

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  
- Familiengericht -  
Homburger Straße 18  
61169 Friedberg (Hessen)

Telefon: 069-60607262

Datum: 14.05.2025  
Az. des Gerichtes: 63 K 50/24  
Unser Zeichen: Gu140525940

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienhaus (unterstellt) bebaute Grundstück**  
**in 61194 Niddatal- Bönstadt, Hermannseck 4**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 07.05.2025 ermittelt mit rd.

**32.000 €**

in Worten: zweiunddreißigtausend Euro

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 2 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei 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	Zweifamilienhaus .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>13</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung .....	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	16
4.4.3	Sachwertberechnung .....	19
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	20
4.5	Ertragswertermittlung.....	25
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	28
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
4.6	Verkehrswert.....	31
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>33</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	33

5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	33
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>34</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus (unterstellt)
Objektadresse:	Hermannseck 4 61194 Niddatal- Bönstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bönstadt, Blatt 1827, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bönstadt, Flur 1, Flurstück 72 (81 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Friedberg vom 13.01.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	07.05.2025
Qualitätsstichtag:	07.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 07.05.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.</p> <p>Einer Innenbesichtigung wurde vom Eigentümer nicht zugestimmt. Es fand am 07.05.2025 lediglich eine Außenbesichtigung statt. Da somit der bauliche Zustand des Gebäudes lediglich auf Grundlage des äußeren Gesamteindrucks sowie auf Grundlage der vorliegenden Aktenlage eingeschätzt werden kann, besteht diesbezüglich ein Risiko, dass ggf. vorhandene Bauschäden oder ein überdurchschnittlich hoher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau nicht festgestellt werden können. Der ermittelte Verkehrswert wurde daher um einen angemessenen Risikoabschlag gemindert.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug</li><li>- nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1: 1.000</li><li>- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung auf Grundlage der vorhandenen Flurkarte</li><li>- Informationen zum Altlastenkataster</li><li>· Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan</li><li>· Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan</li><li>· Informationen zur Innenbereichssatzung</li><li>· Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung</li></ul>

- 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

- Einer Innenbesichtigung wurde von Seiten des Eigentümers nicht zugestimmt. Weiterhin existiert zu dem Bewertungsgegenstand gemäß Aussage der Gemeindeverwaltung Niddatal keine Bauakte. Wertrelevante Informationen zum Gebäudebaujahr, zur Wohnfläche, zum Gebäudestandard etc. standen somit für die Erstattung dieses Wertgutachtens nicht zur Verfügung und wurden lediglich aufgrund des äußeren Gesamteindrucks der Immobilie sachverständig eingeschätzt.  
**Der ermittelte Verkehrswert unterliegt daher einer hohen Unsicherheit und kann lediglich als grober Richtwert verstanden werden.**
- Augenscheinlich besteht der Bewertungsgegenstand aus einem größeren, südlichen, Gebäudeteil, welcher im Gutachten als "Hauptgebäude" bezeichnet wird sowie einem kleineren, nördlichen Gebäudeteil, welcher im Gutachten als "Nebengebäude" bezeichnet wird. Das Hauptgebäude verfügt über einen Eingang mit Hausnummer (4) sowie Briefkasten. Der Eingang des Nebengebäudes besteht aus einem Bretterverschlag (mit Vorhängeschloss verschlossen) sowie einem zusätzlichen Briefkasten. Eine Hausnummer existiert für das Nebengebäude nicht.
- Zum Zeitpunkt der Begehung wurde ein Teilabschnitt der „Erbstädter Straße“ gerade vollumfänglich saniert. Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung fallen bis 2027 Zusatzbeiträge für Straße, Wasser und Kanal an, die im Zusammenhang mit dieser Wertermittlung berücksichtigt wurden.
- Aufgrund der wenigen Fensterflächen sowie dem zweiseitigen Anbau des Gebäudes werden schlechte/ ungenügende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse unterstellt.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt
- Die Präsenz von Hausschwamm kann nicht eingeschätzt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat
- Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude vermutlich nicht. Es liegen diesbezüglich aber keine Informationen vor.
- Es liegen keine Informationen über ein Mietverhältnis vor. Im Rahmen der Außenbegehung konnte ein Name auf dem Klingelschild festgestellt werden. Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Niddatal bewohnt diese Familie das Gebäude.
- Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor.
- Ob wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Niddatal (ca. 10.000 Einwohner); Stadtteil Bönstadt (ca. 1.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p>Niddatal ist eine Stadt im Wetteraukreis. Durch die Stadt fließt ein Fluss (Nidda)</p> <p>Niddatal grenzt im Norden an die Stadt Friedberg im Nordosten an die Stadt Florstadt im Osten an die Gemeinde Altenstadt und die Stadt Nidderau, im Süden an die Gemeinde Schöneck (Main-Kinzig-Kreis) und die Stadt Karben sowie im Westen an die Gemeinde Wöllstadt Niddatal besteht aus den Stadtteilen Assenheim, Bönstadt, Ilbenstadt und Kaichen. Der Bewertungsgegenstand befindet sich in dem Stadtteil Bönstadt.</p> <p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Friedberg (ca. 13 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 4,5 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 und A 45 (ca. 10-12 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bönstadt verfügt über keinen eigenen Bahnhof. Der nächste Anschluss an das Schienennetz besteht in Assenheim in ca. 3 km Entfernung</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 45 km entfernt)</p>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Ortskern;</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs: eingeschränkt in Bönstadt vorhanden. Ein breiteres Angebot befindet sich in Wöllstadt bzw. Friedberg</p> <p>Schulen und Ärzte: Niddatal verfügt über eine Grundschule in Ilbenstadt, eine Grund-, Haupt, und Realschule in Assenheim, sowie mehrere Kindergärten, Spielplätze und Jugendclubs. Das Angebot an Ärzten ist sehr eingeschränkt vorhanden. Ein breiteres Angebot an Ärzten befindet sich in Friedberg.</p> <p>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): alle Stadtteile von</p>
---------------------	---

