

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 (Hessen)  
- Vollstreckungsgericht -  
Homburger Straße 18  
61169 Friedberg (Hessen)

Telefon: 069-60607262

Datum: 17.07.2024

Az. des Gerichtes: 63 K 07/ 24

Unser Zeichen: Gu\_170724897

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück**  
**in 61169 Friedberg, Am Schwimmbad 20**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 10.07.2024 ermittelt mit rd.

**581.000 €**

**in Worten: fünfhunderteinundachtzigtausend Euro**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 84 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 46 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Dreifamilienwohnhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Wohnungen 01 bis 03 .....	13
3.2.5.3	Kellergeschoss.....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	17
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	18
4.3	Bodenwertermittlung .....	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4	Ertragswertermittlung .....	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	23
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	24

4.5	Sachwertermittlung .....	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.5.3	Sachwertberechnung .....	30
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	31
4.6	Verkehrswert .....	35
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>37</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	37
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>38</b>

## Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Am Schwimmbad 20 61169 Friedberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedberg, Blatt 2932, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Ockstadt, Flur 1, Flurstück 1287 (616 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Friedberg vom 01.04.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2024
Qualitätsstichtag:	10.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 10.07.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.  Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten alle relevanten Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Grundbuchauszug - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab 1:1.000 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis  Vom Eigentümer wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Abmarkung 1971 - Anerkennungsbescheide - Baugenehmigung und Baubeschreibung - Beschluss Aufgebot - Baubeschreibung Entwässerung - Erklärungen Nachbarn - Pläne - Rohbauabnahmebescheinigung  Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: - Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Pläne - 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**

- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.
- Die Präsenz von Hausschwamm wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden.
- Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude nicht.
- Ein Mietverhältnis besteht nicht, das Gebäude ist unbewohnt.
- Ein Gewerbebetrieb besteht nicht.
- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- 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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Friedberg (ca. 31.200 Einwohner); Stadtteil Ockstadt (ca. 3.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Friedberg (ca. 3 km entfernt)  Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 57 km entfernt)  Bundesstraßen: Die Kreisstraße K 12 verbindet Ockstadt mit der Kernstadt Friedberg und mit der Bundesstraße 3, die als Ortsumfahrung zwischen Ockstadt und der Kernstadt liegt und die die K 12 auf einer Brücke überquert. Ferner führt südlich an Ockstadt die Bundesstraße 455 vorbei. Die Bundesstraßen kreuzen sich an der Südostgrenze der Gemarkung mit einem Brückenbauwerk. Hauptdurchgangsstraße in Ockstadt ist die Landesstraße L 3134 als Nauheimer Straße, Bachgasse und Rosbacher Straße.  Autobahnzufahrt: A5 (Zufahrt ca. 6 km entfernt)  Bahnhof: Friedberg (ca. 3,5 km entfernt)  Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 37 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum in Friedberg beträgt ca. 3,0 km in östlicher Richtung  Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung innerhalb von Ockstadt bzw. in wenigen km in Friedberg vorhanden  Schulen und Ärzte: Grundschule in Ockstadt vorhanden, weiterführende Schulen sind in Friedberg vorhanden. Ausreichendes Angebot an Ärzten in Friedberg vorhanden.  öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): Bushaltestellen mit Verbindung nach Friedberg sind fußläufig vorhanden.  Verwaltung (Stadtverwaltung): Die Stadtverwaltung von Ockstadt befindet sich in Friedberg (Mainzer- Tor- Anlage 6), ca. 3 km entfernt.  Wohnlage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer mittleren Wohnlage innerhalb einer Bodenrichtwertzone mit 460 €/m <sup>2</sup>
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-3geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	relativ eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:  
ca. 18 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 34 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 616 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss Satelliten TV Anschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende, Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Friedberg, Blatt 2932 keine wertbeeinflussende Eintragung. Hinweis: Das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht sowie die eingetragene Reallast sind nicht mehr gültig, da die Berechtigten bereits verstorben sind.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist gemäß Eintrag im Grundbuch zum Wertermittlungsstichtag in ein städtebauliches Baulandumlegungsverfahren einbezogen. Hinweis: Die Eintragung im Grundbuch erfolgte bereits am 28.11.1977. Es liegen dem unterzeichnenden Sachverständigen keine Informationen darüber vor, ob das Umlegungsverfahren bereits abgeschlossen 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 wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Nr.8 am Pflingstbrunnen", rechtskräftig seit dem 07.04.1975 folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Satteldach 30° -40°

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. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: 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. 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 2 Garagenplätze. Das Objekt ist leerstehend.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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 Dreifamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus:

ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;

zweigeschossig;

unterkellert;

ausgebautes Dachgeschoss; Hinweis: Oberhalb des Dachgeschosses befindet sich zusätzlich ein nicht ausgebautes Spitzboden

Anbau:

ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;

zweigeschossig;

nicht unterkellert;

ausgebautes Dachgeschoss; Hinweis: Oberhalb des Dachgeschosses befindet sich zusätzlich ein nicht ausgebautes Spitzboden

Baujahr:

gemäß Angabe Eigentümer:

Wohnhaus: ca. 1920

Anbau: ca. 1974. Hinweis: Im Zuge des Anbaus wurde erdgeschossig neben dem Wohngebäude eine zweite Garage, sowie eine Wohn-Diele errichtet. Darüber wurde zunächst ein Vollgeschoss mit drüber befindlichem, nicht ausgebauten, Dachgeschoss errichtet.

