendes strichen
 (L, L', L'', L''', L''', L', L', 0)

Rebaute Fläche: K.G. = 149,98 qm
 E.G. = 160,21 qm
 D.G. = 155,29 qm



Vollgeschoss + Kellergechoß D · C · (A + B)
 N: Treppenhilfs-
 K: pro Treppen + Stiege

Unterg. 10,04 x 15,30^{D · C · A} = 153,66 qm
 ./ 0,50 x 4,47 = 2,23 qm
 ./ 0,25 x 5,80 = 1,45 qm

149,98 qm x 2,90 m =

Hauptgebäude	Nebengebäude
434,94 m³	

H: Treppenhilfs-
 K: pro Treppen + Stiege

E.G. 10,11 x 15,36 = 155,29 qm
 + 6,61 x 1,50 = 9,92 qm
 ./ 1,17 x 1,17 = 1,38 qm
 ./ 0,50 x 4,37 = 2,19 qm
 ./ 0,25 x 5,73 = 1,43 qm

160,21 qm x 2,80 m =

449,39 cbm

Dachgechoß
 ausgebauter Teil D₁ (K + J) + $\frac{K + K_1}{2} \cdot J_1$ =

D.G. 10,11 x 9,36 = 94,63 qm x 4,43 m x 0,5 = 209,61 cbm
 10,11 x 6,00 = 60,66 qm x 4,43 m x 1/3 = 89,57 cbm

~~XXXXXX~~ $\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x)$

Doppelgarage : 5,99 x 7,00 = 41,93 qm x 2,50 m =

104,83 cbm

umbauter Raum im einzelnen =

1343,72 m³

104,83 m³

Für 1

Stück gleichartige 1) Hauseinheiten zusammen

rund 1344,-- m³

rund 105,-- m³

umbauter Raum zusammen =

1449,-- m³

davon gewerblicher Teil?)

Buseck, den 28.9.1983 19

Handwritten signature: R. Busch

Official stamp: Der Postfach 6308 Wiesental

1) Für einen vom besondern Hauptzweck bestimmten Fortbestand auszufüllen. Die
 2) Die Berechnung unter anderem durch den Bauherrn zu übernehmen und beizubringen.
 3) Die Berechnung unter anderem durch den Bauherrn zu übernehmen und beizubringen.

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Grundfläche (m²)	
						-	+
1	UG	+		15,30	10,04		153,61
2	UG	-		0,50	4,47	2,23	
3	UG	-		0,25	5,80	1,45	
4	EG	+		15,36	10,11		155,29
5	EG	+		6,61	1,5		9,92
6	EG	-		1,175	1,175	1,38	
7	EG	-		0,50	4,375	2,19	
8	EG	-		0,25	5,73	1,43	
9	DG	+		10,11	9,36		94,63
10		+		10,11	6,00		60,66
11							

Brutto-Grundfläche insgesamt 465,43 m²

Gebäude: Garage

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG			5,99	7,0		41,93			
2										

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt 41,93 m²

Gebäude: Lagerraum

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG			5,61	4,375		24,54			
2										

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt 24,54 m²

Anlage 8: Fotos
Aussen

Frontansicht



Garage



Seitenansicht mit Zugang Einliegerwohnung



Zugang Einliegerwohnung mit separatem Parkplatz



Gebäuderückseite



Blick in den Garten von der Terrasse des Untergeschosses



Freisitz mit Pergola Einliegerwohnung



Terrasse Erdgeschoss



Wasserschäden an der Terrasse Erdgeschoss



Wasserschaden an der Eingangstreppe in EG

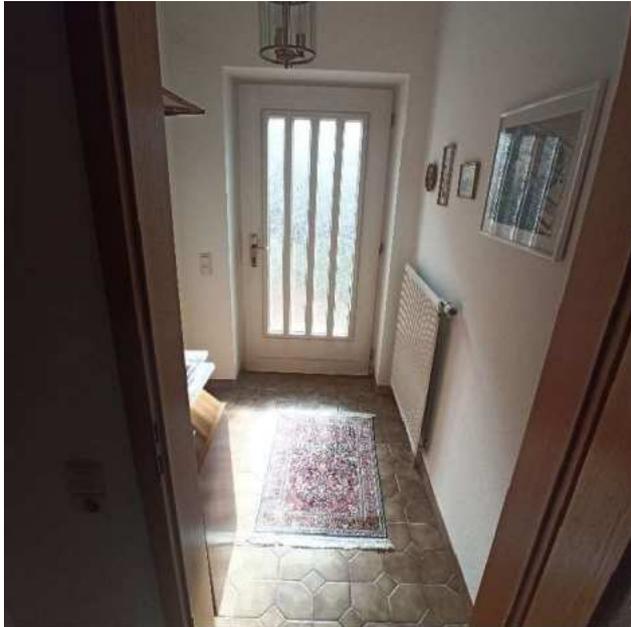


Klinkerfassade mit leichten Setzungsrissen



Innen (Untergeschoss)

