

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: [www.bewertungsgutachter.com](http://www.bewertungsgutachter.com)  
E-mail: [hoffmann@bewertungsgutachter.com](mailto:hoffmann@bewertungsgutachter.com)

Telefon 0 61 33 - 7 07 55  
Telefax 0 61 33 - 92 60 69  
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

## Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 09.09.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Lampertheim / Az. 71 K 6/24)

für das mit einer **Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück in

**68623 Lampertheim (Ortsteil Neuschloß), Fichtenweg 5**

zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024



**Verkehrswert : 4 3 0 . 0 0 0 Euro**

Oppenheim, den 09.09.2024

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n  
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz  
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger  
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

## **Allgemeines Inhaltsverzeichnis:**

1.	<b>Allgemeine Angaben</b> (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	<b>Seite 3</b>
2.	<b>Grundstücksbeschreibung</b> (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	<b>Seite 5</b>
3.	<b>Rechtliche Situation</b> (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	<b>Seite 7</b>
4.	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>Seite 11</b>
5.	<b>Gebäudebeschreibung</b> (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	<b>Seite 11</b>
6.	<b>Außenanlagen und sonstige Anlagen</b> (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	<b>Seite 17</b>
7.	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>Seite 18</b>
8.	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>Seite 19</b>
9.	<b><u>Bodenwertermittlung</u></b>	<b>Seite 20</b>
10.	<b><u>Sachwertermittlung</u></b> <b>Das Sachwertmodell der ImmoWertV</b> <b>Sachwertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 22</b> <b>Seite 23</b>
11.	<b><u>Ertragswertermittlung</u></b> <b>Das Ertragswertmodell der ImmoWertV</b> <b>Ertragswertberechnung</b> <b>Erläuterungen zu den Wertansätzen</b>	<b>Seite 28</b> <b>Seite 29</b>
12.	<b><u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u></b>	<b>Seite 32</b>
13.	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b>Seite 34</b>
14.	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>Seite 35</b>
15.	<b>Anlagen</b>	<b>Seite 37</b>

## Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Lampertheim  
Auftrag vom: 23.05.2024  
eingegangen am: 03.06.2024  
Aktenzeichen: 71 K 6/24

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-  
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Lampertheim  
Flur: 13  
Flurstück: 314/2, Gebäude- und Freifläche,  
Fichtenweg 5  
Grundstücksgröße: 477 qm

Grundbuch: Lampertheim, Blatt 13122

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB  
ist nicht vorhanden.

**Gebäudeart:**

**Doppelhaushälfte** (rechts) als Einfamilienhaus  
**und Garage**

1 ½ - geschossiges Wohngebäude.  
Das Gebäude ist unterkellert.  
Das DG ist ausgebaut.

Baujahr:

ca. 1989 lt. vorlieg. Unterlagen

Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen:

ca. 2005:  
im Bereich Sanitär.

ca. 2010:  
im Bereich Heiztherme / Warmwasserspeicher

ca. 2018:  
in Teilber. Kellerr. kleine Veränderung

ca. 2019:  
im Bereich Küche kleine Veränderung (aber noch unfertig)

(alle Angaben lt. Unterlagen der betr. Gläubigerin und  
Auskünften des Eigentümers /  
dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,  
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe  
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen mit zugeordneten marktüblichen Nettokaltmieten:	ca. 140,87 qm (EG/DG)  <b>siehe Ertragswertermittlung</b> (Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß / zw. 1 - 2 m zu ½ gerechnet / unter 1 m nicht gerechnet)
Tatsächliche Miete:	Das Objekt ist eigengenutzt. Mieten werden deshalb nicht erzielt.
Ortsbesichtigung:	09.09.2024
Unterlagen:	amtl. Lageplan Einsicht Bauakte Planunterlagen eigenes Aufmaß Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis Einsicht baurechtl. Festsetzungen  <u>Anm.:</u> Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag <b>keine</b> Namen im Gutachten genannt werden.  <b>Weitere Anmerkung:</b> Innenfotos der Wohnräume können im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von dem Eigentümer erteilt wurde.
Anmerkung:	Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten- erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungs- verfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.
Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:	Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## **Grundstücksbeschreibung:**

### **Allgemeine Angaben:**

Ortslage:	im nördl. Randbereich des Ortsteils Neuschloß, angrenzend an den Außenbereich mit Neuanpflanzungen und Waldbereich
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 15 km bis nach Worms Bahnhof ca. 65 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Lampertheim vorh. (ca. 4 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 44 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 67 (ca. 17 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet  Baugebiet aus den ca. 1980er/1990er Jahren  hauptsächlich 1 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern  Reihenhaus-Bauweise und offene Bauweise  Läden für den täglichen Bedarf in der weiteren Umgebung in Lampertheim  insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben  rechteckig  normaler Grundstückszuschnitt  Freiflächen vorh.
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Südwest hintere Grund- stücksgrenze: ca. Nordost
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn als Wohnstraße (Sackgasse mit Wendehammer)

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	z.T. Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Garage auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

### **Rechtliche Situation:**

Grundstücksbezogene Rechte  
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 14.06.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 29.02.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

**Lt. schriftl. Auskunft des Regierungspräsidiums  
Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt,  
besteht folgender Sachverhalt:**

Schriftl. Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG):  
Grundstück in Lampertheim, Gemarkung Neuschloß,  
Flurstück Nr. 314/2 (Fichtenweg 5)

„ Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Grundstück ein Eintrag ergibt.

Das Grundstück liegt im Randbereich der Altablagerung „Sandgruben“, die im Jahr 2022 / 2023 saniert wurde. Das Grundstück war im rückwärtigen Teil von Sanierungsmaßnahmen betroffen, wobei das Deponat entfernt wurde und die Rückverfüllung mit sauberem Bodenmaterial erfolgte. Die Sanierungsmaßnahmen insgesamt wurden im Dezember 2023 abgeschlossen. Das Grundstück hat daher heute den Status „Sanierung (Sicherung) abgeschlossen“.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich. “

(Eigene Anmerkungen betreffend  
die Sanierungsmaßnahmen der Altablagerung (siehe Text):

Es handelte sich um Altablagerungen der ehemaligen ersten Chemiefabrik in Deutschland, die Soda, versch. Säuren und Kunstdünger produzierte.

Gemäß einem älteren BGH-Urteil in einem ähnlichen Fall verbleibt i.d.R. ein merkantiler Minderwert des Verkaufswerts einer Sache trotz ordnungsgemäßer Instandsetzung, weil Kaufinteressenten trotz der Sanierungsmaßnahmen einen Verdacht gegen verborgen gebliebene Schäden haben könnten. Dieser Sachverhalt wird mit einem Abschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt.)