Dachgeschossausbau: ca. 1994. Hinweis: Im Zuge des Dachgeschossausbaus des Anbaus wurde das ca. 1974 errichtete Vollgeschoss mit dem Dachgeschoss durch eine interne Treppenschließung (Wendeltreppe) verbunden und zu einer Wohneinheit ausgebaut.

Modernisierung:	Aktuelle Modernisierungsmaßnahmen konnten im Rahmen der Begehung nicht festgestellt werden. Mit Ausnahme des Dachgeschosses des Anbaus (Dachgeschossausbau ca. 1994) befindet sich der überwiegende Teil der Gebäudeausstattung inkl. der Gebäudetechnik ca. auf dem Stand der 70er Jahre. Zwischen ca. 2000 und 2010 wurden gemäß Angabe des Eigentümers ca. 3- 5 PVC-Fenster erneuert, die restlichen PVC Fenster stammen aus den ca. 70er Jahren. Hinweis: es befinden sich zudem zwei noch ältere Holzfenster im Gebäude. Die Ölzentralheizung stammt aus ca. 1995
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Außenwände nicht gedämmt Dachflächen nicht gedämmt
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist zunächst barrierefrei bis in die angebaute Wohn-Diele. Danach müssen für die weitere Erschließung der Räume Treppen überwunden werden. Einen Aufzug gibt es nicht. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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:	Der Spitzboden des Wohngebäudes bietet aufgrund der vorhandenen Höhe Ausbaupotential. Hinweis: Eine mögliche Genehmigungsfähigkeit wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geprüft.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Klinkermauerwerk Hinweis: Gartenseitig ist die Giebelseite im Bereich des Dachgeschosses mit Schindeln verkleidet. Aufgrund des Baujahrs wird in diesem Zusammenhang von einem asbesthaltigen Baustoff ausgegangen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Hinweis: Nur das Wohnhaus ist unterkellert

Insgesamt 5 Kellerräume, davon ein Heizraum sowie ein Öltankraum mit 5.000 Litern und ein Waschraum

#### Erdgeschoss:

Wohnhaus: 2 Zimmer Wohnung (Wohnung 01), bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Balkon, Flur, Bad, Abstellraum

Anbau: Zwei Garagen, Wohndiele

#### Obergeschoss:

Wohnhaus: unterer Teil der zweigeschossigen 5 Zimmer Wohnung (Wohnung 02), bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Balkon, Flur, Bad. Hinweis: Der dargestellte Abstellraum ist in diesem Geschoss nicht vorhanden.

Anbau: unterer Teil der zweigeschossigen 4 Zimmer Wohnung (Wohnung 03), bestehend aus Schlafzimmer, Kinderzimmer (Durchgangszimmer mit Wendeltreppe zur Erschließung des darüber befindlichen oberen Teils der Wohnung), Flur, Gäste-WC, Balkon

Dachgeschoss:

Wohnhaus: oberer Teil der zweigeschossigen 5 Zimmer Wohnung (Wohnung 02), bestehend aus drei Schlafzimmern, Flur, Abstellraum. Hinweis: der Abstellraum befindet sich in unausgebauten Rohbauzustand.

Anbau: oberer Teil der zweigeschossigen 4 Zimmer Wohnung (Wohnung 03), bestehend aus zwei Schlafzimmern, Flur, Bad

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

Hinweis: Nachfolgende Informationen zur Konstruktion sowie der technischen Gebäudeausstattung entstammen der vorliegenden Bauakte.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Es liegen diesbezüglich keine Angaben vor
Keller:	70 cm Quarzitsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Hohlblockstein
Geschossdecken:	Wohnhaus: Kellerdecke: gewölbte I-Trägerdecke mit Betonausfüllung Obergeschosse: Holzbalkendecke mit Einschubbrettern und Poronfüllung  Anbau: Klöckner-Decke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz  Anbau: Die interne Verbindungstreppe in Wohnung 03 besteht aus einer Metallspindeltreppe mit Massivholzstufen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt Vordach vorhanden
Dach:	Wohnhaus: <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton);  Dachflächen ungedämmt  Anbau: <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gaube), Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton);

Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1995; Kunststofftank im Gebäude, Tankgröße ca. 5.000 Liter Hinweis: Es wurde nicht überprüft, ob, und wenn ja wann, die Heizung gem. GEG ausgetauscht werden muss.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung 01 bis 03
- Kellergeschoss