Zugangstür Einliegerwohnung



Flur Einliegerwohnung



Badezimmer UG



Wohnzimmer UG



Schlafen UG

Küche UG



Kellerraum



Vorrat



Heizungsanlage aus dem Jahr 1984

Tankraum mit 4 Tankbehältern a` 2500l



Vorh. Glasfaseranschluss



Wasserschaden am Kamin

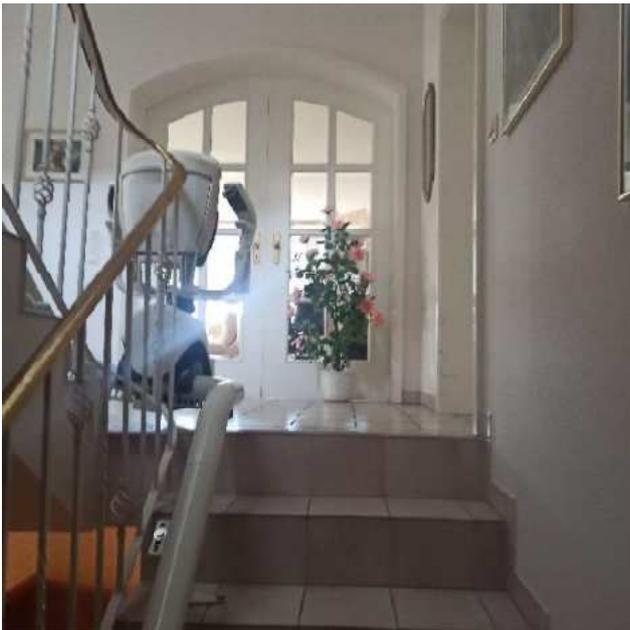


Elektroverteilung im UG

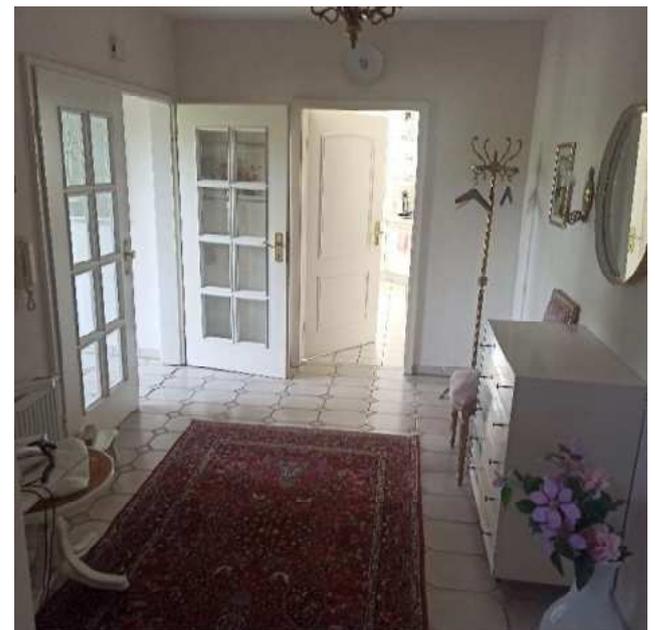
Zugangstreppe vom UG ins EG



Blick von der Treppe UG ins EG



Flur EG



Absenkung Estrich im Flur EG

Holzfenster mit Isolierverglasung



Küche EG



Gäste WC EG



Gästezimmer EG

Kaminzimmer EG



Wohnbereich EG



Esszimmer EG

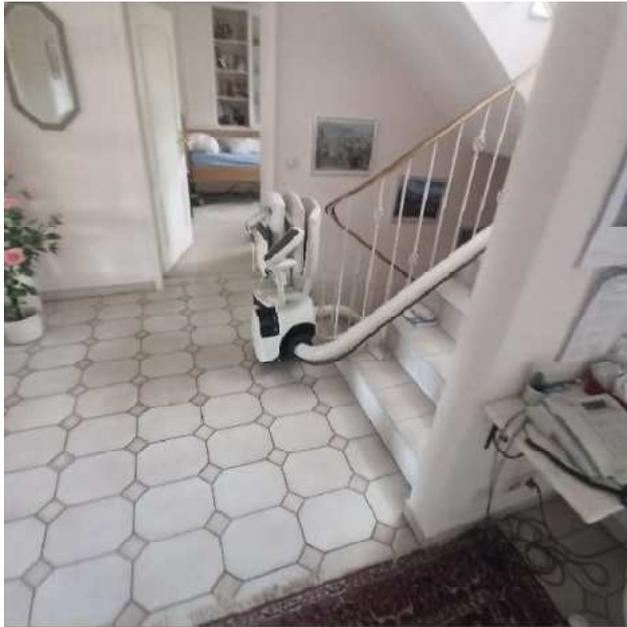


Abstellraum EG