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Bezeichnung: „Bebauungsplan Neuschloss“ (Nr. 25)

*Art der baulichen Nutzung:*  
reines Wohngebiet

*Maß der baulichen Nutzung:*  
max. 1 Vollgeschoss  
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)  
es sind nur Einzelhäuser zulässig

(schriftl. Auskunft erteilt der Kreis Bergstraße, Abt. Bauen, Umwelt und Denkmalschutz, Heppenheim)

## **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:**

### **Gebäudebeschreibung:**

Art des Gebäudes:	<b>Doppelhaushälfte (rechts)</b>
Einteilung:	<b><u>Kellergeschoss:</u></b> mehrere Kellerräume, Heizraum <b><u>Erdgeschoss:</u></b> Wohnr. (leicht nach unten versetzt) Essen Küche kl. Abstellr. WC/Dusche Windfang Terrasse <b><u>Dachgeschoss:</u></b> 4 - Zimmer (Schlafr.) Bad Flur <b><u>Spitzboden:</u></b> Speicher
<b><u>Ausführung und Ausstattung:</u></b>	
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	Massivdecke, Holzbalkendecke über DG
Treppen:	<b><u>Geschosstreppe:</u></b> Stahlkonstr. mit aufgesattelten Holzstufen mit Teilteppichauflage <b><u>Treppe zum Dachraum:</u></b> Einschubtreppe in Holz
Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Gaube (mit Faserzementpl. o.ä. verkleidet)
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
Fassaden:	Verputz als grober Verputz (tlw. geringe Haarrissbildungen)

Fenster:	urspr. Holzfenster mit Isolierglas  Rollläden aus Kunststoff (ein Rolladengurt defekt)  Dachflächenfenster
Türen:	<b><u>Haustür:</u></b> Holztür mit seitl. Verglasung  <b><u>Innentüren:</u></b> Holztüren als glatte Türen mit Naturholz-Furnier (dunkel furniert) mit Umfassungszargen  eine Ganzglastüre  einf. Türen im Keller
Elektroinstallation:	durchschnittliche Wohnungsinstallation
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung / tlw. Heizkörper  <b><u>Gastherme:</u></b> Fabrikat: Buderus Herstell.jahr: Inbetriebnahme 09.07.2010 lt. Inschrift
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Heizungsanlage – zentralen Speicher  Fabrikat: Buderus Herstell.jahr: Inbetriebnahme 09.07.2010 lt. Inschrift
Sanitäre Einrichtungen:	<b><u>WC / Dusche (EG):</u></b> WC Waschbecken Dusche (farbige Sanitäröbj.)  (mittlere Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.)  <b><u>Bad (DG):</u></b> WC 2 Waschbecken Dusche Badewanne (farbige Sanitäröbj.)  (mittlere Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch. / Waschbecken defekt)

Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<p><b><u>Keller:</u></b> PVC (Klick-Vinyl o.ä.), einf. PVC, Betonestrich</p> <p><b><u>Windfang, Flur:</u></b> Fliesen, Teppichboden</p> <p><b><u>Wohnr.:</u></b> Fliesen</p> <p><b><u>Schlafr.:</u></b> Teppichboden, PVC (Klick-Vinyl o.ä.)</p> <p><b><u>Küche:</u></b> Fliesen</p> <p><b><u>Sanitär. / WC-Dusche:</u></b> Fliesen</p> <p><b><u>Sanitär. / Bad:</u></b> Fliesen</p>
Innenwandflächen:	<p>hauptsächlich Wandputz mit Tapeten bzw. Anstrich (Raufaser)</p> <p><b><u>Küche:</u></b> im Bereich der Arbeitsfläche Putzfläche, in geringem Umfang eine Marmorplatte</p> <p><b><u>Sanitär./WC-Dusche:</u></b> rundum Fliesenspiegel / raumhoch  (mittlere Qualität und Ausstattung)</p> <p><b><u>Sanitär./Bad:</u></b> Fliesenspiegel / raumhoch / tw. Holzverkleidung  (mittlere Qualität und Ausstattung)</p>
Deckenflächen:	<p>hauptsächlich Deckenputz mit Tapeten bzw. Anstrich (Raufaser), bzw. Holzverkleidung</p> <p>Dachschrägen mit einf. Holzverkleidung</p>

**Nebenbauteile**

**(Nebengebäude und Nebenanlagen):**

**Von der Berechnung der Bruttogrundfläche /  
des Bruttonauminhalts bzw. der Flächen nicht  
erfasst werden folgende (besonders zu  
veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:**

Eingangsstufen mit Eingangspodest  
(Holzgeländer mit Abnutz.erschein.)

zwei Dachgauben

offener Kamin mit Heizeinsatz  
(im Bereich Schornstein des off. Kamins  
Filteranl.-Aufsatz o.ä. lt. Eigent.ausk. erforderlich)

**Garage:**

Massivbauweise / Betonfertigteilgarage

Flachdach

Leichtmetallgliedertor (elektr. betr.)

durchschnittlicher baulicher Zustand

(insg. normale altersbed. Abnutz.erschein.)

**Baulicher Zustand:**

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes im Wesentlichen befriedigender, durchschnittlicher bis mittlerer baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

mittlerer Ausstattungsstandard

**Anmerkungen:**

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig, gute Raumaufteilung

Belichtung und Besonnung:

gut bis befriedigend

Blickrichtung:

rückseits in den Garten und den durchgrünten Außenbereich / str.seits auf gegenüberliegende Gebäude und Wohnstraße

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
**Bauschäden:**

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

an versch. Stellen Bearbeiten und Reparaturen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

Sanitärbereiche mit tlw. Abnutz.erschein.

Wandfliesen Dusche partiell defekt

ein Waschbecken im Bad defekt

Fliesenböden mit partiellen Schadstellen

Küche am Boden und an der Wand in Teilber. mit erforderl. Nachbesserungsarbeiten

ein Rolladengurt defekt

Teppichboden tlw. mit Abnutz.erschein.

kl. feuchte Stelle im Wandbereich neben dem Schornstein  
im Speicher

Kellertür partiell defekt

Sicherheitsabschlag für tlw. nicht einsehbare zugestellte  
Kellersockelbereiche

tlw. Wassernasen im Wandbrüstungsber. hochlieg.  
Kellerfenster

urspr. ältere Leitungsführungen aus der Bauzeit mit  
mittelfristigem Instandhaltungsanstau

im Bereich Schornstein des off. Kamins  
Filteranl.-Aufsatz o.ä. lt. Eigent.auskunft erforderlich

Außenanlagen in einigen Teilbereichen nachzubessern /  
im hint. Geländeber. / mittig rückseits fehlt die Einfriedung

Berücksichtigung besonderer  
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /  
**wirtschaftliche Wertminderung:**

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde  
Wärmeisolierung  
- im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle

**allgemeiner wichtiger Hinweis:**

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

## **Außenanlagen und sonstige Anlagen:**

### **Außenanlagen:**

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Hof- / Wegebefestigung mit Waschbetonplatten (einf.) /  
Terrassenbefestigung mit Waschbetonplatten (einf.)  
(mit Setzungserschein.)

Einfriedung tlw. durch  
Gebäude / Maschendrahtzaun / mittig rückwärts ohne  
spezielle Einfriedung

einf. Mülltonnenstandplatz

PKW-Abstellplatzmöglichkeit vor der Garage

tlw. in Boden eingelassenes Rundschwimmbaden in  
Stahlkonstr. mit Folie o.ä. (Technik im Freien)

### **Sonstige Anlagen:**

einf. Grasnarbe mit Strauch- und Baumbewuchs im hinteren  
Gartenbereich (rel. unfertig / unebenes Gelände)

Strauchbewuchs im Vorgartenbereich

insg. rel. ungepflegter Zustand

## Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert  
für das mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in  
**68623 Lampertheim (Ortsteil Neuschloß), Fichtenweg 5**  
zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lampertheim	13122	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lampertheim	13	314/2	477 m <sup>2</sup>

## Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **490,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	477 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>490,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.09.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 509,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	477	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 509,60 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>509,60 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	477 m <sup>2</sup>	

beitragsfreier Bodenwert

= 243.079,20 €  
rd. 243.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 insgesamt **243.000,00 €**.