#### 3.2.5.2 Wohnungen 01 bis 03

##### Bodenbeläge

Wohnräume:	Teppichboden oder Laminat
Küchen:	Fliesen oder Laminat
Bäder:	Fliesen

##### Wandbekleidungen

Wohnräume:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten oder PVC Tapeten), darüber Anstrich
Küchen:	unterschiedliche Tapetenarten, Fliesenspiegel im Bereich der

Bäder: Küchenarbeitsplatten  
Fliesen, teilweise raumhoch, teilweise ca. türhoch

#### Deckenbekleidungen

Wohnräume: überwiegend Raufasertapeten. Teilweise befinden sich auch PVC-Tafeln oder Nut-und-Federverkleidungen aus Holz an der Decke  
Küchen: Raufasertapete  
Bäder: überwiegend Raufasertapete. Im Bad der Wohnung 03 befindet sich eine Nut- und Federverkleidung aus Holz an der Decke

#### Fenster

Gesamtes Gebäude: Überwiegend Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, Bj. ca. 70er Jahre

#### Türen

Gesamtes Gebäude: Eingangstür:  
Alu Tür mit Lichtausschnitt  
Zimmertüren:  
durchschnittliche Röhrenspantüren, aus Holz; häufig mit Glaseinsatz  
einfache Schlösser und Beschläge

#### Sanitäre Installation

Bäder: Die Bäder sind überwiegend ausgestattet wie folgt:  
  
1 eingebaute Wanne (Wohnung 03 nur mit Dusche), 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten (Wohnung 03 mit wandhängendem WC), 1 Handwaschbecken;  
Die Bäder in Wohnung 01 und 02 befinden sich in überalterter Ausstattung und Qualität und mit farbigen Fliesen.

Küchenausstattung  
Küchen:

Es befindet sich lediglich in Wohnung 02 eine überalterte Einbauküche- monetär ohne Wert

### 3.2.5.3 Kellergeschoss

#### Bodenbeläge

Kellerräume: überwiegend Fliesen, teilweise Estrichboden

## Wandbekleidungen

Kellerräume: Putz mit Anstich

## Deckenbekleidungen

Kellerräume: Deckenputz mit Farbanstrich

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich sind für das Gebäude Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden.
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden Wohnung 03: Balkonschäden (Geländer und Fliesen)
wirtschaftliche Wertminderungen:	Überdurchschnittlicher Instandhaltungs- und Modernisierungstau
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Nebengebäude bestehend aus:  
zwei Garagen mit Wohndiele im EG  
zweigeschossige Wohnung 03 im 1. OG und DG

### 3.4 Außenanlagen

Der vordere Grundstücksteil besteht aus einer mit Betonpflastersteinen befestigten Hoffläche sowie einer begrünten Rasenfläche.

Der hintere Grundstücksteil stellt die eigentliche Gartenfläche dar. Der Garten wirkt gepflegt und ist mit unterschiedlichen Hecken und Gehölzen bewachsen. Es sind zudem zwei Holzhütten vorhanden

Die Einfriedung zur Straße besteht aus schmiedeeisernem Zaun. Die übrige Einfriedung besteht aus Maschendrahtzaun

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 61169 Friedberg, Am Schwimmbad 20 zum Wertermittlungstichtag 10.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedberg	2932	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ockstadt	1	1287	616 m <sup>2</sup>

### 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.

#### 4.2.1.3 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: €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungsstichtags 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 Wertermittlungsstichtag 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).

#### 4.2.1.4 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 trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

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

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **460,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	616 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.07.2024	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 473,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	616	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 473,80 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 473,80 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= <b>473,80 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 616 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 291.860,80 €</b> <b>rd. <u>292.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 insgesamt **292.000,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	10.07.2024	251,70
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2024	245,20

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,03$

### 4.4 Ertragswertermittlung

#### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

## 4.4.2 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.

### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung 01 EG- Wohnhaus	114,00		8,70	991,80	11.901,60
	2	Wohnung 02 1.OG- DG Wohnhaus	168,00		8,50	1.428,00	17.136,00
	3	Wohnung 03 1.OG- DG Anbau	73,00		8,20	598,60	7.183,20
	4	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			355,00	2,00		3.118,40	37.420,80

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>37.420,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>9.729,41 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 27.691,39 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,80 % von 292.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>8.176,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 19.515,39 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,791</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 327.682,91 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 292.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 619.682,91 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 619.682,91 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 38.500,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 581.182,91 €</b>
	<b>rd. 581.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### 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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

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

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

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

Das gemäß Angabe Eigentümer 1920 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1920 = 104 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 104 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (69 Jahre – 23 Jahre =) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 46 Jahren =) 1978.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnung 03: Balkonschäden (Geländer und Fliesen) -2.000,00 €</li> <li>• Feuchte Kellerwände -10.000,00 €</li> </ul>	
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau -25.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-1.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• zwei Holzhütten auf dem Grundstück vorhanden 1.500,00 €</li> <li>• Der Abstellraum im Dachgeschoss des Wohnhauses (Wohnung 2) befindet sich in Rohbauzustand -3.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-38.500,00 €

