

## **Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung – ZIS Sprengnetter Zert (S)

**Diakonissenstraße 14 - 35232 Dautphetal - Tel.: 06466-8977623 – Fax: 06466-8999330**

---

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener, Diakonissenstraße 14,  
35232 Dautphetal

Amtsgericht Biedenkopf  
Hainstraße 70  
35216 Biedenkopf

70 K 2/24

# **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für  
das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35232  
Dautphetal - Friedensdorf, In der Lache 7**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.06.2024 ermittelt mit rd.

**175.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.  
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

<b>Inhaltsverzeichnis Nr. Abschnitt</b>	<b>Seite</b>	<b>1 Allgemeine Angaben</b>
.....	4	
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5 2
<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 .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	9 3
<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	.....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Wohngebäude .....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	12
3.2.5.2	Wohnflächen .....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen .....	13 4
<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	.....	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	14
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bebautes Grundstück“ .....	15
4.4	Sachwertermittlung .....	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.4.3	Sachwertberechnung .....	20

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	22
4.5	Ertragswertermittlung .....	30
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	30
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	34
4.5.5	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	37
4.5.6	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	37
4.5.7	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.5.8	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.5.9	Verkehrswert .....	38
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>40</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	41
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>42</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohnhaus
Objektadresse:	In der Lache 7 35232 Dautphetal – Friedensdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedensdorf, Blatt 986, lfd. Nr. 2;
Katasterangaben:	Gemarkung Friedensdorf, Flur 2, Flurstück 59 (671 m <sup>2</sup> );

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Biedenkopf vom 06.05.2024 soll gemäß §74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Objektes durch schriftliches Sachverständigengutachten eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	14.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.06.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 22.05.2024 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objektes durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, sowie der Sachverständige Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener.
Eigentümer:	Ist dem Gericht bekannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigung- Informationen: sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wegen, Informationen: sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug mit Ausdruckdatum 07.05.2024

Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Informationen zur Erschließungssituation
- Informationen zu den rechtlichen Gegebenheiten
- Informationen zur Bau- & Instandhaltungshistorie

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Einsichtnahme in die Bauakte der Gemeinde Dautphetal vom 22.05.2024
- Flurkartenauszug durch Einsichtnahme in Geodaten Hessen (Quelle: Amt für Bodenmanagement Hessen)

- Informationen zum Planungsrecht und etwaigen

beeinflussenden Satzungen durch die Gemeinde Dautphetal

vom

22.05.2024

- Auskunft zum Planungsrecht aus dem GIS-System des Landkreises Marburg-Biedenkopf vom 22.05.2024
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen aus den Unterlagen der Bauakte mit Ergänzungen (größere Gauben)
- Straßenkarte und Gemeindeplan von Friedensdorf (Quelle: openstreetmap.de)
- Bodenrichtwertkarte, Auszug aus Boris Hessen vom 19.06.2024
- Zum Stichtag gültiger Grundstücksmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für den Landkreis MarburgBiedenkopf
- Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses für den Landkreis Marburg-Biedenkopf 2023
- Sprengnetter-Vergleichsmiete für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.05.2024
- Sprengnetter-Sachwertfaktor für die Adresse des Bewertungsobjektes, Abruf 20.05.2024

- Eigene Mietwerterhebungen

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Gauben im Dachgeschoss des Objektes wurden entgegen der Planunterlagen größer ausgeführt, sodass dies bei der Wohnflächenberechnung Berücksichtigung gefunden hat. Es wird davon ausgegangen, dass die Veränderung gegenüber den vorliegenden Planunterlagen genehmigt ist. Diese Prüfung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens.

Weiterhin lagen keine Planunterlagen für die hinter dem Objekt angeordneten Nebengebäude vor, sodass die Außenmaße aus dem Liegenschaftskataster gemessen wurden. Ebenso wird bei den Nebengebäuden davon ausgegangen, dass diese genehmigt sind.

Abschließend ist anzumerken, dass das Objekt aufgrund der baulichen Gegebenheiten (bspw. keine Trennung der Verbrauchsmessung, fehlende normgerechte Wohnungseingangstüren) als Einfamilienhaus, wenngleich es auch als Zweifamilienhaus nutzbar wäre, bewertet wird.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Marburg – Biedenkopf
Ort und Einwohnerzahl:	Dautphetal (ca. 12.150 Einwohner); Ortsteil Friedensdorf (ca. 1.430 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Marburg (ca. 21 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 130 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 62 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 485 (Gießener Nordkreuz) (ca. 35 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Friedensdorf (Lahn) (ca. 400m entfernt)  <u>Flughafen:</u> Flughafen Frankfurt (FRA) (ca. 110 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 650 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 1,5 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein – zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Bahn)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Nordausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 18 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 38 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 671 m <sup>2</sup>
-------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; <u>Hinweis:</u> Grenzabstand geringer als 3m.  eingefriedet durch Hecken, Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) oder Hinweise hinsichtlich Altlast liegen nicht vor. Eine tiefergehende Untersuchung ist nicht Auftragsbestandteil dieses Gutachtens.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.05.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 986 folgende Eintragungen:

für Flurstück 59:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für eine dem Gericht bekannte männliche Person, geb. am 10.08.1938 und eine dem Gericht bekannte weibliche Person, geb. am 14.01.1938, – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 17.12.2008 (UR-NR. 374/08 Notar Dieter Spies, Biedenkopf) eingetragen am 17.03.2009.

für Flurstück 50/4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht) für eine dem Gericht bekannte männliche Person, geb. am 10.08.1938 und eine dem Gericht bekannte weibliche Person, geb. am 14.01.1938, – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; gemäß Bewilligung vom 17.12.2008 (UR-NR. 374/08 Notar Dieter Spies, Biedenkopf) eingetragen am 17.03.2009.

Beide Eintragungen entfalten im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung keine wertbeeinflussende Wirkung, da sie rangschlechter als das Recht des betreibenden Gläubigers einzuordnen sind.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtig-

tigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschermerke:

Es liegen keine Informationen über Herrschermerke vor.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden 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 vom 13.05.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 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 folgende Festsetzungen:

MD = Dorfgebiet;  
II = 2 Vollgeschosse (max.);  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ  
= 0,8 (Geschossflächenzahl);  
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Innenbereichssatzung bekannt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Für das Bewertungsobjekt ist keine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung bekannt.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Für das Bewertungsobjekt ist keine Verfügungs- oder Veränderungssperre bekannt.

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden mündlich bei der Gemeinde Dautphetal erkundet.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen falls nicht anders angegeben auf den Angaben aus dem Ortstermin.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). 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.

