

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Friedberg
-Vollstreckungsgericht-

Telefon: 069-60607262

Homburger Straße 18
61169 Friedberg

Datum: 23.04.2025
Az. des Gerichtes: 63 K 4/25
Unser Zeichen: Gu 220425931

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Hausen-Oes, Blatt 473 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 35510 Butzbach, Finkgartenweg 3 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG , im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr.1**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 17.03.2025 ermittelt mit rd.

245.000 €

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	14
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	14
3.4	Außenanlagen.....	14
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	14
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG.....	15
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	15
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.5.2.2	Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum.....	15
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	18
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	18

4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	19
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	20
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	20
4.4	Bodenwertermittlung	21
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	22
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Sachwertberechnung	26
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	27
4.6	Ertragswertermittlung	32
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.6.3	Ertragswertberechnung	35
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	36
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	39
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	39
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	39
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	39
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
4.7.5	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
6	Verzeichnis der Anlagen	43

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Finkgartenweg 3 35510 Butzbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hausen-Oes, Blatt 473, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hausen-Oes, Flur 2, Flurstück 153 (961 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Friedberg soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	17.03.2025
Qualitätsstichtag:	17.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 17.03.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten alle relevanten Räumlichkeiten des Sondereigentums sowie die Außenanlagen besichtigt werden.</p> <p>Die beiden im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wohnungen im KG sowie im DG sind vermietet und konnten nicht besichtigt werden.</p> <p>Zum Heizungsraum mit der Öl-Zentralheizung bestand kein Zugang.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug- nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:1000- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <p>Vom Eigentümer wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt</p> <ul style="list-style-type: none">- Baugenehmigung "Ausbau Dachgeschoss mit Gauben" vom 23.09.2013 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">- Teilungserklärung, u.a. mit Bauplänen-Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung- Informationen zum Altlastenkataster· Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan· Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan

- Informationen zur Innenbereichssatzung
- Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre
- Informationen zum Bodenrichtwert
- Informationen zum Denkmalschutz
- Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Gemäß Beauftragung soll der 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück bewertet werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Teilungserklärung bestand das Gebäude aus zwei abgeschlossenen Wohnungen im EG sowie im 1.OG und einem jeweils nicht ausgebauten Keller- und Dachgeschoss. Im Rahmen der Begehung wurde jedoch festgestellt, dass in dem Gebäude mittlerweile vier Wohnungen vorhanden sind. (Wohnung im KG ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung vor ca. 20 Jahren zur Wohnung ausgebaut, Wohnungen im EG, 1.OG sowie DG mit bauordnungsrechtlicher Genehmigung, das DG wurde vor ca. 12 Jahren zur Wohnung ausgebaut). Da sich somit die Miteigentumsverhältnisse geändert haben, müsste die Teilungserklärung geändert und die Miteigentumsanteile neu berechnet werden. In der vorliegenden Teilungserklärung wurden lediglich Vereinbarungen zu den beiden 1/2 Miteigentumsanteilen an den Wohnungen (inkl. zugehörigen Kellerräumen) im EG sowie 1.OG getroffen. Regelungen zum Gemeinschaftseigentum bestehen nicht. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde daher unterstellt, dass alle Bereiche, welche nicht als Sondereigentum deklariert wurden, Gemeinschaftseigentum sind. Monetär wurden die Wohnungen im DG sowie im KG demzufolge anteilig dem Verkehrswert zugerechnet (DG-Wohnung als vollwertiger Wohnraum, KG-Wohnung aufgrund der ungenehmigten Nutzung lediglich als ausgebauter Kellerräume)

Im Rahmen der Begehung wurden Abweichungen zu den vorliegenden Plänen festgestellt wie folgt:

- Wohnung EG: Balkonerweiterung ohne Genehmigung. Zudem ungenügende Absturzsicherung.
- Wohnung KG: Wohnung, für die bauordnungsrechtlich keine Genehmigung vorhanden ist
- Garage straßenseite: Abriss Garage und Neubau einer Carportüberdachung ohne Genehmigung.
- Ansicht Süd: Gaube zur Südseite größer ausgeführt, als in den Genehmigungsplänen dargestellt
- Ansicht West/ DG: Fenster in Giebelwand vorhanden
- Ansicht Nord: Gaube zur Nordseite muss gemäß Auflage der Baugenehmigung mit mindestens 50 cm Rücksprung zur Außenwand ausgeführt werden. Augenscheinlich wurde die Gaube ohne den erforderlichen Rücksprung zur Außenwand ausgeführt.

Zugang zum Heizraum konnte nicht ermöglicht werden. Gemäß Aussage des Eigentümers ist eine Öl-Zentralheizung von ca. 1988 vorhanden. Brenner von ca. 1993

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Garagenstellplätze sowie ein Carport (Überdachter Außenstellplatz) In der mir vorliegenden Teilungserklärung werden keine Angaben über eine Zuordnung zu den Wohnungen bzw. über ein Nutzungsrecht der PKW-Stellplätze getätigt. Analog zu den o.g. Überlegungen zu den zusätzlichen Wohnungen im KG und DG, wurden die Stellplätze als Gemeinschaftseigentum bewertet und anteilig dem Verkehrswert zugerechnet.

- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.
- Die Präsenz von Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden
- Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude vermutlich nicht. Es liegen diesbezüglich aber keine Informationen vor.
- Ein Mietverhältnis besteht für das zu bewertende Sondereigentum nicht, dieses wird vom Eigentümer selber genutzt. Gemäß Aussage des Eigentümers bestehen jedoch Mietsverhältnisse für die Wohnungen im KG, 1.OG sowie DG

- Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor.
- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Kreis: Wetteraukreis

Ort und Einwohnerzahl: Butzbach (ca. 27.000 Einwohner);
Stadtteil Hausen-Oes (ca. 400 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Butzbach besteht aus den Stadtteilen Bodenrod, Butzbach (Kernstadt), Ebersgöns, Fauerbach vor der Höhe, Griedel, Hausen-Oes, Hoch-Weisel, Kirch-Göns, Maibach, Münster, Nieder-Weisel, Ostheim, Pohl-Göns und Wiesental. Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Stadtteil Hausen-Oes. Butzbach grenzt im Norden an die Gemeinde Langgöns (Landkreis Gießen), im Osten an die Stadt Münzenberg und die Gemeinde Rockenberg, im Süden an die Gemeinde Ober-Mörlen und die Stadt Usingen (Hochtaunuskreis) sowie im Westen an die Gemeinden Grävenwiesbach (Hochtaunuskreis) und Waldsolms (Lahn-Dill-Kreis)

nächstgelegene größere Städte:

Friedberg (ca. 19 km entfernt)

Bad Nauheim (ca. 12 km entfernt)

Frankfurt am Main (ca. 44 km entfernt)

Bad Homburg (ca. 34 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 70 km entfernt)

Bundesstraßen:

Die L3053 verläuft östlich angrenzend an das Grundstück. Die Bundesstraße 3 zwischen Friedberg und Gießen ca. 3,5 km entfernt

Autobahnzufahrt:

Direkte Autobahnanschlüsse bestehen an die Bundesautobahn A5 (Hattenbacher Dreieck-Weil am Rhein) ca. 6 km entfernt und die Bundesautobahn A45 (Sauerlandlinie von Dortmund nach Aschaffenburg) ca. 14 km entfernt, die sich ganz in der Nähe bei Gambach kreuzen. Weiter ist Langgöns in der Nähe von Butzbach Ausgangspunkt der Bundesautobahn A485 zum Gießener Nordkreuz und Richtung Marburg und Kassel.

Bahnhof:

Butzbach verfügt über einen eigenen Bahnhof. Der Bahnhof Butzbach liegt an der Main-Weser-Bahn zwischen Gießen und Friedberg im Bereich des Rhein-Main-Verkehrsverbundes.

Flughafen:

Frankfurt am Main (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Bewertungsgegenstand befindet sich in Hausen-Oes, einem ca. 2 km westlich von Butzbach gelegenen Stadtteil von Butzbach, welcher über die Landesstraße 3053 erreichbar ist. Der Ort liegt, von Wald umgeben, im östlichen Hintertaunus. Geschäfte des täglichen Bedarfs, einige Ärzte, sowie Kindergärten und Schulen sind alle in Butzbach vorhanden, Hausen-Oes selbst verfügt diesbezüglich über keine vorhandene Infrastruktur. Butzbach verfügt über zehn Schulen, darunter Vor-, Grund-, Haupt-, Förder-, Real-, Berufs- und Integrierten Gesamtschulen sowie das Weidiggymnasium.

Hausen-Oes ist über eine Buslinie an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen. Der Bahnhof von Butzbach mit Anschlussmöglichkeiten an den ÖPNV ist in ca. 3,5 km erreichbar

Verwaltung (Stadtverwaltung): Der Magistrat der Stadt Butzbach befindet sich in der Schloßstraße 1 in Butzbach (ca. 5 km entfernt)

Wohnlage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer einfachen Wohnlage direkt angrenzend an die Landesstraße 3053

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 2-3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie:

leicht hängig;
von der Straße abfallend;
Garten mit nordost Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 961 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Im Zusammenhang mit dem Finkgartenweg handelt es sich um eine Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Östlich angrenzend an das Grundstück befindet sich zudem eine klassifizierte Straße (Landesstraße);
Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es wird von gängigen Anschlüssen an Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, etc. ausgegangen. Es liegen diesbezüglich aber keine Unterlagen vor.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses Die Garage mit Anbau befindet sich an der an der südöstlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 152 Der Carport/ die PKW-Überdachung sowie die "Sommerlaube" befinden sich an der an nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 154
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragung: - Abt. II Nr. 1 Nießbrauchrecht
Anmerkung:	Gemäß Vorgabe des Amtsgerichtes sollen die monetären Auswirkungen der o.g. Belastung im Rahmen dieses Gutachtens unberücksichtigt bleiben und dem Amtsgericht in einer gesonderten Berechnung zugestellt werden. Im vorliegenden Fall wird die Belastung als nicht wertmindernd eingestuft, da die beiden Berechtigten bereits verstorben sind.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Wert beeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Innenbereichssatzung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Zwischen den vorliegenden Plänen und dem realisierten Gebäude wurden jedoch offensichtlich erkennbare Widersprüche festgestellt. (Siehe "Besonderheiten des Auftrags, Maßgaben des Auftraggebers")