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1 - Stichtagsanpassung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	09.09.2024	271,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) =  $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,04$

## **Sachwertermittlung**

### **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).

### Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	648,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	299,00 m²	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	193.752,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 09.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	353.984,90 €	
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	353.984,90 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		46 Jahre	
• prozentual		42,50 %	
• Faktor	x	0,575	
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	203.541,32 €	
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	9.000,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	212.541,32 €	8.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>220.541,32 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>228.541,32 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>243.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>471.541,32 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,00</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>471.541,32 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>25.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>446.541,32 €</b>
		<b>rd. 446.000,00 €</b>

## Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

### Herstellungskosten

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

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

#### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	65,5 %	34,5 %	0,0 %	0,0 %

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

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	65,5	448,68

3	785,00	34,5	270,83
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			719,51
gewogener Standard = 2,3			

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	719,51 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• wirtschaftliche Wertminderung	× 0,90
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>= 647,56 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	<b>rd. 648,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

#### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Doppelhaushälfte

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) als Zeitwerte:	
Eingangsstufen mit Eingangspodest	1.000,00 €
zwei Dachgauben	4.000,00 €
offener Kamin mit Heizeinsatz	4.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>9.000,00 €</b>

#### **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.

#### **Baunebenkosten**

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### 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: Einfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1989 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanl. in ca. 2010	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Sanitär. in ca. 2005	2	1,0	0,0	
Modernisier. Innenausbau in Teilber. Fußbodenbelag geringfügig	2	0,5	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1989 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 46 Jahren**.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### 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.

### 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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca. -25.000,00 €	
Summe	-25.000,00 €

## Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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 (€)
Einfamilienhaus		EG/DG	140,87		10,00	1.408,70	16.904,40
Garage		Garage		1,00		60,00	720,00
Summe			140,87			1.468,70	17.624,40

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

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **17.624,40 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – **3.524,88 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 14.099,52 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
2,50 % von 243.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) – **6.075,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 8.024,52 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer × **27,154**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 217.897,82 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 243.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 460.897,82 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 460.897,82 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 25.000,00 €**

**Ertragswert** **= 435.897,82 €**

**rd. 436.000,00 €**

## **Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

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

### **Rohertrag**

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

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

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

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

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### **Liegenschaftszinssatz**

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

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

bestimmt.

### Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 2,50 %

### 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.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca. -25.000,00 €	
Summe	-25.000,00 €

## Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 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.

### 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.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **446.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **436.000,00 €**

ermittelt.

### 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**  $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$  und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[446.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 436.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 443.000,00 \text{ €}$ .

## Verkehrswert

Der **vorläufige Verkehrswert** für das  
mit einer Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in

**68623 Lampertheim (Ortsteil Neuschloß), Fichtenweg 5**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lampertheim	13122	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lampertheim	13	314/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2024 zunächst mit rd. 443.000 € geschätzt.

**Anmerkungen am Ende des Gutachtens:** Betreffend die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen bzgl. der Altablagerungen (siehe Seite 8 im Gutachtentext ehemalige Altlastenproblematik) :

Es handelte sich um Altablagerungen der ehemaligen ersten Chemiefabrik in Deutschland, die Soda, versch. Säuren und Kunstdünger produzierte.

Gemäß einem älteren BGH-Urteil in einem ähnlichem Fall verbleibt i.d.R. ein **merkantiler Minderwert** des Verkaufswerts einer Sache trotz ordnungsgemäßer Instandsetzung, weil Kaufinteressenten trotz der Sanierungsmaßnahmen einen Verdacht gegen verborgen gebliebene Schäden haben könnten. Dieser Sachverhalt wird mit einem Abschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Möglicherweise könnte lt. Eigentümergegenwart noch eine Altlasten-Grundwasser-Problematik bestehen, hier von einer Gartenbewässerung mit Grundwasser abzusehen, was allerdings nur von einer speziellen Fachfirma untersucht und festgestellt werden kann, da das Altlastensachgebiet nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt. Da bisher eine diesbezügliche Auskunft fehlt, sollte ein Erwerber in der Zwangsversteigerung hierüber informiert sein, und diesen ungeklärten Sachverhalt in seinem Gebot berücksichtigen.

Vorläufiger Verkehrswert = 443.000 € abzgl. 3,0 % als merkantiler Minderwert =  
443.000 € - 3,0 % = 429.710 € = **rd. 430.000 € als Verkehrswert**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

## **Literaturverzeichnis**

### Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

#### **SPRENGNETTER:**

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

#### **GERARDY, MÖCKEL:**

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

#### **KLEIBER:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

ImmoWertV (2021)

#### **KLEIBER:**

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

#### **KLEIBER:**

Wertermittlungsrichtlinien

#### **ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

#### **SIMON, CORS :**

Handbuch der Grundstückswertermittlung

#### **SIMON, KLEIBER:**

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

#### **SIMON - REINOLD:**

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

#### **VOELKNER:**

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

#### **VOGELS:**

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch

### **ImmoWertV (2021)**

Immobilienwertermittlungsverordnung

### **ImmoWertA**

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung

### **WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

### **WEMoG**

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

### **ErbbauRG**

Gesetz über das Erbbaurecht

### **GEG**

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

### **EnEV**

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### **NHK 2010**

Normalherstellungskosten 2010

### **II.BV**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen  
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **WoFG**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

### **WoBindG**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

### **BewG**

Bewertungsgesetz

### **ErbStG**

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

### **ErbStR**

Erbschaftssteuer-Richtlinien

## **Anlagen zum Objekt:**

für das mit einer **Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück in  
**68623 Lampertheim (Ortsteil Neuschloß), Fichtenweg 5**