	Niddatal sind im Linienverkehr mit Bussen zu erreichen
	Verwaltung (Stadtverwaltung): Die Stadtverwaltung von Niddatal befindet sich in der Hauptstraße 2, 61194 Niddatal in ca. 3 km Entfernung
	mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur sehr bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise Dörflicher Altstadt Charakter
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 81 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform; Überbreite Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Im Zusammenhang mit der Straße „Hermannseck“ handelt es sich um eine einspurige, asphaltierte Anliegerstraße ohne Gehwege oder Parkstreifen. Diese Anliegerstraße mündet nach ca. 40 Metern in die „Erbstädter Straße“, welche die Hauptdurchfahrtsstraße des Ortsteils darstellt. Zum Zeitpunkt der Begehung wurde ein Teilabschnitt der „Erbstädter Straße“ gerade vollumfänglich saniert.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird nach Augenschein von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist mit dem Gebäudekomplex bis an alle vier Grundstücksgrenzen bebaut. An der nördlichen Grundstücksgrenze besteht ein geringer (ca. 2 Meter) Abstand zur Nachbarbebauung. Östlich sowie südlich ist das Gebäude an die jeweilige Nachbarbebauung angebaut. Die Einhaltung bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben (z.B. Einhaltung von Abstandsflächen) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geprüft.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht

als Verdachtsfläche aufgeführt.  
Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

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:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bönstadt, Blatt 1827 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Der Bewertungsgegenstand ist als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung Niddatal besteht keine Innenbereichssatzung

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung

Niddatal besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Verfügungs- und Veränderungssperre:

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung  
Niddatal besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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.

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:

Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung  
Niddatal fallen bis 2027 noch ca. 6.000 € für Straßenbeitrag,  
Wasser und Kanal an. Diese Kosten stehen in Zusammenhang  
mit den Sanierungsarbeiten der Erbstädter Straße

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich und mündlich eingeholt.

Es wird 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 Zweifamilienhaus (unterstellt) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

PKW-Stellplätze oder Garagenplätze konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Der Name des Eigentümers konnte auf den Klingelschildern nicht festgestellt werden. Es wird von einem Vermietungsverhältnis ausgegangen- weiterführende Informationen hierzu (Mietverträge etc.) liegen jedoch nicht vor.

### 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 Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus (unterstellt) Hauptgebäude plus Nebengebäude, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt (unterstellt); zweigeschossig; nicht unterkellert (unterstellt); nicht ausgebautes Dachgeschoss (unterstellt); zweiseitig angebaut
Baujahr:	1900 gemäß Schätzung
Modernisierung:	Es wird auf Grundlage des vernachlässigten äußeren Zustandes unterstellt, dass keine größeren Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Augenscheinlich entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen an die aktuellen Wärmeschutzanforderungen nach GEG. Es besteht Bestandsschutz, aber im Rahmen von zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen könnten somit ggf. auch energetische Verbesserungen am Gebäude verpflichtend notwendig werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt

Außenansicht: Die einsehbaren Bereiche sind verputzt und gestrichen;  
Sockelbereich farblich abgesetzt

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor

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

Konstruktionsart: Fachwerk  
Hinweis: Es liegen keine weiteren Informationen zur Konstruktionsart vor. Straßenseitig fehlt an einigen Stellen der Putz und es ist darunter eine Holz-Fachwertstruktur sichtbar. Es wird somit sowohl für das Hauptgebäude als auch für das Nebengebäude Fachwerk als Konstruktionsart unterstellt.