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt oder in allgemein zugänglichen Internetportalen recherchiert. Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 3 Garagenplätze sowie 1 Carport; Das Objekt ist im Erdgeschoss eigengenutzt. Vermietete Wohnungen befinden sich im KG, 1.OG sowie dem DG

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss als nicht-Vollgeschoss; freistehend
Baujahr:	Das Ursprungsgebäude wurde 1960 errichtet und 1972 durch einen Anbau erweitert
Modernisierung:	Gemäß Angabe des Eigentümers: <u>Wohnung im KG</u> ca. 2005 zu Wohnung umgebaut Elektro ca. 2005 Leitungen ca. 2005 Fenster ca. 2005 Bad ca. 2005 <u>Wohnung im EG</u> ca. 2020 modernisiert, bis auf die Küche Elektro ca. 2020, bis auf die Küche Leitungen alt (ca. 1960 bzw. 1972) Fenster ca. 2004 bis 2022, drei alte Bestandsfenster aus ca. 1972 vorhanden Bad ca. 2015 <u>Wohnung im 1.OG</u> ca. 2004 modernisiert Elektro im Bereich des vorderen Ursprungsgebäudes ca. 2004, Elektro im Anbau alt aus ca. 1972 Leitungen Alter unbekannt

Fenster alt aus ca. 1972, Badfenster und Balkontüren aus ca. 2004

Wohnung im DG

ca. 2014 zu Wohnung umgebaut

Elektro ca. 2014

Leitungen ca. 2014

Fenster ca. 2014

Bad ca. 2014

Heizung: Öl Zentralheizung ca. 1988, Brenner ca. 1993

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Außenansicht:

überwiegend verputzt und gestrichen;
Sockel Klinkermauerwerk
Dachgeschoss und Gauben mit Schieferverkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Gemäß Bauakte:

Kellerraum 1 (Zugeordnet dem Sondereigentum an der im EG gelegenen Wohnung Nr.1)

Kellerraum 2 (Zugeordnet dem Sondereigentum an der im 1.OG gelegenen Wohnung Nr.2)

Treppenraum, Flur, drei Kellerräume ohne Bezeichnung, Öltank, Heizraum

Gemäß Angabe Eigentümer:

Kellerraum 1 (Zugeordnet dem Sondereigentum an der im EG gelegenen Wohnung Nr.1)

Nicht genehmigte Wohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer

Treppenraum, Flur, Öltank, Heizraum

Erdgeschoss:

Wohnung bestehend aus vier Zimmern, Wintergarten, Balkon, Vorratsraum, Flur 1, Küche, Bad, Flur 2, Treppenhaus

1. Obergeschoss:

Wohnung bestehend aus vier Zimmern, Loggia, Vorratsraum, Flur 1, Küche, Bad, Flur 2, Treppenhaus

Dachgeschoss:

Wohnung bestehend aus zwei Zimmern, Wohnzimmer/ Küche, Terrasse, Abstell, Bad, Treppenhaus

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor
Keller:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor Es wird eine Ausführung in Beton oder Mauerwerk unterstellt
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk oder Trockenbauweise
Geschossdecken:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor Es werden Stahlbetondecken unterstellt
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitten Überdachter Eingangsbereich mit seitlichen Windschutzwänden und beidseitigen Handläufen Dreistufiges Treppenpodest vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1988 (gemäß Angabe Eigentümer); Brenner 0 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr ca. 1993 (gemäß Angabe Eigentümer); Öltank unbekannter Größe befindet sich im KG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Massige Einzelgarage, Bj. ca. 1960 Doppelgarage als Fertiggarage, Bj. ca. 1995 Holzlaube, Bj. ca. 1985 Carpportüberdachung, Bj. ca. 2019 2 Holzunterstände, Bj. unbekannt Balkonerweiterung ohne Genehmigung ca. 2024
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als befriedigend eingeschätzt.
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	Sicherheitsabschlag für fehlende Genehmigungen bzw. Änderung der Teilungserklärung Sicherheitsabschlag, da die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wohnungen im DG und KG nicht besichtigt werden konnten
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich befriedigend.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Massige Einzelgarage, Bj. ca. 1960
Doppelgarage als Fertiggarage, Bj. ca. 1995
Holzlaube, Bj. ca. 1985
2 Holzunterstände, Bj. unbekannt