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

### Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

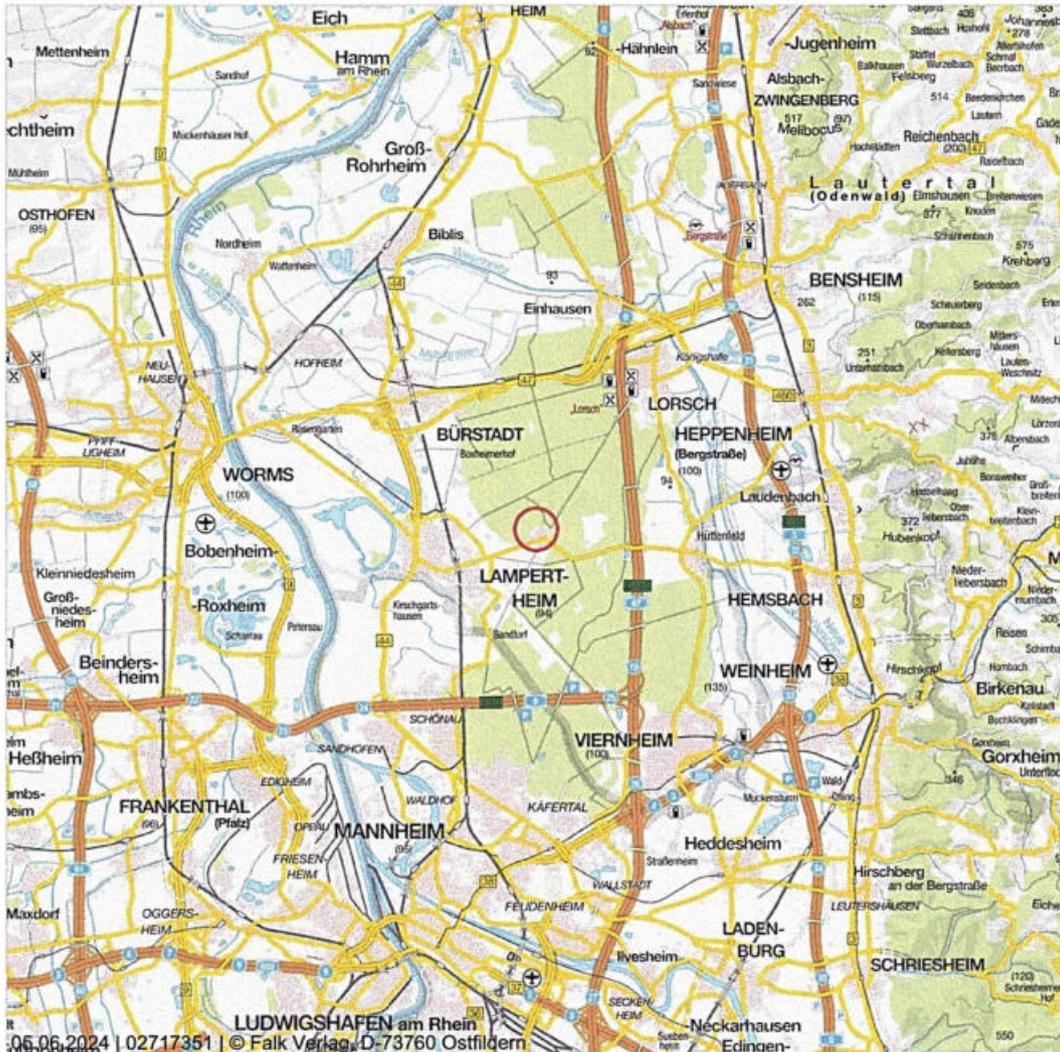
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist »lizenziert

**Übersichtskarte MairDumont**

68623 Lampertheim . Hess, Fichtenweg 5



05.06.2024 | 02717351 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern  
Maßstab (im Paplerdruck): 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

**Hinweis:**

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

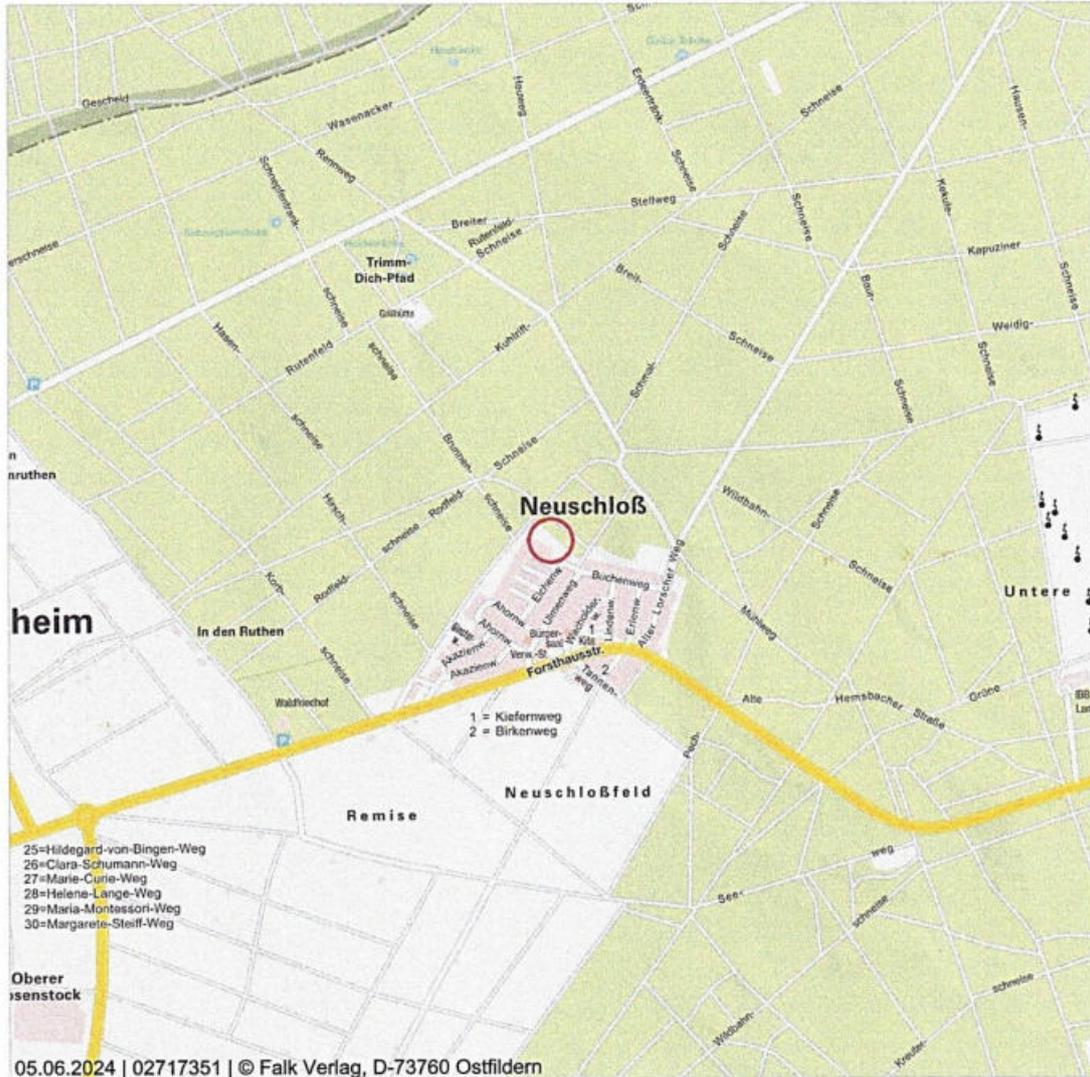
Die Karte ist »lizenziert

**Regionalkarte MairDumont**

68623 Lampertheim . Hess, Fichtenweg 5



geoport



05.06.2024 | 02717351 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (Im Papierdruck): 1:20.000  
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