Flur EG mit Treppenanlage mit Treppenlift

Abstellraum EG



Treppenaufgang ins DG



Flur DG



Schlafzimmer DG



Balkontür Schlafzimmer Schließung defekt



Neu ausgebautes Zimmer im DG



Neuer Waschraum mit gedämmter Abseite



Toilette DG

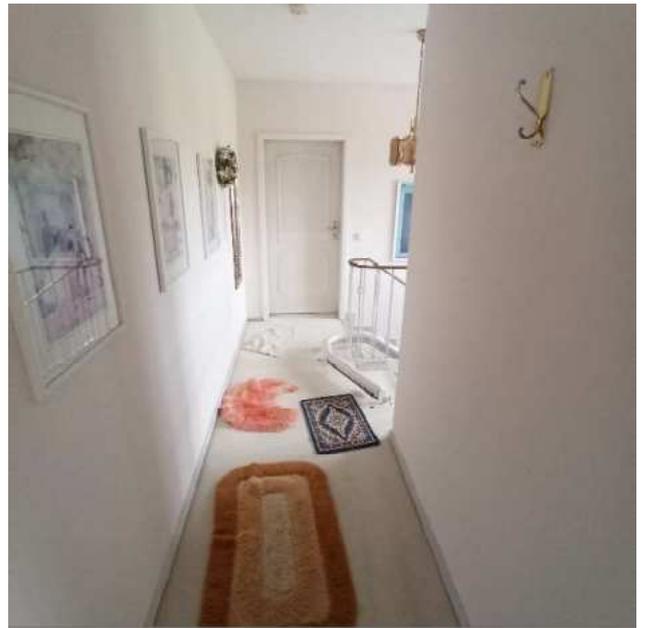


Begehbare Dusche im DG



Bad im DG

Flur im DG



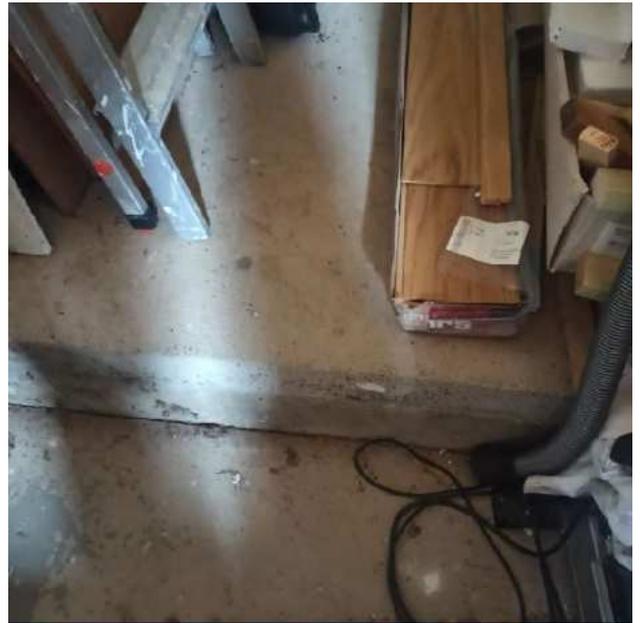
Blick in den nicht ausgebauten Dachgeschossbereich



Blick in den Abseitenbereich



Absatz im DG über dem Kaminzimmer



Geräteraum unter der Terrasse des EG



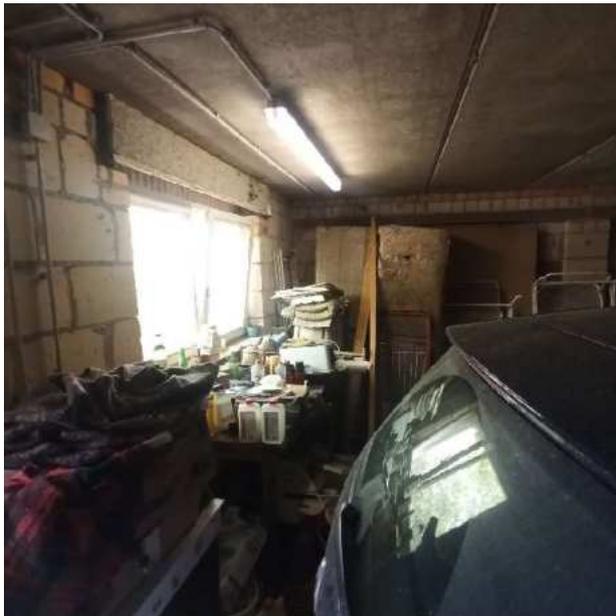
Doppelgarage



Garage



Doppelgarage



defekte Faserzementplatte am Schornstein