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Straßenseitig: Mit Betonpflastersteinen befestigte Freifläche, Zugang zum Gebäude, Zufahrt zu den Garagen, Zufahrt zum Carport. Es ist keine geschlossene Einfriedung zur Straße vorhanden.
Gartenseitig: Mit Betonpflastersteinen befestigte Freifläche zwischen dem Gebäude und den Garagen. Dahinter befindet sich der Garten, welcher mit einer Rasenfläche sowie kleineren Gehölzen bewachsen ist. Einfriedung durch Holz- und Stabgitter Zaun

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Keine

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr.1.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche wurde überschlägig auf Grundlage der vorhandenen Pläne ermittelt und beträgt rd. 108 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Flure, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Abstellraum, 1 Wintergarten/ verglasten Balkon 1 Kellerraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; tlw. gefangene Räume (Küche)
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt ausschließlich für das Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr.1 sowie den zugehörigen Kellerraum Nr.1 (Bewertungsgegenstand)

3.5.2.2 Wohnung Nr. 1 mit Kellerraum

Bodenbeläge

Treppenhaus:	Fliesen
Flur:	Fliesen
Zimmer:	Parkettbelag
Küche:	Fliesen
Bad:	Fliesen
Abstellraum:	Fliesen
Kellerraum:	Fliesen

Wandbekleidungen

Treppenhaus:	Strukturputz sowie Nut- und Federverkleidung aus Holz
Flur:	Tapeten
Zimmer:	Tapeten Hinweis: in zwei Zimmern fehlt die Tapete an einer Wand
Küche:	PVC-Tapete
Bad:	Fliesen, raumhoch

Abstellraum:	einfacher Putz ohne Tapeten
Kellerraum:	einfacher Putz ohne Tapeten

Deckenbekleidungen

Treppenhaus:	Nut- und Federverkleidung aus Holz
Flur:	Nut- und Federverkleidung aus Holz
Zimer:	Raufasertapete
Küche:	Nut- und Federverkleidung aus Holz
Bad:	Nut- und Federverkleidung aus Holz
Abstellraum:	Deckenputz
Kellerraum:	Trockenbaudecke unterhalb der massiven Einschubdecke

Fenster

Zimmer:	Fenster aus unterschiedlichen Baujahren vorhanden (siehe "Modernisierungen")
---------	--

Sanitäre Installation

Bad:	<u>neuwertiges Bad:</u> 1 eingebaute Dusche (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch; gute Ausstattung und Qualität
------	--

Küchenausstattung

Küche:	überalterte Einbauküche einfacher Qualität vorhanden
--------	--

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Anbau an Balkon (ohne Genehmigung)
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich befriedigend.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	In der vorliegenden Teilungserklärung sind außer den beiden zugeordneten Kellerräumen 1 und 2 keine weiteren Regelungen getroffen worden
-----------------------	--

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

In der vorliegenden Teilungserklärung wurden lediglich Vereinbarungen zu den beiden 1/2 Miteigentumsanteilen an den Wohnungen (inkl. zugehörigen Kellerräumen) im EG sowie 1.OG getroffen. Regelungen zum Gemeinschaftseigentum bestehen nicht. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde daher unterstellt, dass alle Bereiche, welche nicht als Sondereigentum deklariert wurden, Gemeinschaftseigentum sind. Monetär wurden die Wohnungen im DG sowie im KG demzufolge anteilig dem Verkehrswert zugerechnet (DG-Wohnung als vollwertiger Wohnraum, KG-Wohnung aufgrund der ungenehmigten Nutzung lediglich als ausgebauter Kellerräume)

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Garagenstellplätze sowie ein Carport (Überdachter Außenstellplatz) In der mir vorliegenden Teilungserklärung werden keine Angaben über eine Zuordnung zu den Wohnungen bzw. über ein Nutzungsrecht der PKW-Stellplätze getätigt. Analog zu den o.g. Überlegungen zu den zusätzlichen Wohnungen im KG und DG, wurden die Stellplätze als Gemeinschaftseigentum bewertet und anteilig dem Verkehrswert zugerechnet.

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Es liegen keine Informationen über eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) vor.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 35510 Butzbach, Finkgartenweg 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr.1 zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hausen-Oes	473	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hausen-Oes	2	153	961 m ²

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 Beschaffenheit 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 Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- 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 Kauffall 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 (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 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). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

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).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	961 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.03.2025	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	164,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	650	961	× 0,92	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	151,62 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	151,62 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	151,62 €/m²
Fläche	×	961 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	145.706,82 € rd. 146.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 insgesamt **146.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß eigener Erhebungen (Kaufpreisrecherche in gängigen Internetportalen) haben für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks seit dem 01.01.2024 kleinere Preisentwicklungen stattgefunden. Es wird daher eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen dem Stichtag des Richtwertgrundstückes (01.01.2024) und dem Stichtag des Bewertungsgrundstücks (17.03.2025) durchgeführt. Ein moderater Zuschlag von 3% wird hierbei als angemessen angesehen.