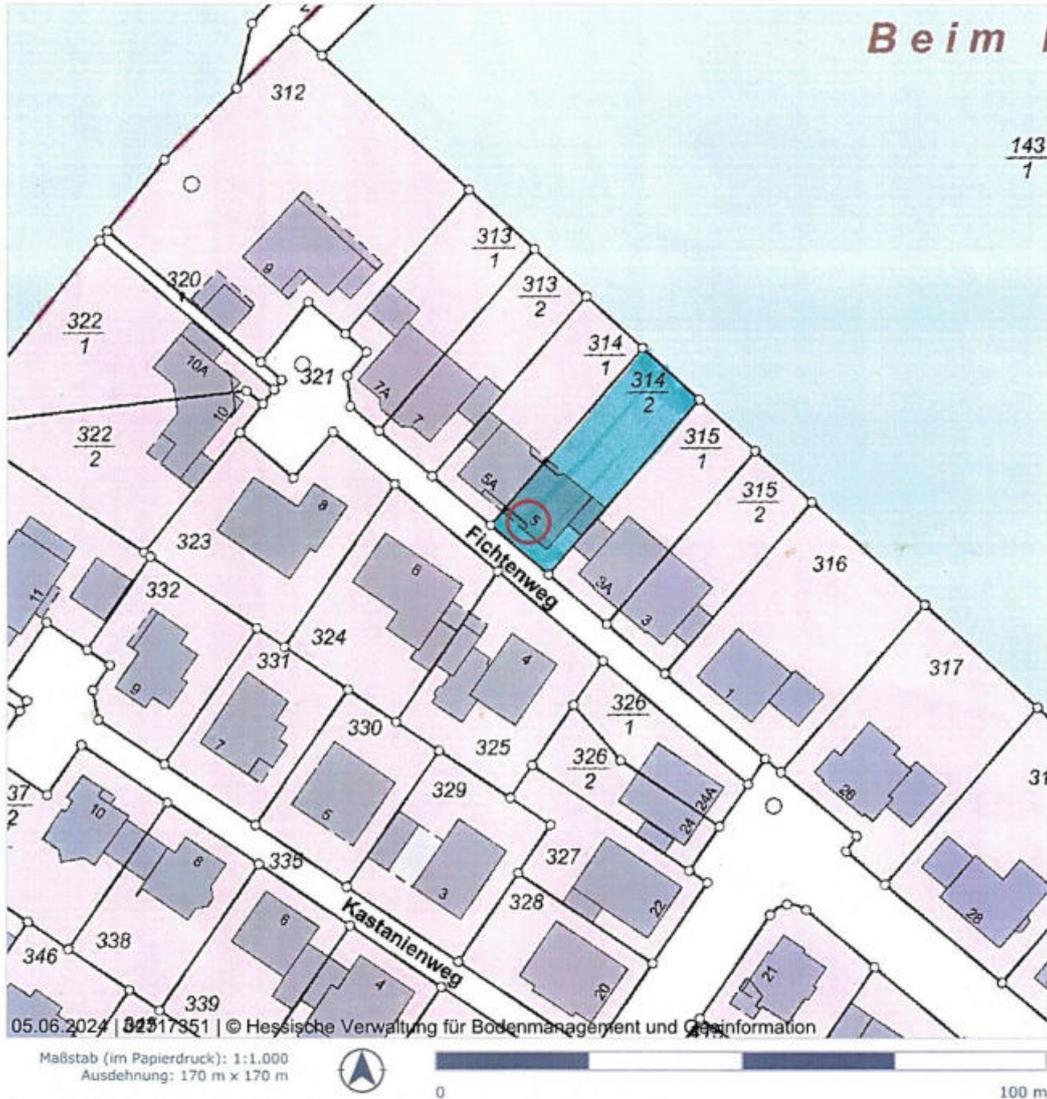
**Hinweis:**  
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.  
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert  
werden und darf nicht einer anderen Nutzung  
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle  
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung  
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-  
verfahrens gestattet.  
Die Karte ist »lizenziert