#### 3.2 Wohngebäude

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohngebäude, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1955 (Annahme)  <u>Hinweis:</u> Informationen zum konkreten Baujahr liegen nicht vor, gemäß der Bauart und des Standards ist von einem Baujahr in den 1950er Jahren auszugehen.
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bad EG in 2018</li><li>- Teilaustausch Fenster in den letzten 5 Jahren</li></ul> ansonsten keine umfassende Modernisierung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück bietet grundsätzlich Erweiterungsmöglichkeiten. Die Verträglichkeit mit dem Planungsrecht ist im konkreten Fall zu prüfen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen, straßenseitig gefliest

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

###### Kellergeschoss:

Öllager & Heizraum, Treppenhaus, Waschküche, Flur 1 & 2, Kellerraum 1 – 4

###### Erdgeschoss:

Treppenhaus, Windfang, Bad, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Zwischenflur, Terrasse

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Bad, Zimmer 1, Schlafzimmer, Zimmer 2, Balkon, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament (gemäß Baubeschreibung)
Keller:	Außenwände tragend: Hlbl. 25 Innenwände tragend: Hlbl. 25 Innenw. nicht trag.: MZ 150  (Angaben gemäß Baubeschreibung)
Umfassungswände:	Hlbl. 25 (gemäß Baubeschreibung)
Innenwände:	<u>tragende Innenwände:</u> KG & EG: Hlbl. 25 DG: MZ 150  <u>nichttragende Innenwände:</u> KG & EG: MZ 150 DG: Schwemmst.  (Angaben gemäß Baubeschreibung)
Geschossdecken:	Kellerdecke: Trägerdecke Wohnungstrenndecke: Holzbalken  (Angaben gemäß Baubeschreibung)
Treppen:	repräsentativ, dem Baujahr entsprechend;  <u>Kellertreppe:</u> Beton  <u>Geschosstreppe:</u> Beton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel | Dachstein;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

**3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; Ausstattung entspr. der Hauptverteilung vermutlich aus dem Baujahreszeitraum
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl),  vermutliches Baujahr 1990; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

**3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand****3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

Die Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

**3.2.5.2 Wohnflächen**

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen, Kleinmosaik; Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete mit Anstrich, Putz mit Anstrich, einfache Mustertapeten, Holzverkleidungen in einfacher Ausführung, Fliesen in Sanitärbereichen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Tapete mit Anstrich, Holzverkleidung

Fenster:	überwiegend Einfachfenster und -Türen aus Holz mit tlw. Einfachverglasung bzw. älterer Isolierverglasung;  teils ausgetauschte Fenster zu Doppelverglasung (Kunststoff bzw. Alu in Holzoptik);  Glasbausteine; Jalousien;  Insgesamt überwiegend überalterte Fenster und Balkontüren
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt (überaltert)  <u>Zimmertüren:</u> Überwiegend einfache Türen aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen;  überwiegend einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen  Tür im Bad EG ausgetauscht und erneuert
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;  <u>Bad EG:</u> 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; erneuert in 2018  <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Badewanne, 1 WC ältere Ausstattung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, bedingt erweiterungsfähig

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Terrasse EG, Dachaufbau – Gauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, Heizkörper in Nischen, Unterhaltungsstau
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich.  Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle erfolgte bisher nicht, zum Teil sind noch einfachverglaste Fenster verbaut.

Im Innenbereich wurden leichte Renovierungen vorgenommen (bspw. Fliesenbelag im EG, neues Bad im EG, Bad-Erneuerung im DG vermutlich in den 1980 – 1990er Jahren.)

Darüber hinaus liegen jedoch einige unfertige Räume, Schäden oder nicht erfolgte Fertigstellungen (bspw. Fensterlaibung, komplette Räume im DG) vor.

### 3.3 Nebengebäude

zwei Garagen (Sektionaltor aus Stahl & Schwingtor aus Holz), Carport

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35232 Dautphetal - Friedensdorf, In der Lache 7 zum Wertermittlungstichtag 14.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedensdorf	986	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedensdorf	2	59	671 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 Wertermittlungstichtag.

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 Vergleichsverfahren (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 für den Bewertungsteilbereich „Bebautes Grundstück“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **50,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 838 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 671 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	50,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.06.2024	□ 1,00	E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600		0,99	E2   E3
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>49,50 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			49,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		□	671 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>33.214,50 € <u>rd.</u></b>	
			<b><u>33.200,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 insgesamt **33.200,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### **E1**

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### **E2**

Das Bewertungsgrundstück stimmt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung hinreichend mit dem Richtwertgrundstück überein.

#### **E3**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten WGFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

**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.

**Baukostenregionalfaktor**

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

**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.

**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.

**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.

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

**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)**

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

## 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohngebäude	Garage 1	Garage 2
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	681,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	370,66 m <sup>2</sup>	23,10 m <sup>2</sup>	30,40 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	12.000,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	264.419,46 €	11.203,50 €	14.744,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 14.06.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	473.575,25 €	20.065,47 €	26.406,50 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	473.575,25 €	20.065,47 €	26.406,50 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre	8 Jahre	8 Jahre
• prozentual		68,57 %	86,67 %	86,67 %
• Faktor	x	0,3143	0,1333	0,1333
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	148.844,70 €	2.674,73 €	3.519,99 €

Gebäudebezeichnung		Carport		
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	190,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	28,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	5.320,00 €		
<b>Baupreisindex (BPI) 14.06.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100		
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	9.528,12 €		
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000		
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	9.528,12 €		
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		50 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		7 Jahre		

• prozentual		86,00 %		
• Faktor	x	0,14		
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	1.333,94 €		

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>156.373,36 €</b>	<b>vorläufiger</b>	
<b>Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>9.382,40 €</b>	<b>vorläufiger Sachwert der</b>	<b>+</b>
<b>baulichen Anlagen beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		<b>165.755,76 €</b>	<b>=</b>
<b>vorläufiger Sachwert Sachwertfaktor</b>		<b>33.200,00 €</b>	<b>+</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster</b>		<b>198.955,76 €</b>	<b>=</b>
<b>vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bebautes Grundstück“</b>	□	<b>1,13</b>	
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Sachwert für den</b>		<b>0,00 €</b>	
<b>Bewertungsteilbereich „Bebautes Grundstück“</b>	<b>+</b>	<b>224.820,01 €</b>	
	<b>=</b>	<b>45.000,00 €</b>	
	<b>-</b>	<b>179.820,01 €</b>	
	<b>=</b>	<b>rd. 180.000,00 €</b>	

#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987) 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), z. B.:

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

##### 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 Wertermittlungsstichtag 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. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,3	0,7			
Dach	15,0 %	0,3	0,7			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2	0,6	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,3	0,7			
insgesamt	100,0 %	15,4 %	62,3 %	22,3 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung

Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
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
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

#### Wohngebäude

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	15,4	100,87

2	725,00	62,3	451,67
3	835,00	22,3	186,21
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 738,75			
gewogener Standard = 2,1			