## 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 Gebäudelfläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### 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 miterfasst und

demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

#### **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 Unterhaltungsstaus 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 Bewertungsobjekts (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

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Dreifamilienwohnhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	621,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 10.07.2024 (2010 = 100)</b>	181,2
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	808,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.464,10 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	909.206,10 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	909.206,10 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	69 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	23 Jahre
• prozentual	66,67 %
• Faktor	0,3333
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	303.038,39 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	303.038,39 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>303.038,39 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>12.121,54 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>315.159,93 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>292.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>607.159,93 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,04</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>631.446,33 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>38.500,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>592.946,33 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>593.000,00 €</b>

## 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf Grundlage der zur Verfügung gestellten 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 (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

#### 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	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 %	16,0 %	84,0 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach 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
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

#### Dreifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	16,0	115,20
3	825,00	84,0	693,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			808,20
gewogener Standard =			2,8

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

### NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 808,20 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 808,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### 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).

### 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 die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

### 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 die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen 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 die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (303.038,39 €)	12.121,54 €
Summe	12.121,54 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertmittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

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

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

### 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	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnung 03: Balkonschäden (Geländer und Fliesen)</li> </ul>	-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuchte Kellerwände</li> </ul>	-10.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-25.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau</li> </ul>	-25.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-1.500,00 €

• zwei Holzhütten auf dem Grundstück vorhanden	1.500,00 €	
• Der Abstellraum im Dachgeschoss des Wohnhauses (Wohnung 2) befindet sich in Rohbauzustand	-3.000,00 €	
Summe		-38.500,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **581.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **593.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 61169 Friedberg, Am Schwimmbad 20

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedberg	2932	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ockstadt	1	1287

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 mit rd.

**581.000 €**

**in Worten: fünfhunderteinundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 17. Juli 2024

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, 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 Schadenersatzhaftung 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 5.000,00 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

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

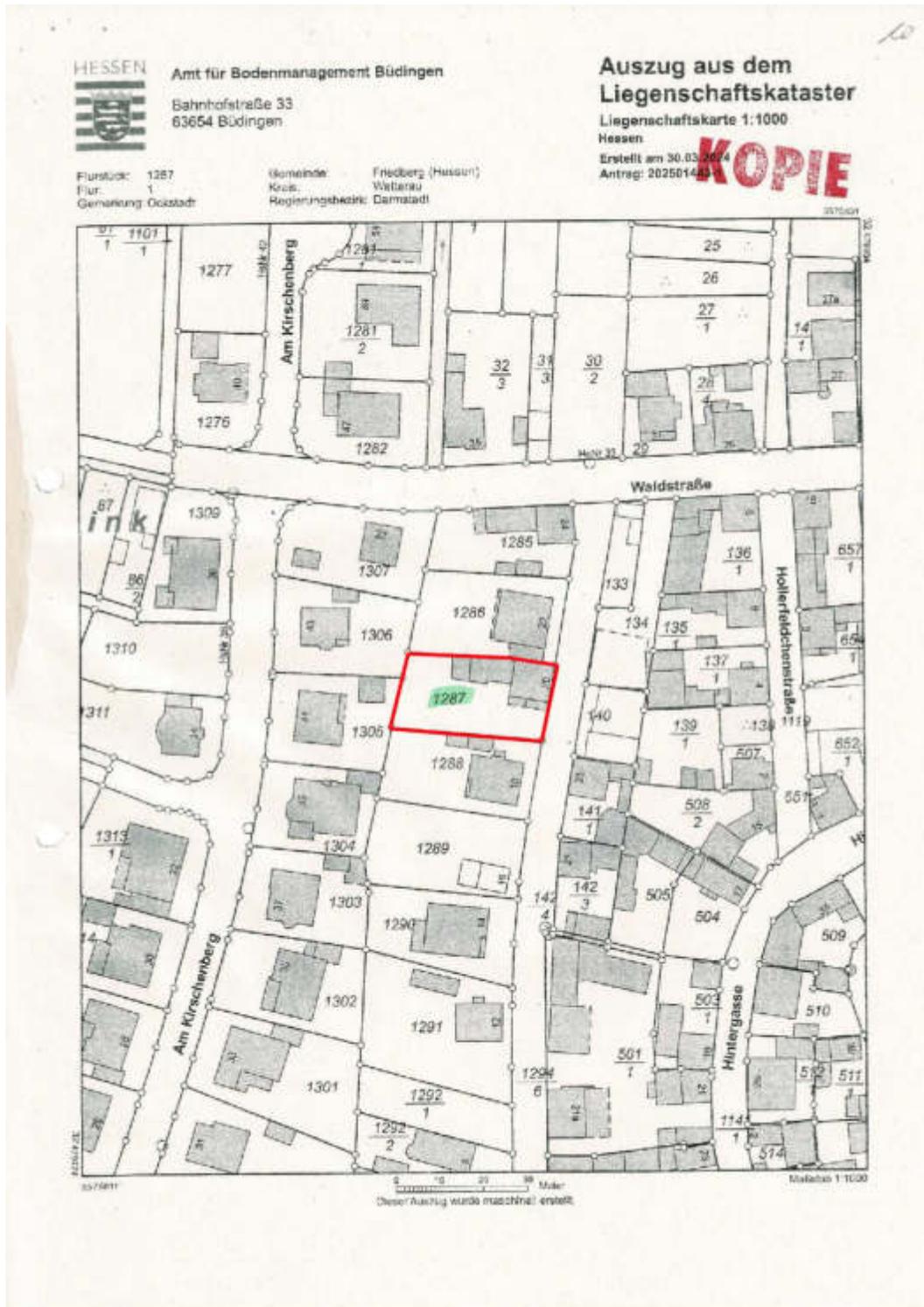
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen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