## Liegenschaftskarte Hessen

68623 Lampertheim . Hess, Fichtenweg 5



geoport

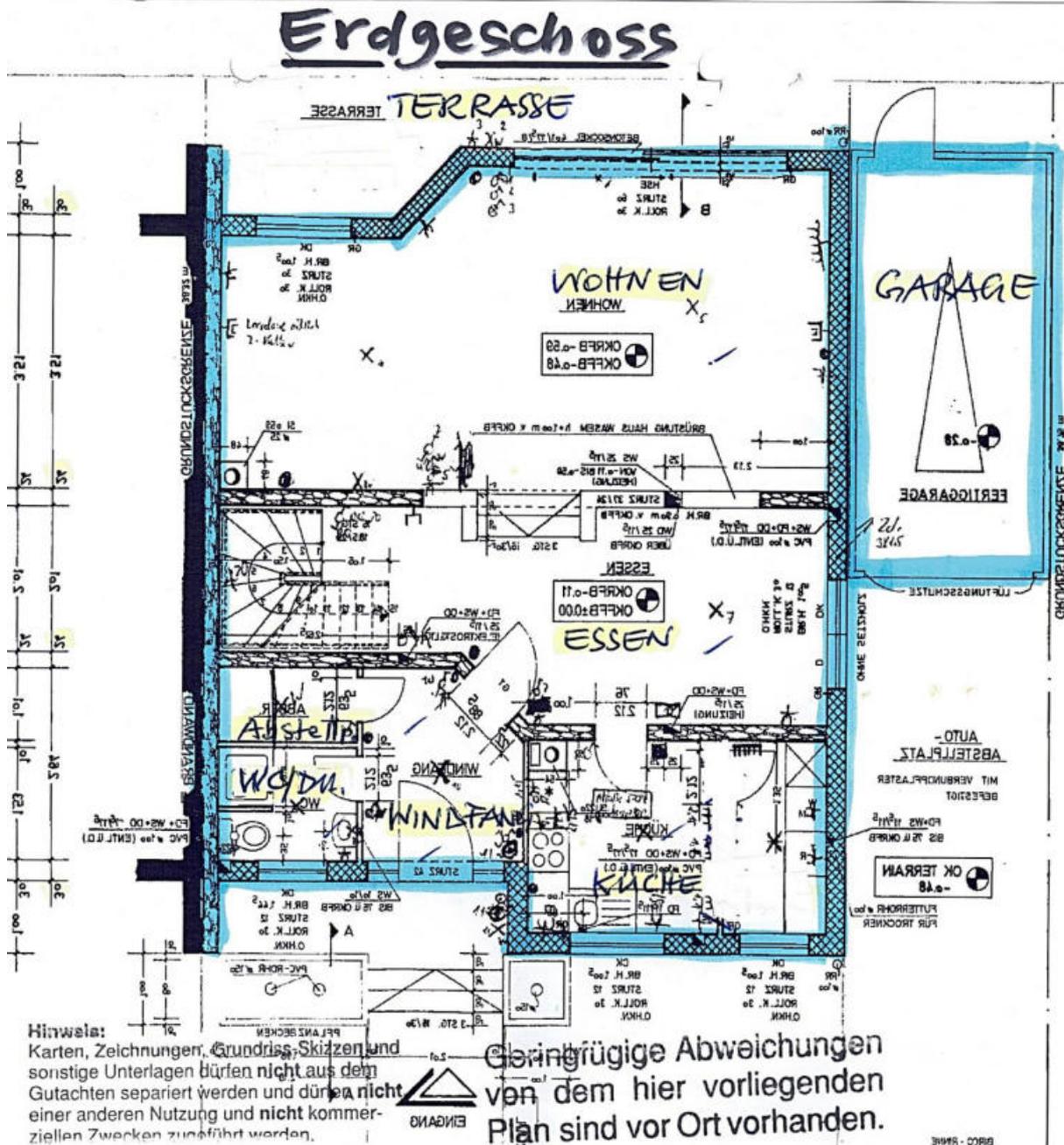


### Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

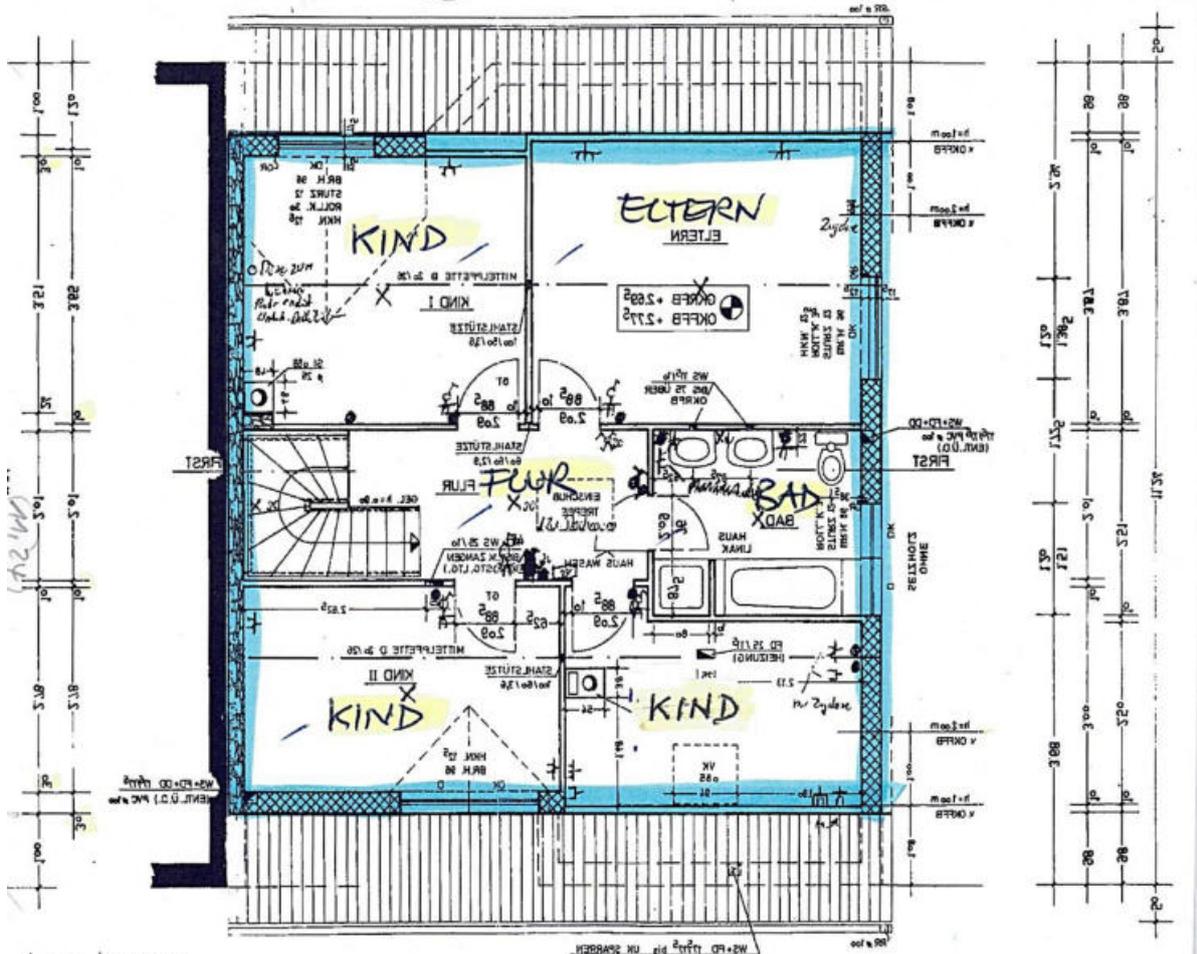
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

### Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert



# Dachgeschoss



Hinweist  
Karten, Zeichnungen, Grundris-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.



Straßenansicht Doppelhaushälfte rechts



Doppelhaushälfte rechts



Hauseingangsbereich



Seitenansicht / Vorderansicht Wohnhaus und Garage



Garage



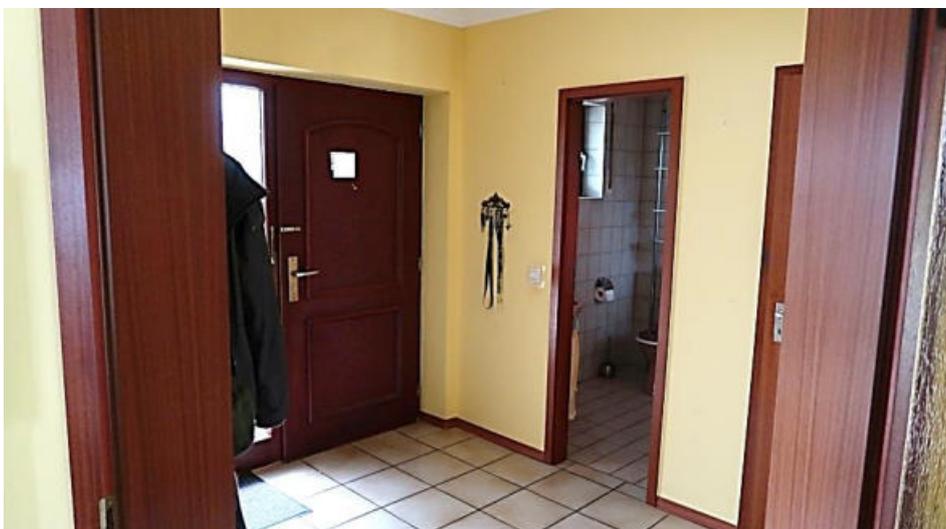
einf. Terrasse / hinterer Gartenbereich mit Ausblick