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		738,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG	<input type="checkbox"/>	0,970
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	<input type="checkbox"/>	0,950

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	680,76 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	681,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage 1

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

#### Garage 1

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00

2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Garage 2**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Carport**

Nutzungsgruppe: Garagen  
Gebäudetyp: Carports

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
---------------	---	---	--

1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	190,00	100,0	190,00
4	0,00	0,0	0,00
5	0,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 190,00 gewogener Standard = 3,0			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 190,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 190,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Gebäude: Wohngebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gauben beidseitig	9.000,00 €
Balkone	3.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	12.000,00 €

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Im vorliegenden Fall und Modell wurde kein Baukostenregionalfaktor in Ansatz gebracht.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual bezogen auf den Gebäudewert in der Sachwertermittlung berücksichtigt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (156.373,36 €)	9.382,40 €
Summe	9.382,40 €

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wurde entsprechend des Modells, in dem der angewendete Sachwertfaktor abgeleitet wurde, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

## 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 Instandhaltungsstaus 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 für das Gebäude: Wohngebäude

Das (Annahme) 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,5	0,0	B07
Summe		2,0	3,0	

## Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten B02

Teilw. Austausch Fenster letzte 5 Jahre

#### **B04**

Austausch Heizungsanlage vorzunehmen – techn. Lebensdauer erreicht – Alter ca. 34 Jahre

#### **B06**

Bad EG 2018

#### **B07**

Teilw. Innenausbau (Fliesen, eine Innentüre, ...)

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

**1 (für unterstellte Folgenutzung als Garage 1)** Das (Annahme) 1955 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1955 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 69 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

**2 (für unterstellte Folgenutzung als Garage 2)** Das (Annahme) 1955 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1955 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 69 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude:**

**Carport (für unterstellte Folgenutzung als Carport)** Das (Annahme) 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 54 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren.

•

#### **Alterswertminderung**

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

### Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Marburg-Biedenkopf hat zu der hier zu bewertenden Objektart "Einfamilienhaus" eigene Sachwertfaktoren in einem eigenen Bewertungsmodell abgeleitet.

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird deshalb auf der Grundlage der Auswertungen des Immobilienmarktberichtes des Landkreises Marburg-Biedenkopf bestimmt und angesetzt.

Hiernach liegen Kaufpreise gemäß des zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung veröffentlichten Grundstücksmarktberichtes 2024 für gleichartige Grundstücke rd. 13 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

### 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.

Im vorliegenden Fall liegen diverse unterlassene Instandhaltungen am und im Gebäude vor, die es für eine Nutz- bzw. Bewohnbarkeit zu beheben gilt.

Die betrifft zunächst den Innenbereich des Objektes. Hier sind diverse Sachverhalte nicht fertiggestellt bzw. schadhaft (bspw. Fensterlaibungen Bad OG, Austausch Scheibe Innentüre, Wand- und Bodenbelag Wohnzimmer EG, Boden- und Wandbelag, sowie und Wandputz im Treppenhaus, weitere Fehlstellen in den Wohnflächen...). In Summe wird für die notwendigen Arbeiten, die über die reinen Schönheitsreparaturen hinausgehen, eine Rückstellung in Höhe von 9.000€ brutto gebildet.

Weiterhin ist ein ganzes Zimmer im Obergeschoss entkernt, für die Durchführung der Arbeiten zur Wiederherstellung wird eine weitere Rückstellung in Höhe von 7.000€ brutto gebildet.

Darüber hinaus sind im Objekt teils Einfachverglaste Fenster verbaut, die es auszutauschen gilt (Rückstellung 11.000€ – Modernisierungspunkte berücksichtigt).

Abschließend liegt eine technische Überalterung der Heizungsanlage mit 34 Jahren vor, sodass kurzfristig von einem Austausch auszugehen ist, für den eine Rückstellung in Höhe von 18.000€ gebildet wird (Modernisierungspunkte berücksichtigt).

Die im vorliegenden Fall berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind in folgender Tabelle skizziert:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-45.000,00 €
• Fertigstellung Zimmer OG	-7.000,00 €

• Austausch Heizungsanlage	-18.000,00 €	
• Unterlassene Instandhaltungen	-9.000,00 €	
• Austausch Einfachverglaster Fenster	-11.000,00 €	
Summe		-45.000,00 €

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.5.2 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da • nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

### 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 (€)
Wohngebäude	1	Wohnfläche EG	100,20		4,89	489,98	5.879,76
	2	Wohnfläche DG	91,64		4,89	448,12	5.377,44
Garage 1	3			1,00	40,00	40,00	480,00
Garage 2	4			1,00	40,00	40,00	480,00
Carport	5			1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			191,84	3,00		1.048,10	12.577,20

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmie- **12.577,20 €** ten)

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung) **3.688,34 € jährlicher Reinertrag 8.888,86 €**

**0,80 % von 33.200,00 €** (Liegenschaftszinssatz □ Bodenwert (beitragsfrei)) **265,60 €**

–	<b>Reinertragsanteil</b>
=	
–	
=	

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen 8.623,26 € Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **0,80 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **22** Jahren Restnutzungsdauer □ **20,099 vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich**

„Bebautes Grundstück“ = **173.318,90 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge marktangepasster vorläufiger Ertragswert besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** = **206.518,90 €**

**Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bebautes Grundstück“** = **0,00 €**

+ **206.518,90 €**  
= **45.000,00 €**

### 4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

rd. **162.000,00 €**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Basis der vorhandenen Bauzeichnungen 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (gem. WoFIV). 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

- durch den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2023,
- den Immobilienmarktbericht des Landkreises Marburg Biedenkopf 2024, sowie durch
- eigene Mieterhebungen, gestützt durch
- die Sprengnetter-Vergleichsmiete (Abruf: 20.05.2024) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (BRW-Niveau, Gebäudealter, Ausstattungsstandard) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

In Anlehnung an den Mietwerkkalkulator des Gutachterausschusses des Landkreises Marburg-Biedenkopf 2023 beträgt die ortsübliche (Netto-Kalt-) Miete für in Lage und Ausstattung vergleichbarer Wohnhäuser mit einer Größe von ca.190 m<sup>2</sup> Wohnfläche im unteren bis mittleren Standard (Bewertungsniveau 2,1) durchschnittlich 4,89€/m<sup>2</sup>.

Die Miete wurde aus dem Mietgrundwert 4,50 €/m<sup>2</sup> gem. MIKA 2023, einer Flächenanpassung (170m<sup>2</sup> auf 190m<sup>2</sup> von -3%, einer Anpassung für die Nutzungsmöglichkeit des Gartens (+5%) und einer Anpassung für die Veränderungen auf dem Mietmarkt seit der Erhebung der Daten von +8% abgeleitet.