Fundamente: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor

Keller: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor  
Es wird unterstellt, dass kein Keller vorhanden ist.

Umfassungswände: Holzfachwerk mit Ausmauerung  
(siehe "Konstruktionsart")

Innenwände: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor

Geschossdecken: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor  
Es werden Holzbalkendecken unterstellt

Treppen: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor  
Es werden dem Baujahr entsprechend Geschosstreppen aus einer Holzkonstruktion unterstellt

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt und überaltert

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:  
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton)

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (unterstellt)

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (unterstellt)

Elektroinstallation: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor

Heizung: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und weiterführende Informationen nicht vorliegen, kann zu den Raumausstattungen sowie dem Ausbauzustand keine Aussage getätigt werden. Auf eine nachfolgende Beschreibung wird daher verzichtet.

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

besondere Bauteile:	keine bekannt oder äußerlich ersichtlich
besondere Einrichtungen:	keine bekannt oder äußerlich ersichtlich
Besonnung und Belichtung:	Aufgrund der wenigen Fensterflächen sowie dem zweiseitigen Anbau des Gebäudes werden schlechte/ ungenügende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse unterstellt.
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden an den Fassadenseiten
wirtschaftliche Wertminderungen:	– unterstellter Modernisierungs- und Instandhaltungsstau - Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand wird auf Grundlage der Außenbegehung als schlecht eingeschätzt. Es wird ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf unterstellt.

### 3.3 Außenanlagen

Keine Außenanlagen ersichtlich. Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück nahezu vollständig überbaut

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus (unterstellt) bebaute Grundstück in 61194 Niddatal- Bönstadt, Hermannseck 4 zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bönstadt	1827	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bönstadt	1	72	81 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	350 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	81 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 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>110,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.05.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	110,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	350	81	× 1,27	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	139,70 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>139,70 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= <b>139,70 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 81 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 11.315,70 € <b>rd. <u>11.300,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 insgesamt **11.300,00 €**.

### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen des Sachverständigen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

#### E2

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

$$BW = 1,45/1,14 \times 110 = \text{Rd. } 140 \text{ €}$$

Bezogen auf einen Bodenrichtwert von 110 € entspricht dies einem Zuschlag von Rd. 27%

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, 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).

## 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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.

### Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

### Besondere Einrichtungen

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen

Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

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

### 4.4.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Zweifamilienhaus
<b>Berechnungsbasis</b>	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 07.05.2025 (2010 = 100)</b>	187,2
<b>Normalherstellungskosten</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	584,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.093,25 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>	
• Normgebäude	180.386,25 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	180.386,25 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Alterswertminderung</b>	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	65 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	12 Jahre
• prozentual	81,54 %
• Faktor	0,1846
<b>Zeitwert</b>	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	33.299,30 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	33.299,30 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>33.299,30 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>998,98 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>34.298,28 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>11.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>45.598,28 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,60</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>72.957,25 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>41.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	=	<b>31.957,25 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>32.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### Herstellungskosten

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

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

##### 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 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	100,0	605,00
3	695,00	0,0	0,00
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 605,00 gewogener Standard = 2,0			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		605,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fachwerkhäuser	×	0,92
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	584,43 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	584,00 €/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 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. (Hier: 1. Quartal 2025)

## 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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Im vorliegenden Fall wurden keine besonderen Einrichtungen festgestellt.

## Baunebenkosten

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

## Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (33.299,30 €)	998,98 €
Summe	998,98 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich

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

wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom

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

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

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 2,0 beträgt demnach rd. 65 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.

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

Das gemäß Schätzung 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 12 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 53 Jahre =) 1972.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1972

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

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

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

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für einen Bodenrichtwertbereich zwischen 100 € und 149 € ein Sachwertfaktor von interpoliert 1,8 angegeben.

Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund von abweichenden Parametern angepasst wie folgt:

Restnutzungsdauer 12 Jahre statt > 20 Jahre (Anpassung = -0,2)

Der Sachwertfaktor wurde somit angepasst auf 1,6

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• Putzschäden an Fassaden	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-36.000,00 €
• Unterstellter überdurchschnittlich hoher Modernisierungs- und Instandhaltungszustand	-10.000,00 €
• Gem. Auskunft der Gemeindeverwaltung fallen bis 2027 folgende Beiträge für Straße, Wasser und Kanal an (gerundet):	-6.000,00 €
• Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-5.000,00 €
• Augenscheinlich ungenügende Belichtungsverhältnisse	-15.000,00 €
Summe	-41.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.5.2 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.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten Kostenansätze für Bauschäden, Baumängel Unterhaltungsbesonderheiten sowie sonstige Besonderheiten keine tatsächlichen, monetär aufzubringenden Aufwendungen darstellen. Die aufgeführten Kostenansätze sollen vielmehr die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich i. S. e. Risikoabschlages vornehmen würde. Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Kostenermittlung durchführen zu lassen.