Rückansicht und einf. rückseitiger Gartenbereich



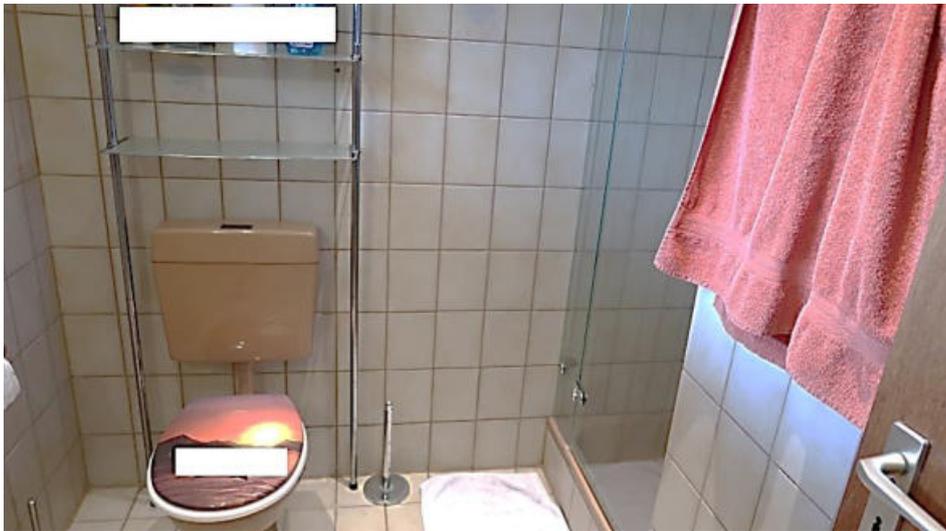
Rückansicht Doppelhaushälfte



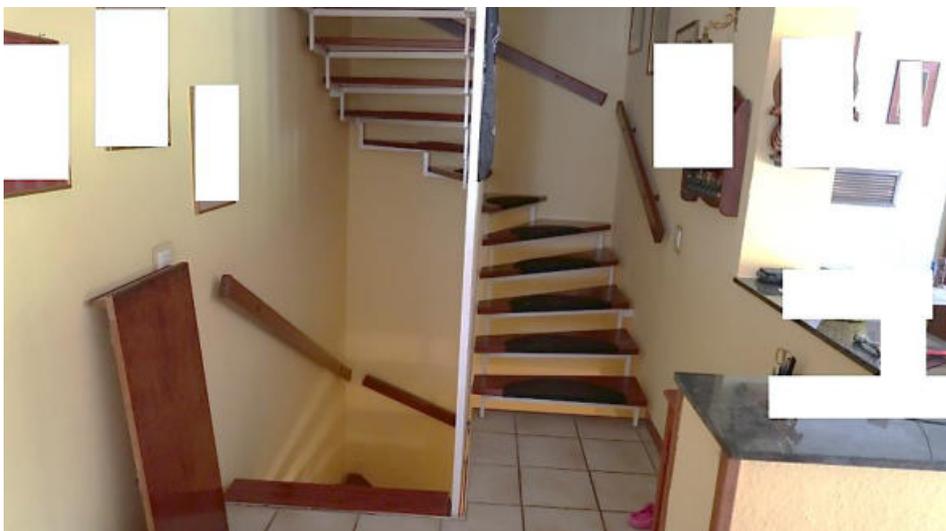
Windfang EG



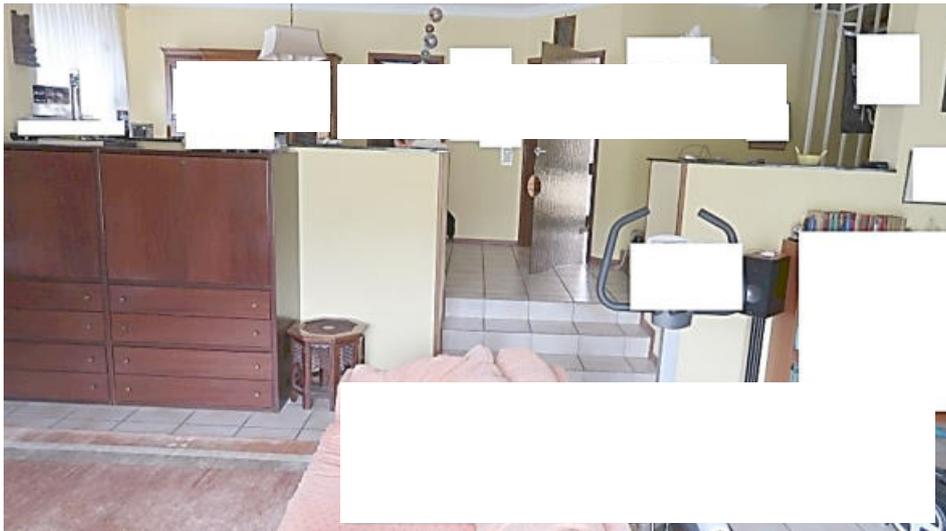
Dusche / WC (EG)



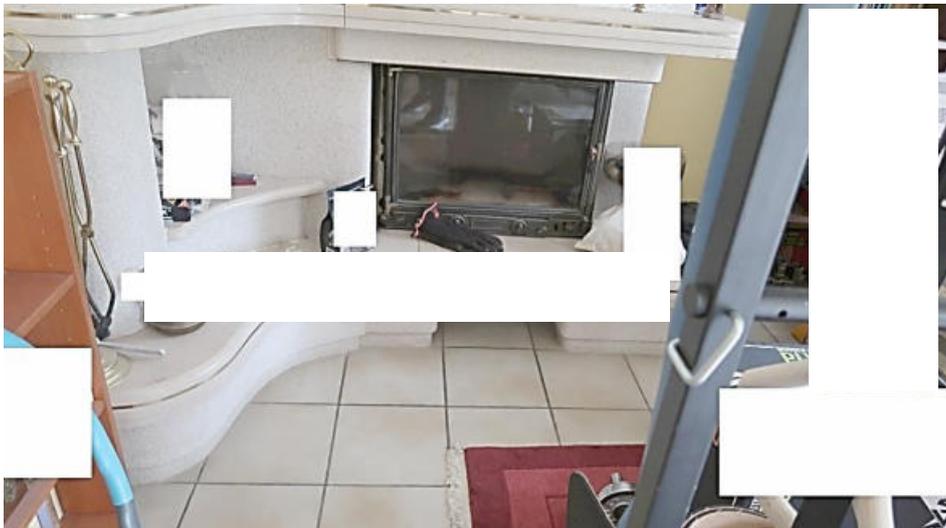
Dusche / WC (EG)