Die Mietansätze werden ebenso durch die Sprengnetter-Vergleichsmiete in Höhe von 6,41 €/m<sup>2</sup> (arithmetisches Mittel) [5,90€/m<sup>2</sup> WF – 6,95€/m<sup>2</sup> WF] gestützt, die für eine Wohnfläche von 70m<sup>2</sup> in einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten abgeleitet und somit nach unten anzupassen ist.

#### Hinweis zur Sprengnetter-Vergleichsmiete:

Alle verfügbaren örtlichen Mietspiegel werden von Sprengnetter Immobilienbewertung in einem einheitlichen Schema erfasst und sachverständig ausgewertet. In verbleibenden Gebieten werden die Sprengnetter-Vergleichsmieten anhand von durch Sprengnetter Immobilienbewertung entwickelten Hochrechnungsmodellen auf Basis sozioökonomischer Daten berechnet. Die Qualität der Sprengnetter-Vergleichsmieten wird periodisch stichprobenweise durch örtliche Sachverständige geprüft und sichergestellt.

Für die zwei Garagenstellplätze wird je eine Nettokaltmiete in Höhe von je 40€/Monat und für den Carportstellplatz eine Nettokaltmiete von 25€/Monat in Ansatz gebracht.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung) veröffentlichten Bewirtschaftungskosten, die mit dem Verbraucherpreisindex auf den Bewertungsstichtag zu indexieren sind, für Wohnnutzung zu Grunde gelegt, die dem verwendeten Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet werden.

#### **Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. □ 351,00 €	351,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. □ 46,00 €	138,00 €
	Gewerbe	--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	191,00 m <sup>2</sup> □ 13,80 €/m <sup>2</sup>	2.635,80 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. □ 104,00 €	312,00 €

Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	251,54 €
Gewerbe	---	--- €
Summe		3.688,34 €

**Liegenschaftszinssatz** Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat für die Objektart „Einfamilienhaus – unvermietet“ eine differenzierte Auswertung der Liegenschaftszinssätze mit einem Mittel (0,7%), sowie einer Standardabweichung (0,9%) vorgenommen. Infolgedessen wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage des Immobilienmarktberichtes 2024 des Landkreises Marburg-Biedenkopf ermittelt.

Aufgrund der Abweichungen zu den durchschnittlichen Rahmenparametern (geringerer BRW, höhere Größe, geringere RND, höhere BWK) mit Auswirkungen sowohl positiv, als auch negativ und den Marktentwicklungen wird ein Liegenschaftszinssatz leicht oberhalb der Wertespanne in Höhe von 0,8% in Ansatz gebracht.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall sind weder Zu- noch Abschläge erforderlich.

### 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 gem. Modell für eine Wohnnutzung mit 70 Jahren angesetzt.

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zur Herleitung der Ansätze vgl. das Kapitel "Sachwertverfahren".

Im Einzelnen sind dies:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-45.000,00 €

• Fertigstellung Zimmer OG	-7.000,00 €	
• Austausch Heizungsanlage	-18.000,00 €	
• Unterlassene Instandhaltungen	-9.000,00 €	
• Austausch Einfachverglaster Fenster	-11.000,00 €	
Summe		-45.000,00 €

#### 4.5.5 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

#### 4.5.6 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

#### 4.5.7 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **180.000,00 €**, der

**Ertragswert** mit rd. **162.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.8 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \square 1,00 (b) = 0,400$  und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \square 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[180.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 162.000,00 \text{ €} \times 0,400] \square 1,400 = \text{rd. } 175.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.5.9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 35232 Dautphetal - Friedensdorf, In der Lache 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedensdorf	986	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedensdorf	2	59

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit rd.

**175.000 €**

**in Worten: einhundertfünfundsiebzigtausend 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. Weiterhin bescheinigt der Sachverständige, dass er das Gutachten vollkommen unabhängig erstellt hat.

Dautphetal, den 03.07.2024



Dipl.-Wirtsch.-Ing. Henning Schöbener

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 1.000.000,00 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 und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

#### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

#### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

#### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

#### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2014
- [6] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Neuwied 2006
- [7] Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Berlin 2023

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Juni 2024) erstellt.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

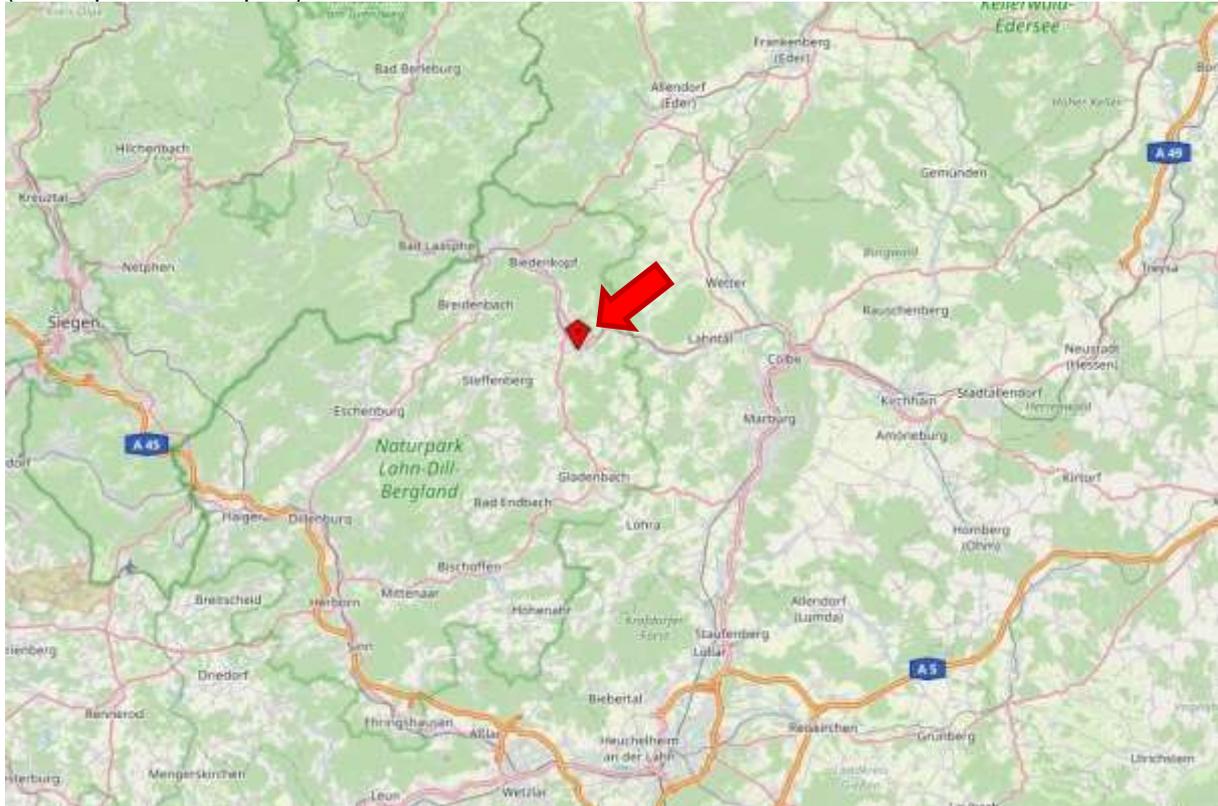
- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerichtungen und Bildnummern
- Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3
- Anlage 5: Planunterlagen
- Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte

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.

## Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

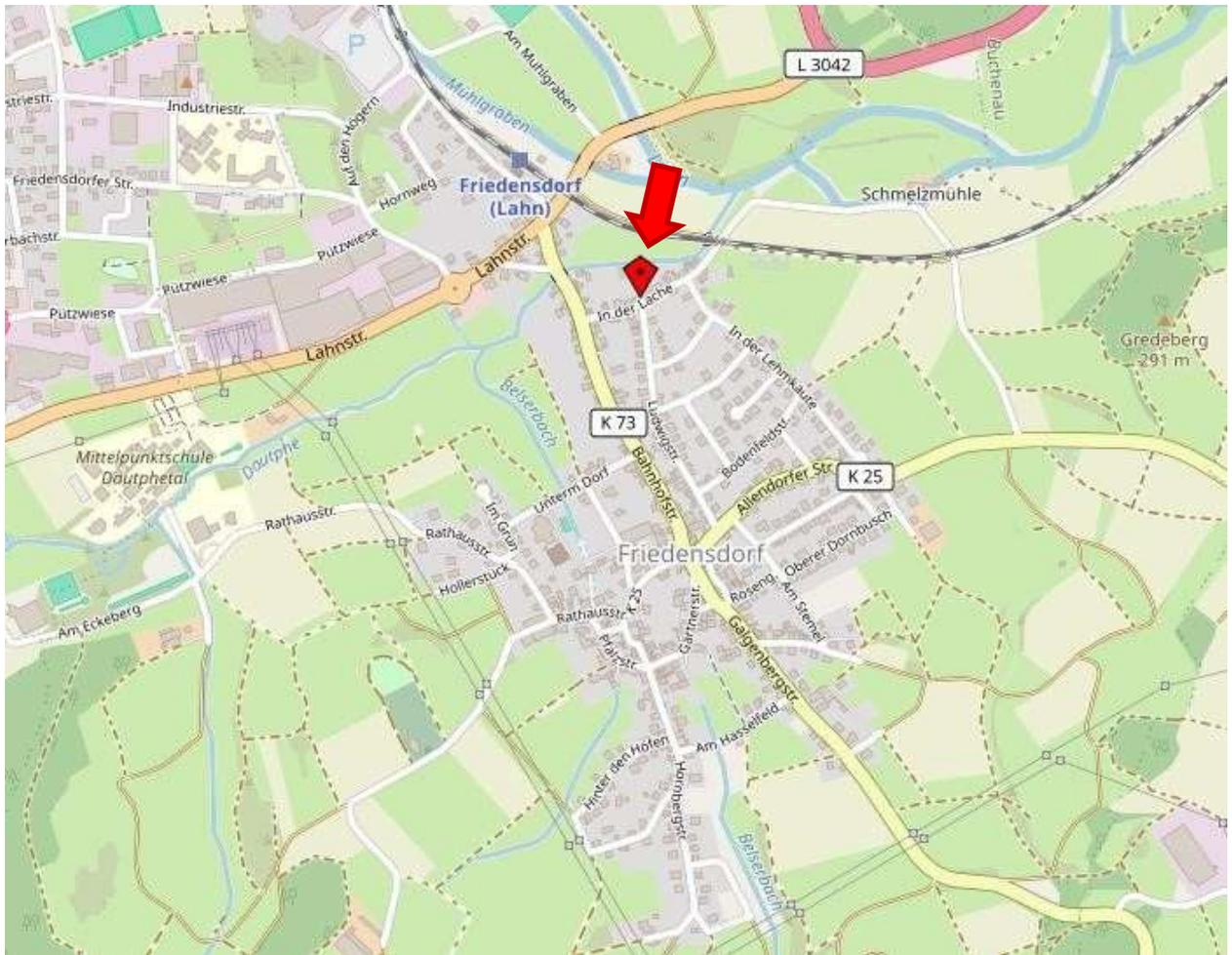
([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))





**Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte von Friedensdorf mit  
Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des  
Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



([www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de))

### Anlage 3: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 4 mit Aufnahmestandorten, Aufnahmerrichtungen und Bildnummern

Seite 1 von 1



(lizensiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)