E2

Die Größe des Bewertungsgrundstücks weicht von der Größe des Bodenrichtwertgrundstückes ab. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist diese Abweichung angemessen zu berücksichtigen. Der für den Bereich des Bewertungsgegenstandes zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland abgeleitet und im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht. Der unterzeichnende Sachverständige stützt sich bei der Anpassung der unterschiedlichen Grundstücksgrößen auf diese Ableitung wie folgt:

$$BW = 0,92/1 \times 160 = 147,2 \text{ €}$$

Bezogen auf einen Bodenrichtwert von 160 € entspricht dies einem Abschlag von 8%

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	146.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	146.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	73.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 73.000,00 € <u>rd. 73.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 **73.000,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb 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 miteingefasst 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.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

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.

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 Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	Gesamtgebäude
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	612,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 17.03.2025 (2010 = 100)	184,7
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	783,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.446,20 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	885.074,40 €
• Zu-/Abschläge	30.000,00 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	915.074,40 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre
• prozentual	67,65 %
• Faktor	0,3235
Zeitwert	
• Gebäudewert	296.026,57 €
• Bauteile	18.000,00 €
• Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	314.026,57 €
anteilig mit	ME
vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert	157.013,29 €

vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		157.013,29 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	6.280,53 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	163.293,82 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	73.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	236.293,82 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,09
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	257.560,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	237.560,26 €
	rd.	238.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir überschlägig auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Anrechnung der Terrassenflächen mit 50%.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	47,0 %	53,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	47,0	340,75
3	835,00	53,0	442,55
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			783,30
gewogener Standard =			2,5

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

$$\text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} = 783,30 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{rd.} \quad 783,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). 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. (Hier: 4. Quartal 2024)

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Gebäude: Dreifamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Kellerteilausbau (Wohnung ohne Genehmigung)	30.000,00 €
Summe	30.000,00 €

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung 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 Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	1/2 Anteil	anteiliger Zeitwert (inkl. BNK)
Anbau an Balkon (ohne Genehmigung)	1.000,00 €		500,00 €
Einzelgarage massiv inkl. Anbau/ Lager, Bj. ca. 1960	3.000,00 €		1.500,00 €
2 Holzunterstände, Bj. unbekannt	500,00 €		250,00 €
Carportüberdachung, Bj. ca. 2019	8.000,00 €		4.000,00 €
Holzlaube, Bj. ca. 1985, Ausbau ca. 2005	1.500,00 €		750,00 €
Doppelgarage als Fertiggarage, Bj. ca. 1995	4.000,00 €		2.000,00 €
Summe			

Besondere Einrichtungen

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 Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlagen. (3% - 6% des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes) Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (157.013,29 €)			6.280,53 €
Summe			6.280,53 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich

aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb

wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom

Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt. **(Abweichend zur ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für diese Gebäudeart)**

Restnutzungsdauer

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

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

Das ca. 1965 errichtete Gebäude (Ursprungsgebäude 1960, Anbau 1972) wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 60 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 22 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (22 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 22 Jahre =) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 46 Jahren =) 1979.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 22 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1979

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (hier: „lineare Alterswertminderung“) zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für einen Bodenrichtwertbereich zwischen 150 € und 199 € (ermittelter Bodenrichtwert = 160 €) und einem vorläufigen Sachwert zwischen 450.000 € und 500.000 € (ermittelter vorläufiger Sachwert = 472.586 € für das gesamte Gebäude) ein Sachwertfaktor von interpoliert 1,09 angegeben.

Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund der vergleichbaren örtlichen Gegebenheiten sowie der Lage und des Zustandes des Gebäudes unverändert übernommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
	Sicherheitsabschlag, da die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wohnungen im DG und KG nicht besichtigt werden konnten
Summe	-10.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag für fehlende Genehmigungen bzw. Änderung der Teilungserklärung 	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung**4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 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.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Dreifamilienhaus)	1	EG Wohnung inkl. Kellerraum	108,00		8,50	918,00	11.016,00
		1/2 Nutzung an Räumen im KG	30,00		3,00	90,00	1.080,00
		1/2 Nutzung an Wohnung im DG	47,50		8,20	389,50	4.674,00
		1/2 Nutzung an 4 PKW-Stellplätze		2,00	20,00	40,00	480,00
Summe			185,50	2,00		1.437,50	17.250,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.250,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.622,50 €
jährlicher Reinertrag	= 13.627,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 73.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 1.825,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.802,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,50\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 22$ Jahren Restnutzungsdauer	× 16,765
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 197.868,91 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 73.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 270.868,91 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 270.868,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 250.868,91 €
	rd. 251.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Basis-Bewirtschaftungskosten (Stand 01.01.2021) zugrunde gelegt und um den Prozentsatz erhöht oder verringert, um den sich auch der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung (Stand 1. Januar 2021)

1. Verwaltungskosten

298 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

357 Euro jährlich je Eigentumswohnung

Angepasst an den Bewertungsstichtag:

Für Wohnung im EG: 357 € x 1,198 [*] = 427,68 €

Für 1/2 Nutzung an Wohnung im DG: 357 € /2 x 1,198 [*] = 213,84 €

Für 1/2 Nutzung an Räumen im KG: Pauschal 25 € = 25,00 €

39 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Angepasst an den Bewertungsstichtag:

Für 1/2 Nutzung an 4 PKW-Stellplätzen: 4 x 39 € /2 x 1,198 [*] = 93,44 €

2. Instandhaltungskosten

11,70 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

Angepasst an den Bewertungsstichtag:

Für Wohnung im EG: $11,70 \text{ €} \times 1,198 \text{ [*]} = 14,02 \text{ €} \times 108 \text{ m}^2 = 1.513,79 \text{ €}$

Für 1/2 Nutzung an Wohnung im DG: $11,70 \text{ €} / 2 \times 1,198 \text{ [*]} = 7,01 \text{ €} \times 95 \text{ m}^2 = 665,95 \text{ €}$

Für 1/2 Nutzung an Räumen im KG: Pauschal 50 € = 50,00 €

88 Euro jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Angepasst an den Bewertungsstichtag:

Für 1/2 Nutzung an 4 PKW-Stellplätzen: $4 \times 88 \text{ €} / 2 \times 1,198 \text{ [*]} = 210,85 \text{ €}$

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

$17.250 \text{ €} \times 0,02 = 345,00 \text{ €}$

Summe = 3.545,55 €

3.545,55 € entspricht rd. 21,0 % des Rohertrags

[*] Quelle Verbraucherpreisindex, Statistisches Bundesamt

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für einen Bodenrichtwertbereich zwischen 100 € und 199 € (ermittelter Bodenrichtwert = 160 €) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 (Standardabweichung +/- 1,2) und für Mehrfamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 2,9 (Standardabweichung +/- 0,6) angegeben.

Aufgrund der Lage, des Zustandes des Gebäudes sowie der eingeschätzten Nachfrage wurde der Liegenschaftszinssatz festgelegt auf 2,5

Gesamtnutzungsdauer

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

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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
	Sicherheitsabschlag, da die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Wohnungen im DG und KG nicht besichtigt werden konnten
Summe	-10.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Sicherheitsabschlag für fehlende Genehmigungen bzw. Änderung der Teilungserklärung 	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **238.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **251.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \times 1,00 = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 \times 0,00 = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[238.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 251.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 245.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **238.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **251.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 35510 Butzbach, Finkgartenweg 3 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr. 1

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hausen-Oes	473	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hausen-Oes	2	153

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 mit rd.

245.000 €

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 23. April 2025

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [4] Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

6 Verzeichnis der Anlagen

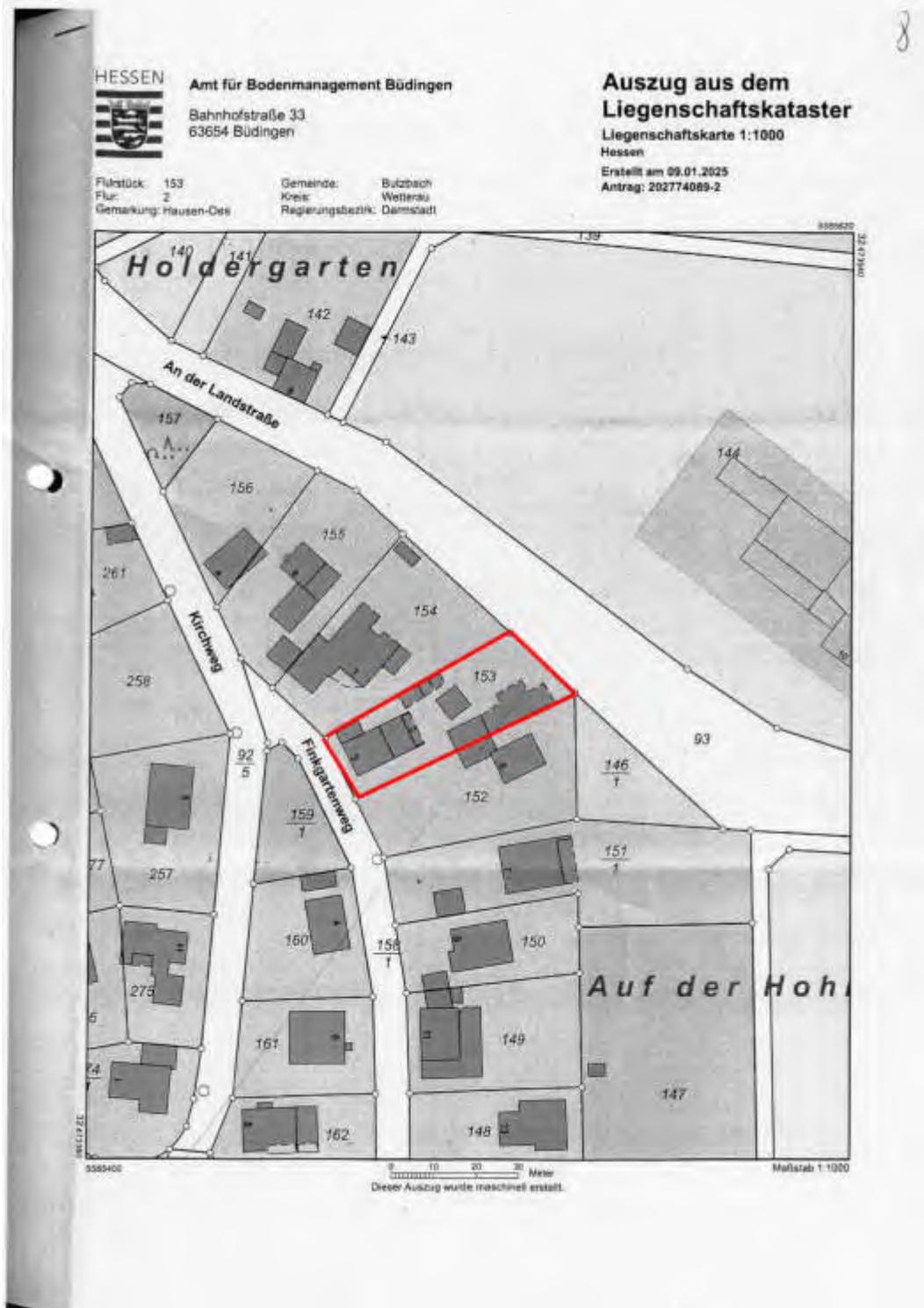
Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Grundrisse