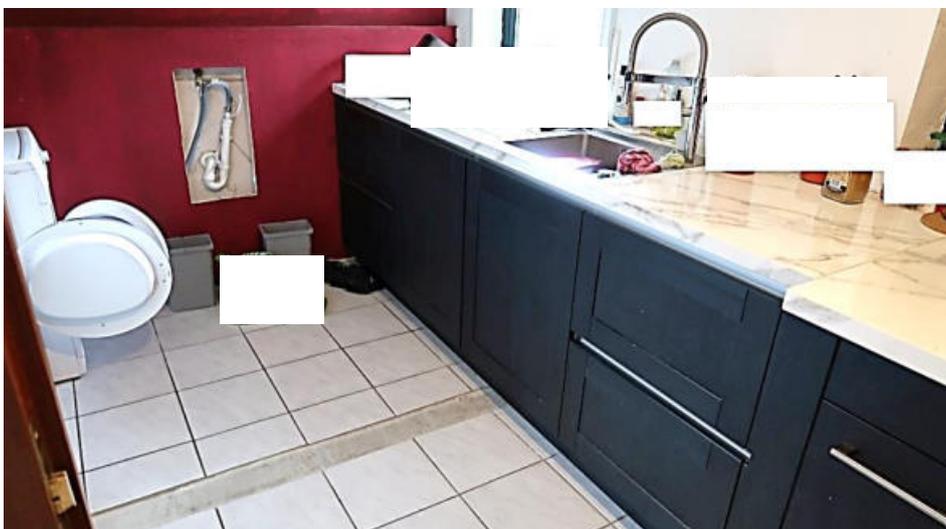
Treppenhaus EG/DG



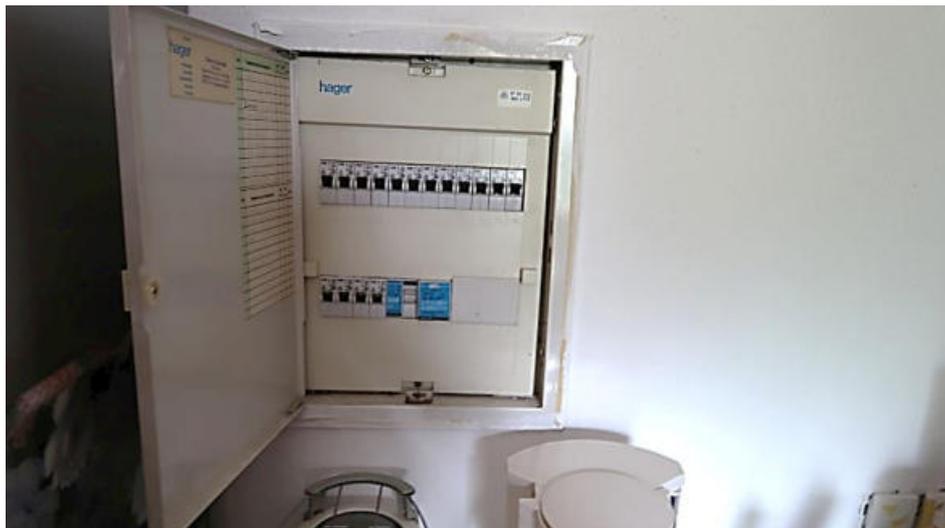
Wohnzimmer / Essen EG



offener Kamin mit Heizeinsatz (EG Wohnzi.)



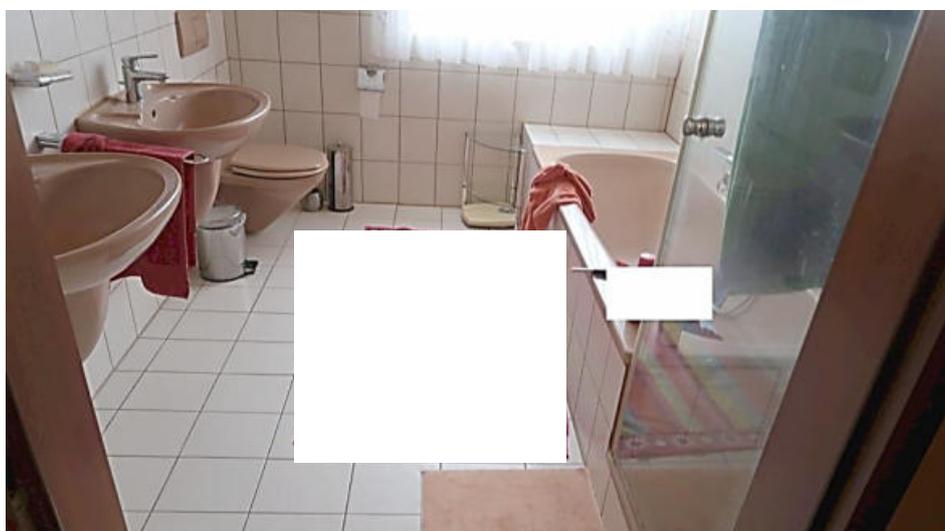
Küche EG mit Nachbesserungsarbeiten Boden / Wand



Elektroverteilerkasten



Treppenstufen Wohnzi. mit partiellen Schadstellen



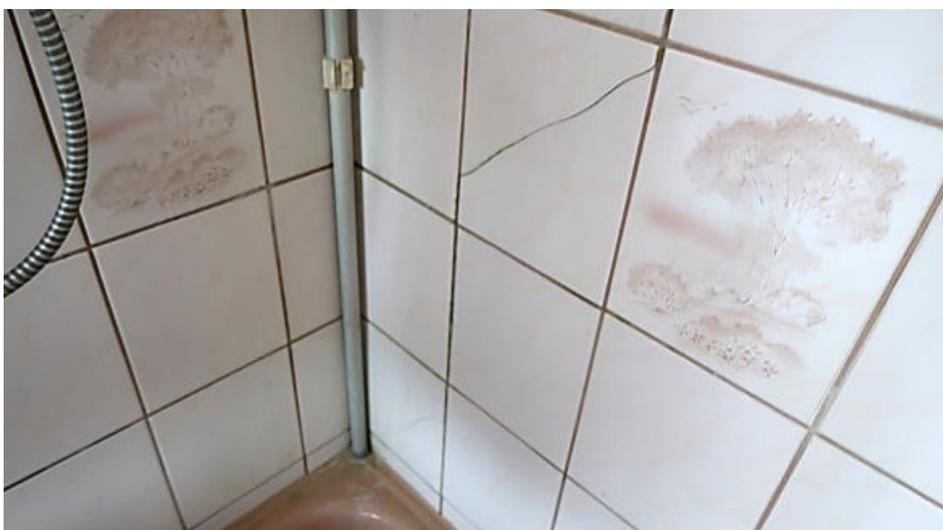
Bad DG



Flur DG



Schlafzimmer DG



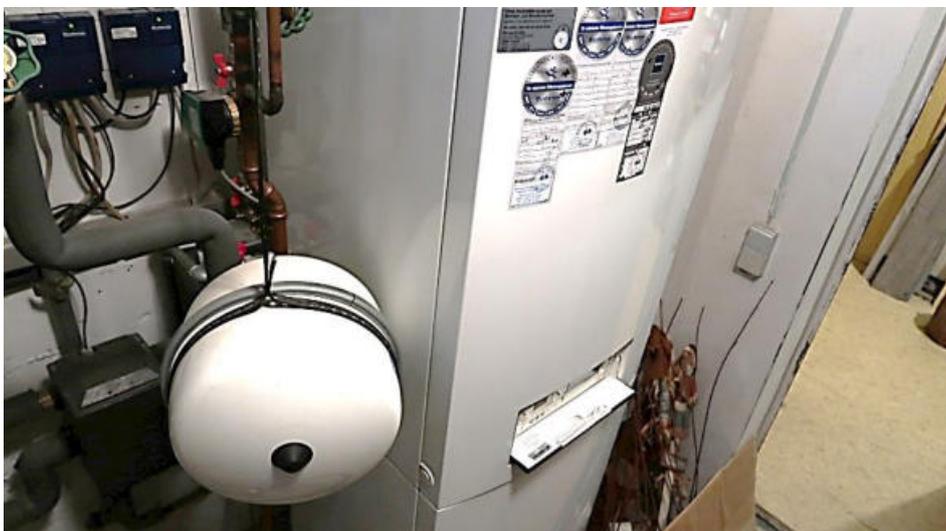
Rissbildungen Fliesen Dusche DG



defektes Waschbecken DG



gr.tls. ältere Leitungsführungen aus der Bauzeit



Gastherme und Warmwasserspeicher aus ca. 2010, lt. Eigentümergegenäußerung