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 3: Fotos

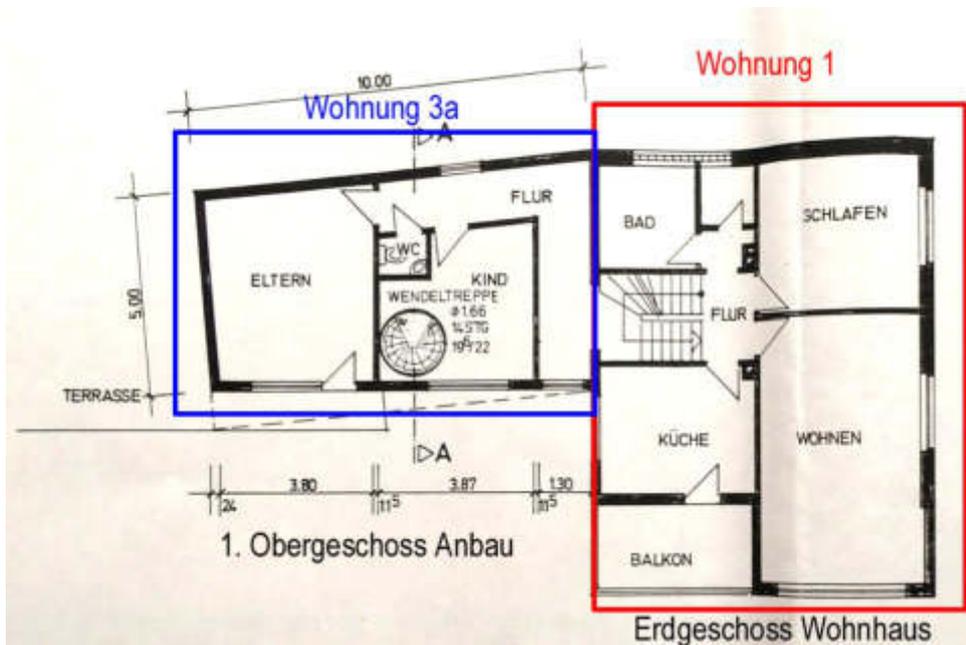
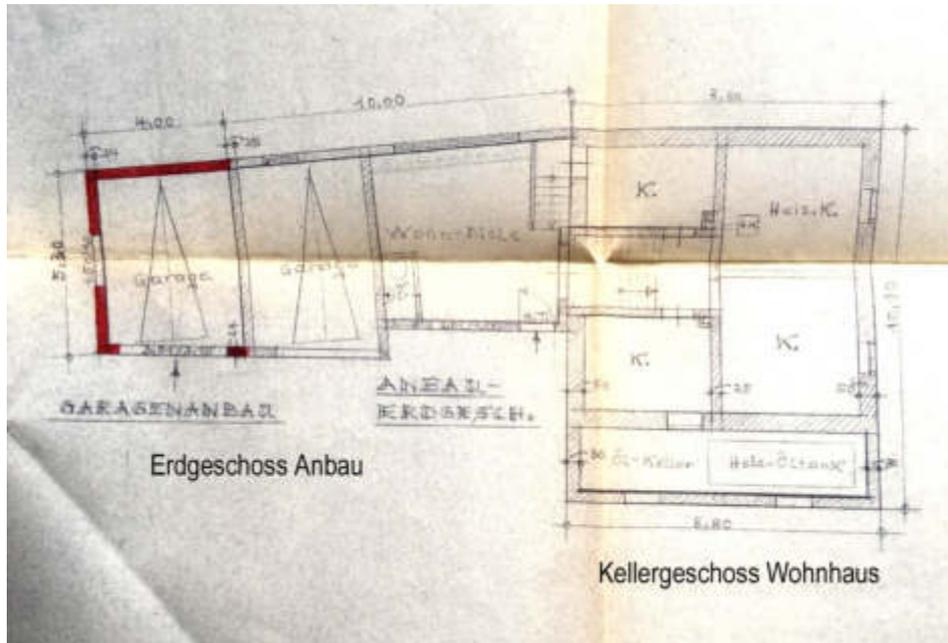
## Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