Anlage 3: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Grundrisse

Seite 2 von 2

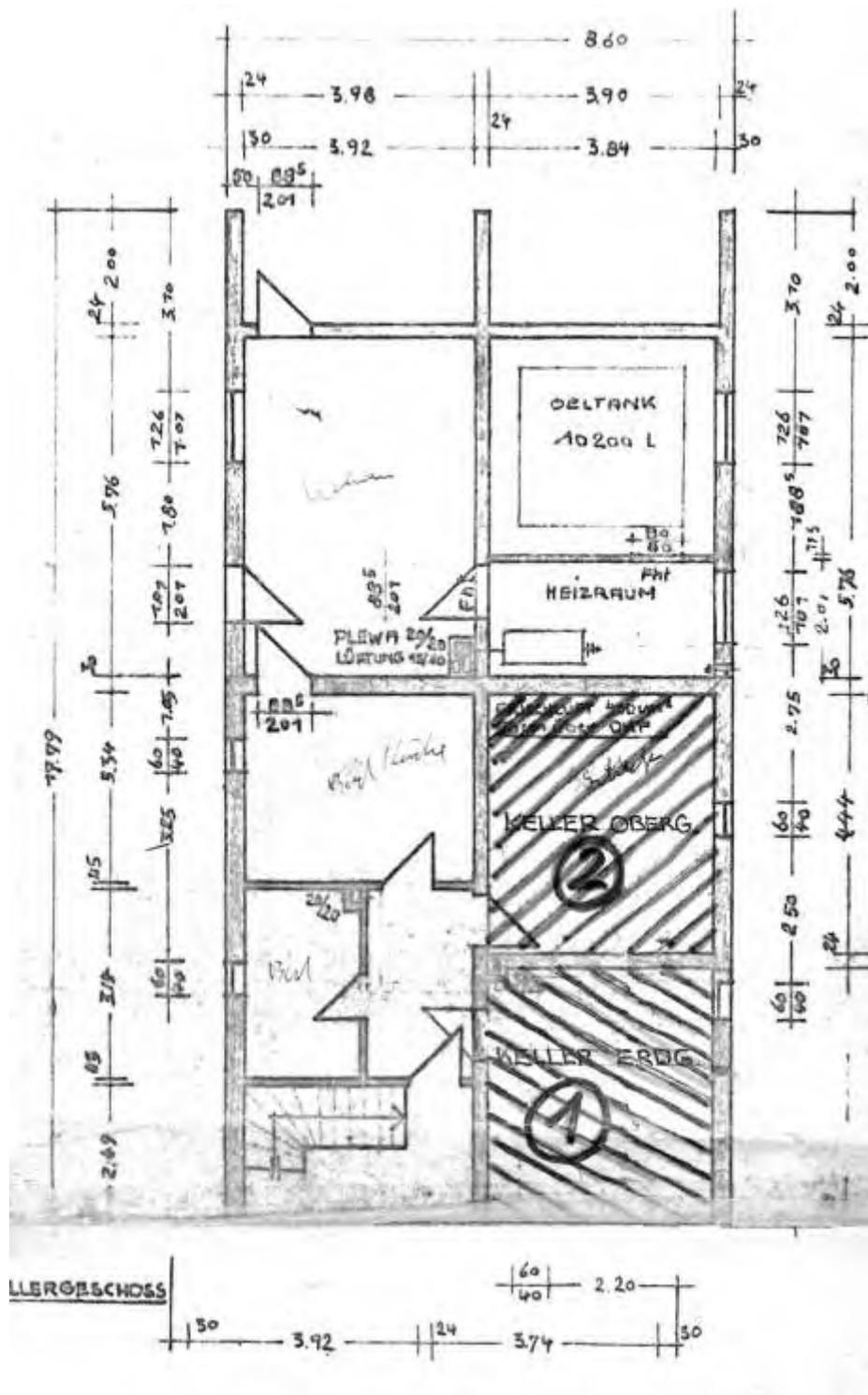


Bild 2: Grundriss Kellergeschoss (Nr.1 = Bewertungsgegenstand)