## Anlage 4: Fotos mit Bildnummern entsprechend Anlage 3



Bild 1

Beschreibung: 01 Wohnhaus mit Eingangsbereich



Bild 2



Beschreibung:02 Wohnhaus mit Eingangsbereich

Bild 3

Beschreibung:03 Hofffläche mit Garagen und Carport



Bild 4



Beschreibung:04 Hoffläche mit Gartenbereich

Bild 5

Beschreibung:05 Wohnhaus mit Carport und Garagen

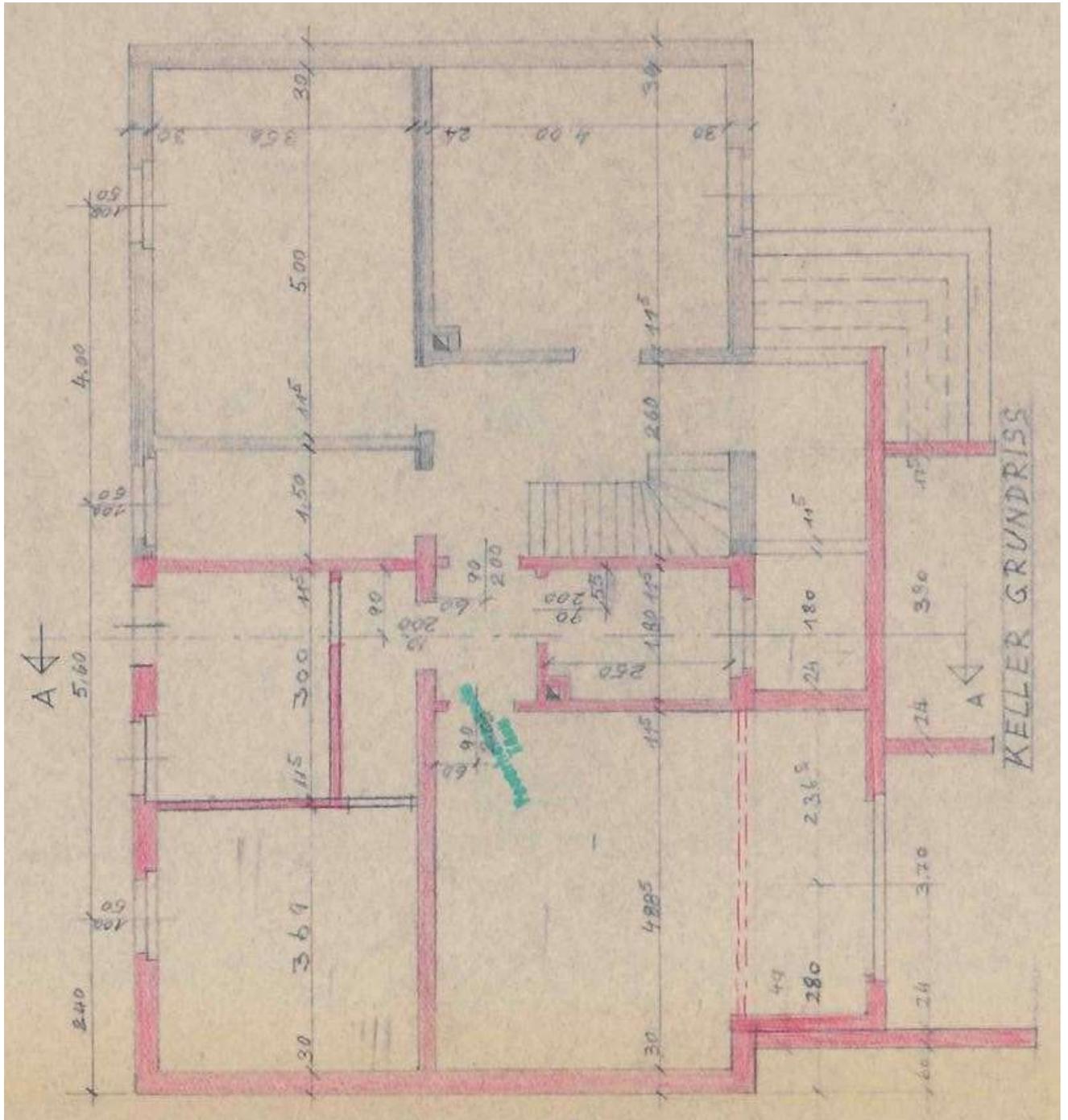


Bild 6

Beschreibung:06 Gartenbereich

**Anlage 5.**

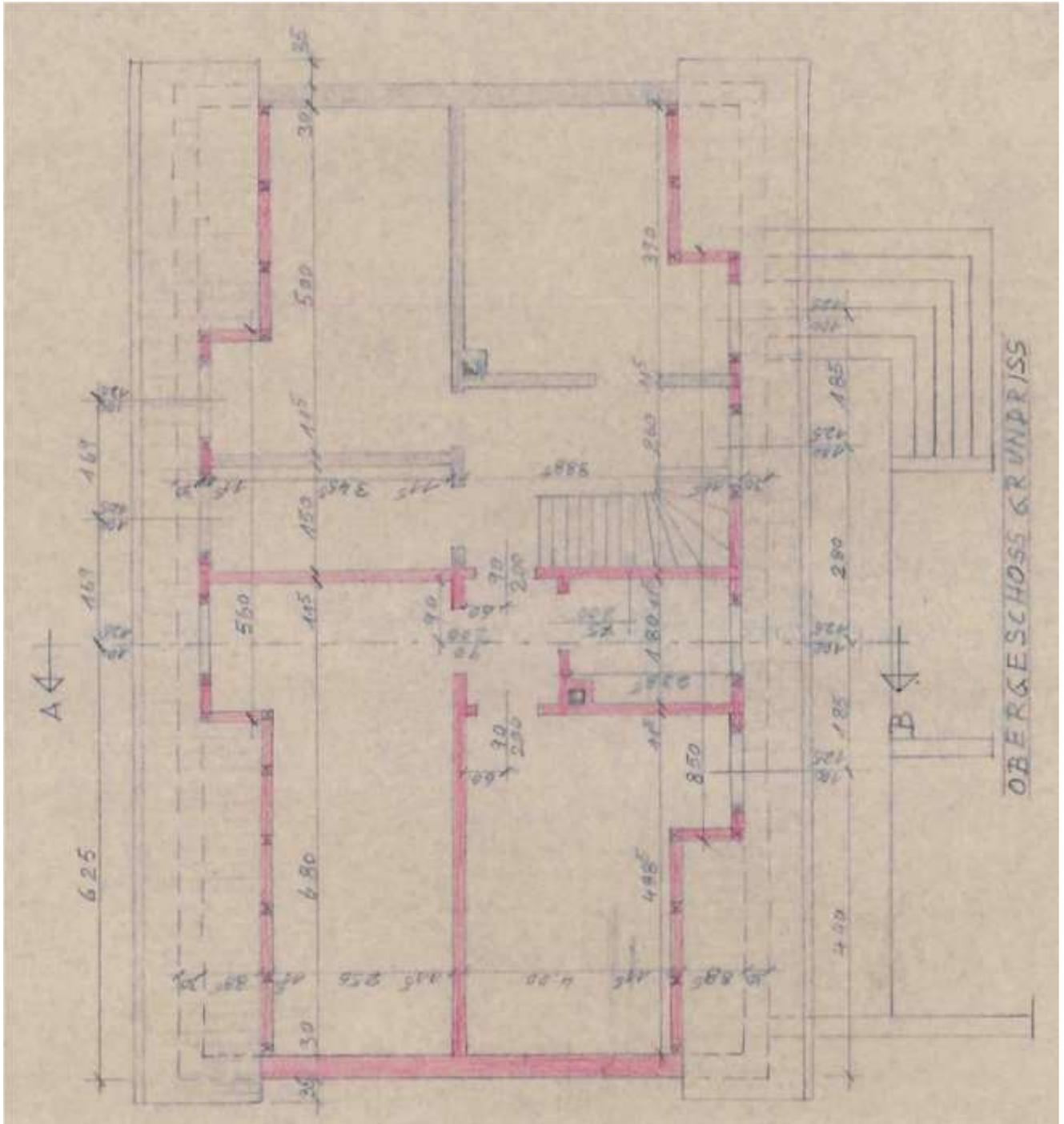
Seite 1 von 1

**1: Grundriss Kellergeschoss****2: Grundriss Erdgeschoss**



## Anlage 5.

Seite 1 von 1

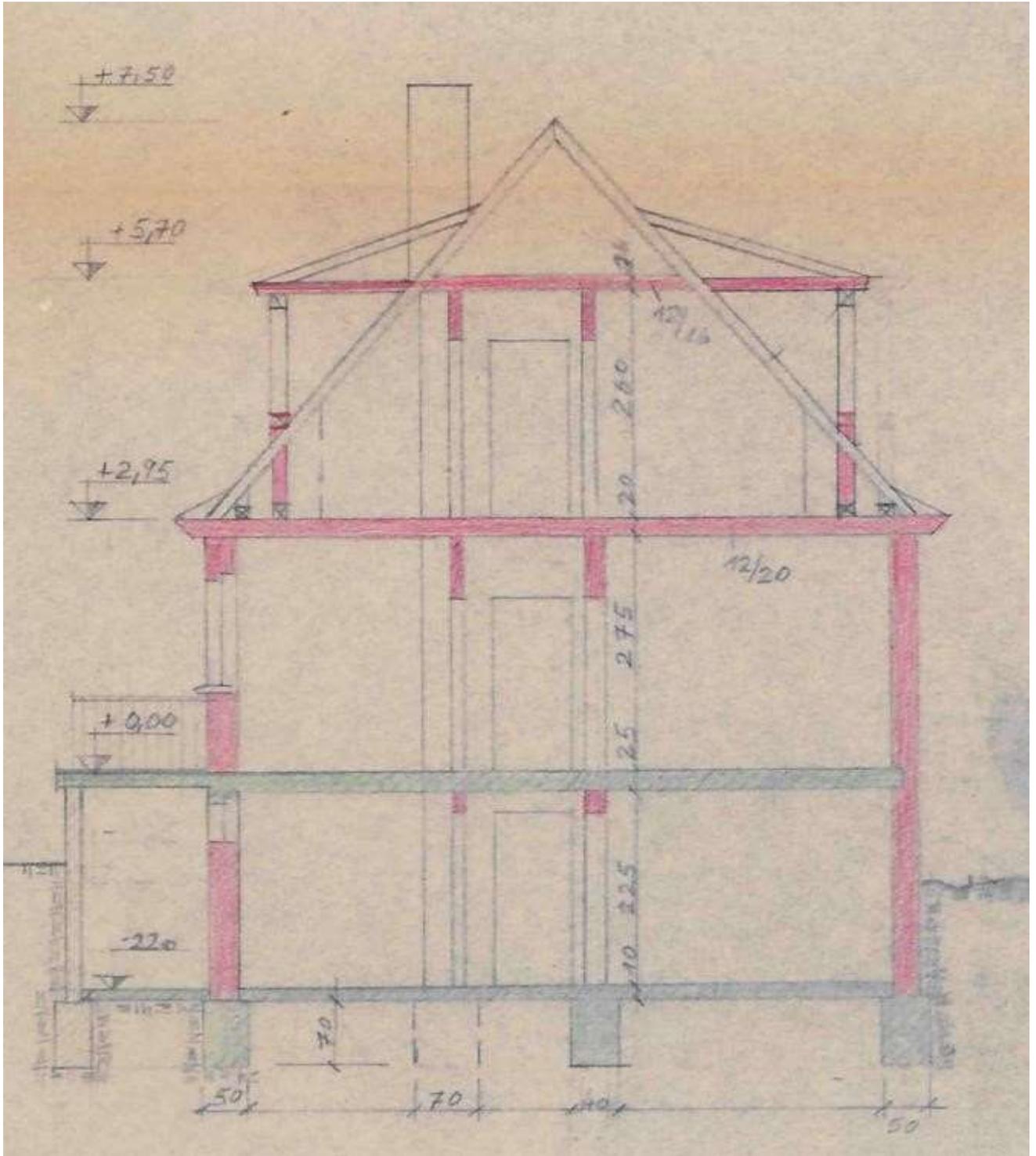


**Hinweis:** Die übergebenen Grundrisse stimmen nicht vollständig mit der umgesetzten Bebauung überein! Insbesondere die Gauben und der Balkon im DG wurden anders errichtet als im Plan angegeben.

### 4: Schnitt

## Anlage 5.

Seite 1 von 1



## **Anlage 5.**

Seite 1 von 1

## **Anlage 6: Berechnung der Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche**

Seite 1 von 4

### Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohngebäude, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Mieteinheit: Wohnung DG

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFV
- nach II. BV

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 9	1	+/-	1,00	4,385	0,020	3,885	0,020	16,87	1,00	16,87		
2	Raum 9	1	+	1,00	0,500	0,020	2,505	0,020	1,19	1,00	1,19		
3	Raum 9	1	+	1,00	0,500	0,020	0,870	0,020	0,41	0,50	0,21		
4	Raum 9	1	+	1,00	0,500	0,020	0,510	0,020	0,24	0,00	0,00	18,27	