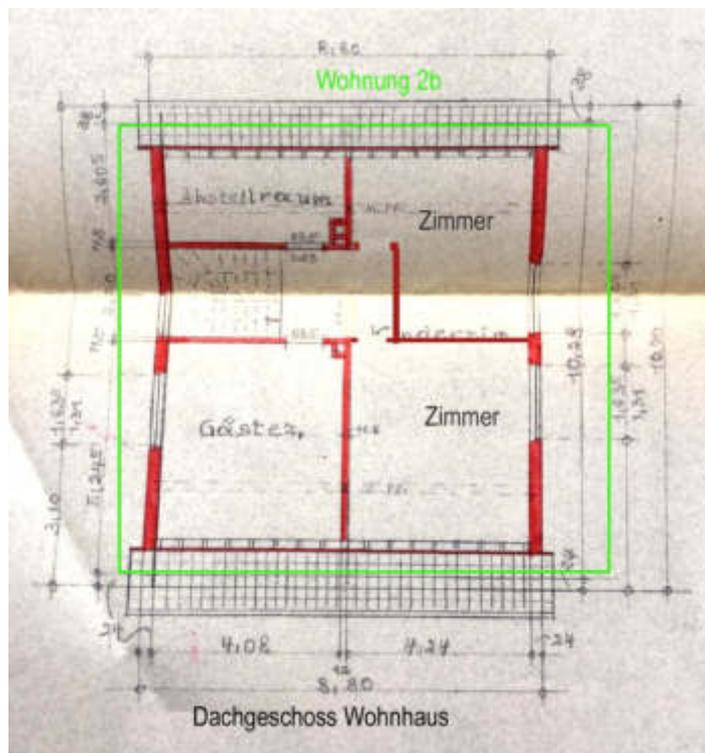
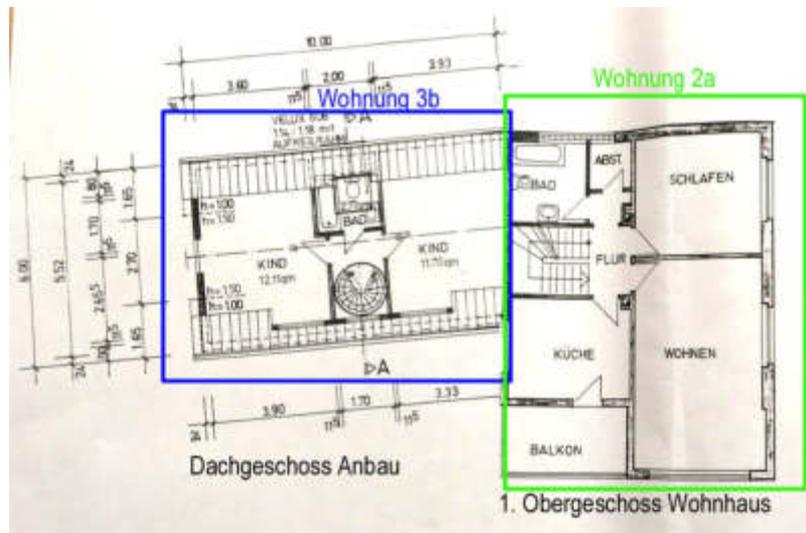
## Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2



## Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2



### Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 43



Bild 1: Ansicht West



Bild 2: Ansicht Südwest Wohnhaus

### Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 43



Bild 3: Ansicht Süd Anbau



Bild 4: Ansicht West Wohnhaus

### Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 43



Bild 5: Balkone Wohnung 01 + 02



Bild 6: Ansicht Garage

### Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 43



Bild 7: Vermutlich asbesthaltige Giebelwandverkleidung



Bild 8: Ansicht Südwest

### Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 43



Bild 9: Ansicht Südost



Bild 10: Ansicht Nordost

### Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 43



Bild 11: Zustand Dacheindeckung



Bild 12: Einfriedung zur Straßenseite

### Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 43



Bild 13: Garten



Bild 14: Garten

### Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 43



Bild 15: Zugang zum Grundstück



Bild 16: Garten

### Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 43



Bild 17: Gartenhütte 1



Bild 18: Gartenhütte 2

### Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 43



Bild 19: Eingangssituation



Bild 20: EG Anbau: Wohndiele

### Anlage 3: Fotos

Seite 11 von 43



Bild 21: EG Anbau: Gäste WC



Bild 22: EG Anbau: Garage 1

### Anlage 3: Fotos

Seite 12 von 43



Bild 23: EG Anbau: Garage 2



Bild 24: EG Anbau: Treppe zu KG

### Anlage 3: Fotos

Seite 13 von 43



Bild 25: KG unter Wohnhaus: Zustand Leitungen



Bild 26: KG unter Wohnhaus: Zustand Kellerwände mit Nässeschäden

**Anlage 3: Fotos**

Seite 14 von 43



Bild 27: KG unter Wohnhaus: Zustand Kellerwände mit Nässeschäden



Bild 28: KG unter Wohnhaus: Öl Zentralheizung

**Anlage 3: Fotos**

Seite 15 von 43



Bild 29: KG unter Wohnhaus: Kellerraum



Bild 30: KG unter Wohnhaus: Hausanschluss Strom

**Anlage 3: Fotos**

Seite 16 von 43



Bild 31: KG unter Wohnhaus: Deckengewölbe



Bild 32: KG unter Wohnhaus: Zustand Kellerfenster

**Anlage 3: Fotos**

Seite 17 von 43



Bild 33: KG unter Wohnhaus: PVC Öltanks



Bild 34: KG unter Wohnhaus: Waschraum

**Anlage 3: Fotos**

Seite 18 von 43



Bild 35: KG unter Wohnhaus: Zustand Wasserrohre



Bild 36: Treppe von Anbau zu Wohnhaus

### Anlage 3: Fotos

Seite 19 von 43



Bild 37: EG Wohnhaus: Holztreppe zu 1.OG



Bild 38: EG Wohnhaus: Holztreppe

### Anlage 3: Fotos

Seite 20 von 43



Bild 39: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Eingangsbereich

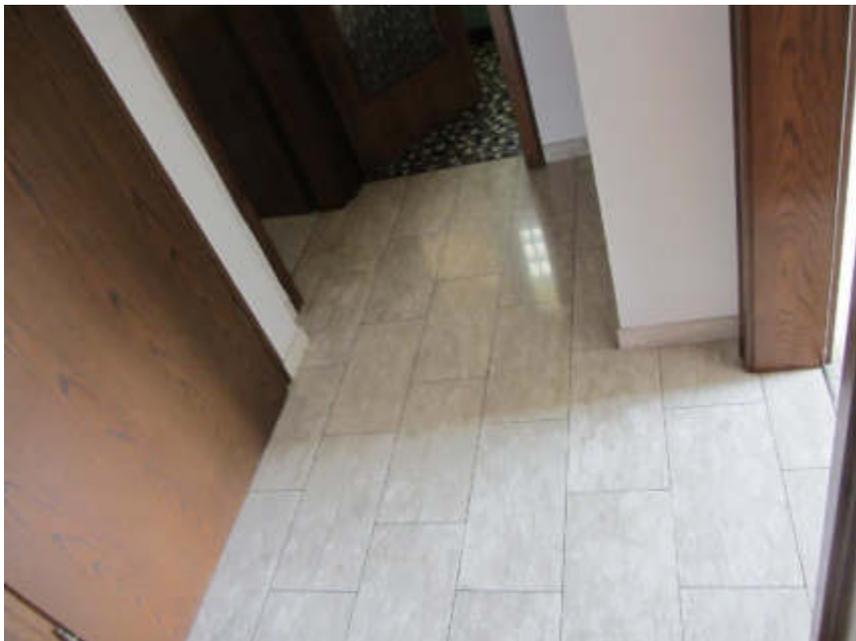


Bild 40: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Flur

### Anlage 3: Fotos

Seite 21 von 43



Bild 41: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Flur



Bild 42: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Bad

### Anlage 3: Fotos

Seite 22 von 43



Bild 43: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Bad



Bild 44: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Abstellraum

### Anlage 3: Fotos

Seite 23 von 43



Bild 45: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Zimmer 1



Bild 46: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Zustand Fenster

**Anlage 3: Fotos**

Seite 24 von 43



Bild 47: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Zustand Fenster



Bild 48: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Zustand Heizkörper

**Anlage 3: Fotos**

Seite 25 von 43



Bild 49: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Zustand Innentüren



Bild 50: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Wohnzimmer

### Anlage 3: Fotos

Seite 26 von 43



Bild 51: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Zustand Elektro



Bild 52: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Küche

**Anlage 3: Fotos**

Seite 27 von 43



Bild 53: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Küche



Bild 54: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Zugang Küche zu Balkon