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 21



Bild 1: Ansicht Süd



Bild 2: Ansicht Südwest

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 21



Bild 3: Ansicht Nordost



Bild 4: Ansicht Nordost

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 21



Bild 5: Ansicht Ost



Bild 6: Ansicht Nordwest

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 21



Bild 7: Einzelgarage (Gemeinschaftseigentum)



Bild 8: Doppelgarage (Gemeinschaftseigentum)

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 21



Bild 9: Sommerlaube (Gemeinschaftseigentum)



Bild 10: Carport Überdachung (Gemeinschaftseigentum)

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 21



Bild 11: Carport Überdachung (Gemeinschaftseigentum)



Bild 12: Holzunterstand (Gemeinschaftseigentum)

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 21



Bild 13: Holzunterstand (Gemeinschaftseigentum)



Bild 14: Garten (Gemeinschaftseigentum)

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 21



Bild 15: Garten (Gemeinschaftseigentum)



Bild 16: Garten (Gemeinschaftseigentum)

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 21



Bild 17: Garten (Gemeinschaftseigentum)



Bild 18: Hauseingangsbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 21



Bild 19: Hauseingangstüre



Bild 20: Flurbereich/ Treppenhaus

Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 21



Bild 21: Zugang zu Wohnung Nr.1 (Bewertungsgegenstand)



Bild 22: Flurbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 21



Bild 23: Zustand Innentüren



Bild 24: Zimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 21



Bild 25: Badezimmer



Bild 26: Badezimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 14 von 21

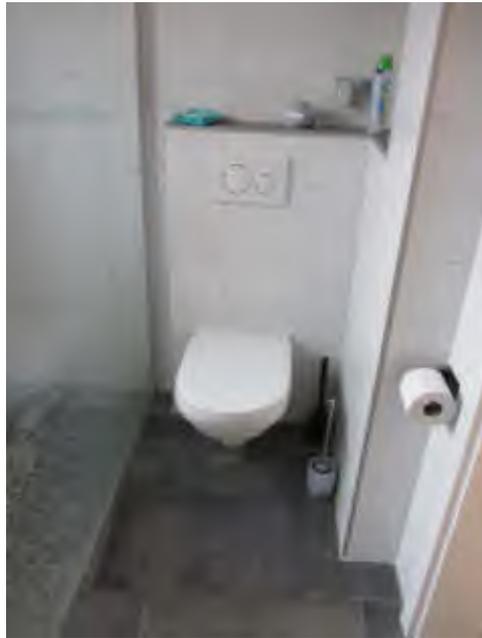


Bild 27: Badezimmer



Bild 28: Zimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 15 von 21



Bild 29: Küche

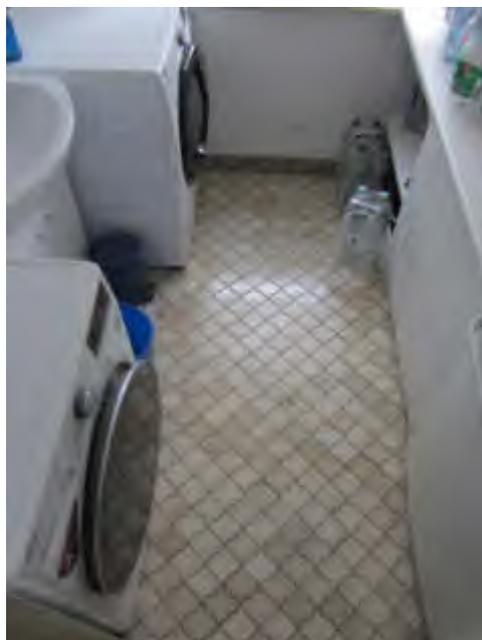


Bild 30: Abstellraum

Anlage 3: Fotos

Seite 16 von 21



Bild 31: Zimmer



Bild 32: Zustand Fenster

Anlage 3: Fotos

Seite 17 von 21



Bild 33: Balkonerweiterung (ohne Genehmigung)



Bild 34: Zimmer

Anlage 3: Fotos

Seite 18 von 21



Bild 35: Wohnzimmer



Bild 36: Wintergarten/ umbauter Balkon

Anlage 3: Fotos

Seite 19 von 21



Bild 37: Treppe EG zu KG



Bild 38: Stromzähler

Anlage 3: Fotos

Seite 20 von 21



Bild 39: Kellerraum Nr.1 (Bewertungsgegenstand)



Bild 40: Zustand Kellerboden

Anlage 3: Fotos

Seite 21 von 21



Bild 41: Einfriedung des Grundstücks zur Straßenseite



Bild 42: Nachbarbebauung im Straßenverlauf