5	Raum 10	2	+	1,00	6,300	0,020	3,455	0,020	21,57	1,00	21,57		
6	Raum 10	2	+	1,00	0,500	0,020	2,075	0,020	0,99	1,00	0,99		
7	Raum 10	2	+	1,00	0,500	0,020	0,870	0,020	0,41	0,50	0,21		
8	Raum 10	2	+	1,00	0,500	0,020	0,510	0,020	0,24	0,00	0,00	22,77	
9	Raum 11	3	+	1,00	4,500	0,020	3,455	0,020	15,39	1,00	15,39		
10	Raum 11	3	+	1,00	0,500	0,020	2,075	0,020	0,99	1,00	0,99		
11	Raum 11	3	+	1,00	0,500	0,020	0,870	0,020	0,41	0,50	0,21		
12	Raum 11	3	+	1,00	0,500	0,020	0,510	0,020	0,24	0,00	0,00	16,59	
13	Raum 12	4	+	1,00	3,400	0,020	3,885	0,020	13,06	1,00	13,06		
14	Raum 12	4	+	1,00	0,500	0,020	2,505	0,020	1,19	1,00	1,19		
15	Raum 12	4	+	1,00	0,500	0,020	0,870	0,020	0,41	0,50	0,21		
16	Raum 12	4	+	1,00	0,500	0,020	0,510	0,020	0,24	0,00	0,00		
17	Raum 12	4	-	./. Abzug Kamin	1,00	0,365	0,000	0,000	0,13	1,00	-0,13	14,33	
18	Raum 13	5	+	1,00	1,500	0,020	3,455	0,020	5,08	1,00	5,08	5,08	
19	Raum 14	6	+	1,00	2,600	0,020	3,885	0,020	9,97	1,00	9,97		
20	Raum 14	6	-	./. Abzug Treppenlauf	1,00	1,030	0,000	0,000	2,87	1,00	-2,87	7,10	
21	Raum 15	7	+	1,00	1,800	0,020	1,320	0,020	2,31	1,00	2,31	2,31	
22	Raum 16	8	+	1,00	1,800	0,020	2,385	0,020	4,21	1,00	4,21		
23	Raum 16	8	-	./. Abzug Kamin	1,00	0,365	0,000	0,000	0,13	1,00	-0,13	4,08	
24	Balkon	9	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	3,700	0,000	0,000	4,44	0,25	1,11	1,11	
											Summe Wohnfläche Mieteinheit		91,64 m²
											Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude		191,84 m²