### 4.5.3 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 (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung	93,00		7,00	651,00	7.812,00
Summe			93,00	-		651,00	7.812,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.812,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,45 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– <b>1.753,79 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.058,21 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von <b>11.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– <b>226,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 5.832,21 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>2,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>12</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>10,575</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 61.675,62 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 11.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 72.975,62 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 72.975,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 41.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 31.975,62 €</b>
	<b>rd. 32.000,00 €</b>

## 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohrertrag

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

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

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

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

Im vorliegenden Fall existiert für den Bewertungsgegenstand kein qualifizierter Mietspiegel.

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht wird für Niddatal eine Mietpreisspanne zwischen 7,30 € und 8,70 € angegeben

Aufgrund der Lage und des Zustandes des Bewertungsgegenstandes wird eine marktüblich erzielbare Miete von **7,00 €/ m<sup>2</sup>** als angemessen angesehen.

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

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,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss ein Liegenschaftszinssatz von 1,5% angegeben. (Standardabweichung +/- 1,2)

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten wurde der Liegenschaftszinssatz angepasst wie folgt:

1. gefallenen Marktpreisen am Wertermittlungsstichtag gegenüber dem Erhebungszeitpunkt	<b>+0,5</b>
2. Bodenwert niedriger, schlechtere Lage (BW ist = 110 €, BRW = 154 € (durchschn.))	<b>+0,1</b>
3. Restnutzungsdauer niedriger (RND ist = 12 Jahre, RND = 36 Jahre (durchschn.))	<b>-0,2</b>
4. Bewirtschaftungskosten höher (BWK ist = 22,45%, BWK = 19% (durchschn.))	<b>+0,4</b>
5. <u>Wohn-/Nutzfläche im Objekt kleiner (WF ist = 93 m<sup>2</sup>, WF = 199 m<sup>2</sup> (durchschn.))</u>	<b>-0,3</b>
Summe	<b>+0,5</b>

Der angepasste Liegenschaftszinssatz beträgt demnach  $1,5\% + 0,5\% = 2,0\%$

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• Putzschäden an Fassaden	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-36.000,00 €
• Unterstellter überdurchschnittlich hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau	-10.000,00 €
• Gem. Auskunft der Gemeindeverwaltung fallen bis 2027 folgende Beiträge für Straße, Wasser und Kanal an	-6.000,00 €
• Sicherheitsabschlag für fehlende Innenbesichtigung	-5.000,00 €
• Augenscheinlich ungenügende Belichtungsverhältnisse	-15.000,00 €
Summe	-41.000,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **32.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **32.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 61194 Niddatal- Bönstadt, Hermannseck 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bönstadt	1827	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bönstadt	1	72

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.05.2025 mit rd.

**32.000 €**

**in Worten: zweiunddreißigtausend 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 14. Mai 2025

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 Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss

[4] Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

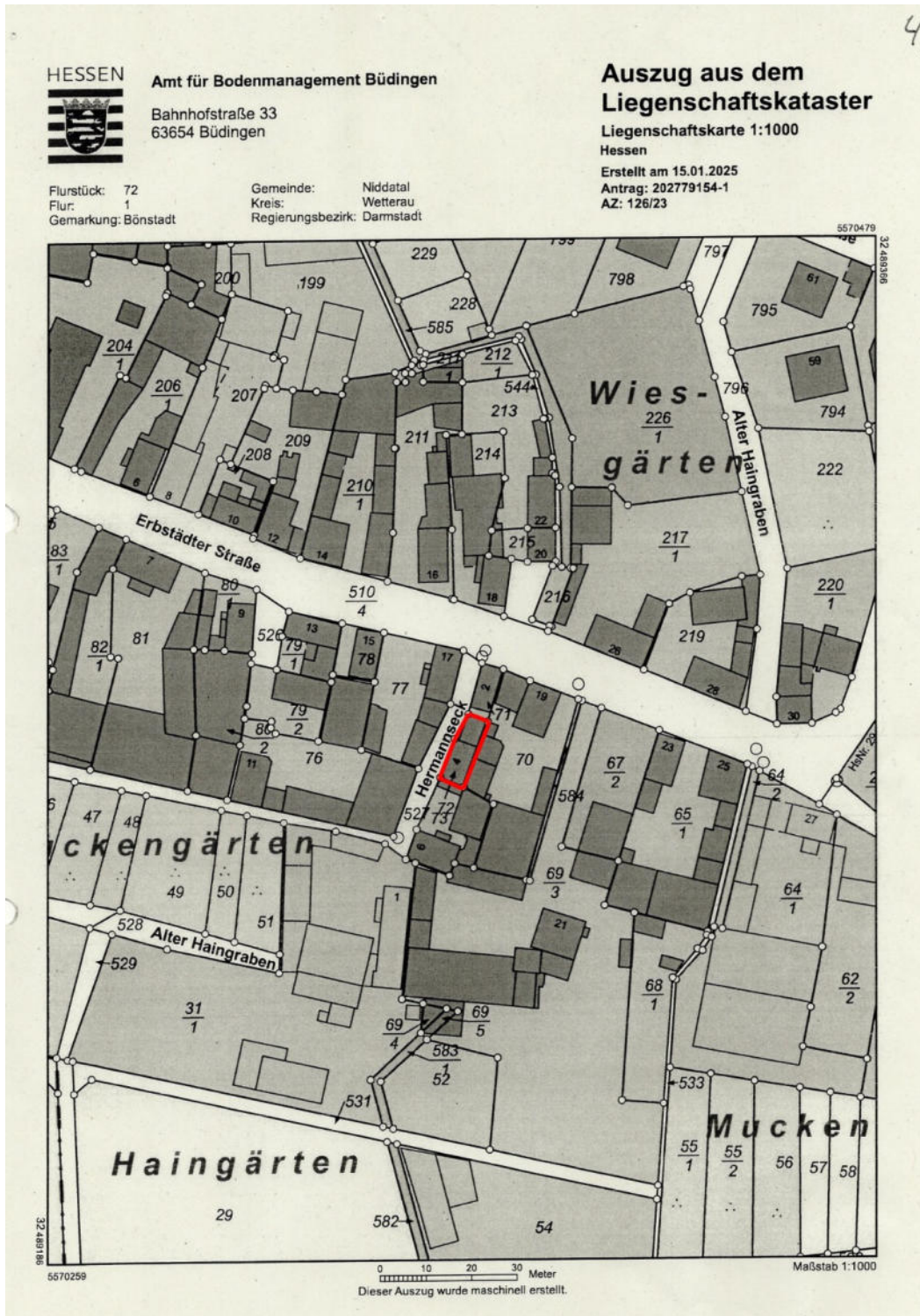
## 6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 2: Fotos

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

Seite 1 von 1



## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht "Hermannseck", Nebengebäude im Vordergrund



Bild 2: Ansicht "Hermannseck", Hauptgebäude im Vordergrund

## Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Einsehbarer Bereich der Ost-Fassade



Bild 4: Einsehbarer Bereich der Ost-Fassade

## Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Fensterflächen Nebengebäude

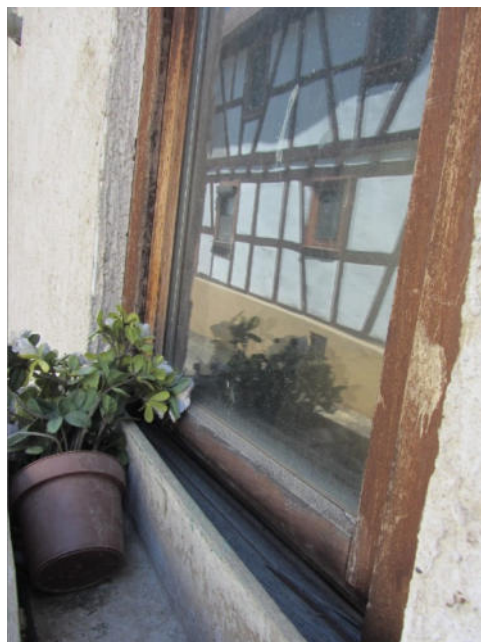


Bild 6: Zustand Holzfenster

## Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Nördlicher Abstand zum Nachbargebäude



Bild 8: Eingangssituation Nebengebäude

**Anlage 2: Fotos**

Seite 5 von 6



Bild 9: Eingangssituation Hauptgebäude



Bild 10: Nachbarbebauung im Straßenverlauf (Hermannseck)

**Anlage 2: Fotos**

Seite 6 von 6



Bild 11: Nachbarbebauung im Straßenverlauf (Hermannseck)



Bild 12: Straßensanierungsarbeiten Erbstädter Straße