**Anlage 3: Fotos**

Seite 28 von 43



Bild 55: EG Wohnhaus, Wohnung 01: Balkon



Bild 56: 1.OG Wohnhaus, Wohnung 02: Flur

**Anlage 3: Fotos**

Seite 29 von 43



Bild 57: 1.OG Wohnhaus, Wohnung 02: Bad



Bild 58: 1.OG Wohnhaus, Wohnung 02: Zimmer 1

### Anlage 3: Fotos

Seite 30 von 43



Bild 59: 1.OG Wohnhaus, Wohnung 02: Wohnzimmer



Bild 60: 1.OG Wohnhaus, Wohnung 02: Küche

**Anlage 3: Fotos**

Seite 31 von 43



Bild 61: 1.OG Wohnhaus, Wohnung 02: Küche



Bild 62: 1.OG Wohnhaus, Wohnung 02: Balkon

**Anlage 3: Fotos**

Seite 32 von 43



Bild 63: 1.OG Wohnhaus, Wohnung 02: Treppe zum DG

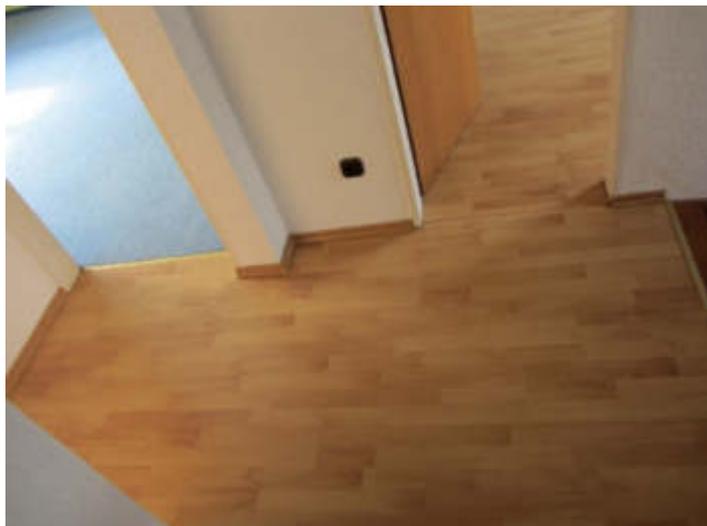


Bild 64: DG Wohnhaus, Wohnung 02: Flur

**Anlage 3: Fotos**

Seite 33 von 43



Bild 65: DG Wohnhaus, Wohnung 02: Zimmer 2



Bild 66: Spitzboden Wohnhaus

### Anlage 3: Fotos

Seite 34 von 43



Bild 67: DG Wohnhaus, Wohnung 02: Zimmer 3



Bild 68: DG Wohnhaus, Wohnung 02: Zimmer 4

### Anlage 3: Fotos

Seite 35 von 43

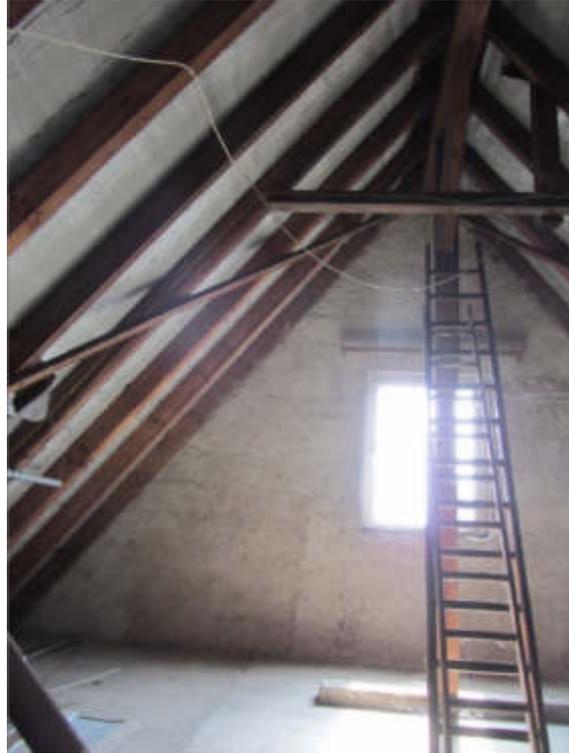


Bild 69: Spitzboden Wohnhaus



Bild 70: Elektrozähler Wohnhaus

**Anlage 3: Fotos**

Seite 36 von 43



Bild 71: 1.OG Anbau, Wohnung 03: Flur



Bild 72: 1.OG Anbau, Wohnung 03: Gäste WC

### Anlage 3: Fotos

Seite 37 von 43



Bild 73: 1.OG Anbau, Wohnung 03: Zimmer 1



Bild 74: 1.OG Anbau, Wohnung 03: Balkon

**Anlage 3: Fotos**

Seite 38 von 43



Bild 75: 1.OG Anbau, Wohnung 03: Beschädigungen Balkon



Bild 76: 1.OG Anbau, Wohnung 03: Durchgangszimmer 2 mit Treppe

**Anlage 3: Fotos**

Seite 39 von 43



Bild 77: DG Anbau, Wohnung 03: Zimmer 3



Bild 78: DG Anbau, Wohnung 03: Zustand Innentüren

**Anlage 3: Fotos**

Seite 40 von 43



Bild 79: DG Anbau, Wohnung 03: Zustand Elektro



Bild 80: DG Anbau, Wohnung 03: Zustand Heizkörper

### Anlage 3: Fotos

Seite 41 von 43



Bild 81: DG Anbau, Wohnung 03: Zimmer 4



Bild 82: DG Anbau, Wohnung 03: Bad

**Anlage 3: Fotos**

Seite 42 von 43



Bild 83: DG Anbau, Wohnung 03: Bad



Bild 84: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

### Anlage 3: Fotos

Seite 43 von 43



Bild 85: Nachbarbebauung im Straßenverlauf