Seite 2 von 4

### Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohngebäude, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß  örtlichem Aufmaß  
 Bauzeichnungen  Bauzeichnungen  
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig  
 nach DIN 283  
 nach DIN 277  
 nach WoFV  
 nach II. BV

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/ -	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 1	1	+		1,00	4,885	0,020	4,000	0,020	19,36	1,00	19,36	19,36	
2	Raum 2	2	+		1,00	6,800	0,020	3,560	0,020	24,00	1,00	24,00	24,00	
3	Raum 3	3	+		1,00	5,000	0,020	3,560	0,020	17,63	1,00	17,63	17,63	
4	Raum 4	4	+		1,00	3,900	0,020	4,000	0,020	15,44	1,00	15,44	15,44	
5	Raum 4	4	-	./. Abzug Kamin	1,00	0,365	0,000	0,365	0,000	0,13	1,00	-0,13	15,31	
6	Raum 5	5	+		1,00	1,500	0,020	3,560	0,020	5,24	1,00	5,24	5,24	
7	Raum 6	6	+		1,00	2,600	0,020	4,000	0,020	10,27	1,00	10,27	10,27	
8	Raum 6	6	-	./. Abzug Treppenauf	0,50	1,030	0,000	2,900	0,000	1,50	1,00	-1,50	8,77	
9	Raum 7	7	+		1,00	1,800	0,020	1,320	0,020	2,31	1,00	2,31	2,31	
10	Raum 8	8	+		1,00	1,800	0,020	2,500	0,020	4,41	1,00	4,41	4,41	
11	Raum 8	8	-	./. Abzug Kamin	1,00	0,365	0,000	0,300	0,000	0,11	1,00	-0,11	4,30	
12	Terrasse	9	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	7,715	0,000	1,700	0,000	13,12	0,25	3,28	3,28	

Summe Wohnfläche Mieteinheit **100,20 m²**  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **191,84 m²**

Seite 3 von 4

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Wohngebäude, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	
1	OG	+	1,00	14,250	8,275	a	117,92		
2	EG	+	1,00	14,250	8,275	a	117,92		
3	KG	+	1,00	14,135	8,400	a	118,73		
4	KG	+	1,00	9,090	1,770	a	16,09		
<b>Summe</b>							<b>370,66</b>		<b>m²</b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>370,66</b>		<b>m²</b>

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage 1, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	
1	EG	+	1,00	1,000	4,800	b		4,80	
2	EG	+	1,00	1,000	18,300	a	18,30		
<b>Summe</b>							<b>18,30</b>	<b>4,80</b>	<b>m²</b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>18,30</b>	<b>4,80</b>	<b>m²</b>

Seite 4 von 4

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage 2, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lf. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )		Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b		
1	EG	+	1,00	1,000	30,400	a	30,40			
<b>Summe</b>								30,40		m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>								30,40		m <sup>2</sup>

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

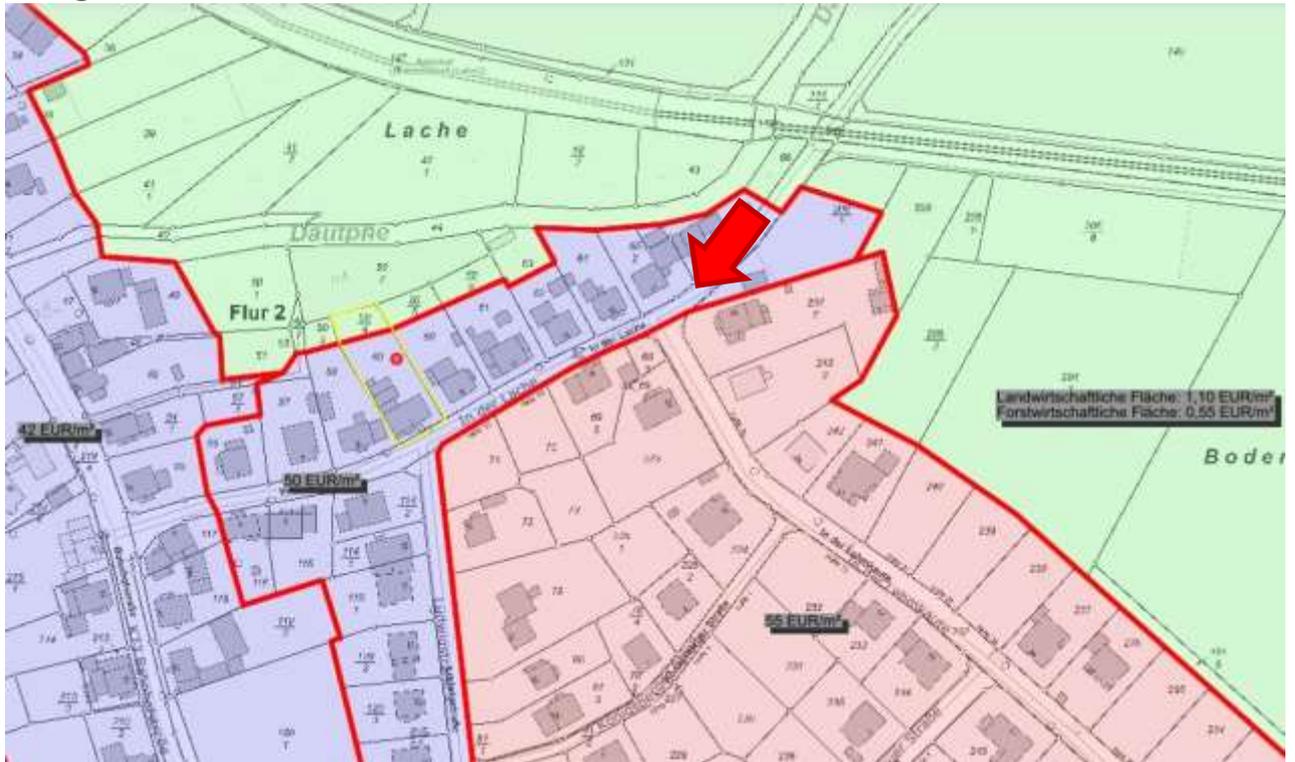
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Carport, In der Lache 7, 35232 Dautphetal - Friedensdorf

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lf. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )		Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b		
1	EG	+	1,00	1,000	28,000	a	28,00			
<b>Summe</b>								28,00		m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>								28,00		m <sup>2</sup>

## Anlage 7: Bodenrichtwertkarte



(lizenziiert über Amt für Bodenmanagement Hessen)