



**Sachverständiger für  
Grundstücksbewertung**

Von der IHK Darmstadt  
öffentlich bestellt und  
vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken



Mitglied im Gutachterausschuss  
für Immobilienwerte beim Amt für  
Bodenmanagement Heppenheim

**Bauingenieur (Dipl.-Ing.)**

Waldmichelbacher Straße 8  
64646 Heppenheim  
Telefon: 0 62 52/26 71  
Telefax: 0 62 52/6 81 09  
Mobil: 01 51/11 67 69 42  
info@binz-wertermittlung.de  
www.binz-wertermittlung.de

# GUTACHTEN

Nr. 2023-10-041/RB

im Zwangsversteigerungsverfahren (**AZ: 71 K 14/23**)

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

**Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück  
in 68623 Lampertheim, Karlstraße 2a**

**Erstellung von  
Verkehrswertgutachten**

- als Grundlage bei An- und Verkauf von Grundstücken
- zur Vermögensfeststellung
- bei Vermögensauseinandersetzung von Erb- und Scheidungsfällen
- bei Schenkung
- bei gerichtlichen Auseinandersetzungen
- als Grundlage für eine Immobilienfinanzierung
- zur Kreditvergabe (Beleihungswertermittlung)
- zur Feststellung von Betriebsvermögen
- bei steuerlichen Betrachtungen
- bei Zwangsversteigerungen

Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 55 Seiten. Hierin sind 6 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt. Zusätzlich wurde das Gutachten und ein Exposé als pdf-Datei erstellt (zur Veröffentlichung auf dem ZVG-Portal im Internet).



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten</b> .....	<b>4</b>
1.1	Grundstück/Gebäude .....	4
1.2	Nutzung/Raumaufteilung .....	4
1.3	Ergebnisse .....	4
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.4	Mitteilungen und Hinweise (Fragen des Gerichts) .....	6
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage) .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	7
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation .....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
3.8	Zukünftige wirtschaftliche Nutzung.....	10
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>11</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
4.2	Einfamilienwohnhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen .....	13
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
5.1	Grundstücks- und Katasterdaten des Bewertungsobjekts.....	14
5.1	Verfahrenswahl .....	15
5.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	15
5.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	15
5.1.3	Zu den Verfahren .....	15
5.1.4	Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren .....	17
5.2	Der Immobilienmarkt (Aktuelle Situation und zukünftige Erwartung) .....	19
5.2.1	Deutschland) .....	19
5.2.2	Südhessischer Raum) .....	20
5.2.3	Landkreis Bergstraße und Lampertheim) .....	21
5.3	Risikoeinschätzung.....	23
5.3.1	Nachfragesituation und Marktgängigkeit .....	23
5.3.2	Drittverwendungsfähigkeit.....	24
5.4	Bodenwertermittlung.....	25
5.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	25
5.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	25

5.4.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	26
5.5	Sachwertermittlung .....	27
5.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
5.5.2	Sachwertberechnung .....	28
5.5.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	29
5.6	Ertragswertermittlung .....	36
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	36
5.6.2	Ertragswertberechnung .....	37
5.6.3	Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	38
5.7	Verkehrswert .....	44
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>45</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	45
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>46</b>

# 1 Zusammenstellung der wichtigsten Verfahrensdaten

## 1.1 Grundstück/Gebäude

Lage:	68623 Lampertheim, Karlstraße 2a
Flur:	7
Flurstücksnummer:	141/18
Grundstücksgröße:	315 m <sup>2</sup>
Objektart:	Einfamilienwohnhaus
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt; Anbau im Jahr 1999
Wertermittlungstichtag:	05.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 1.2 Nutzung/Raumaufteilung

Raumaufteilung:	unbekannt
Wohnfläche:	rd. 130,00 m <sup>2</sup> (überschlägig aus der Bruttogrundfläche ermittelt)
Nutzung zum Wertermittlungstichtag:	Das Bewertungsobjekt ist (vermutlich) eigengenutzt.

## 1.3 Ergebnisse

Bodenwert:	rd.	126.000,00 €
Sachwert:	rd.	416.000,00 €
Ertragswert:	rd.	397.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd.</b>	<b>395.000,00 €</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus

Objektadresse: Karlstraße 2a  
68623 Lampertheim

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lampertheim,  
Blatt 14127, lfd.-Nr. 3

Katasterangaben: Gemarkung Lampertheim,  
Flur 7, Flurstück 141/18,  
Grundstücksfläche: 315 m<sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lampertheim  
Bürstädter Straße 1  
68623 Lampertheim

Beschluss vom 22.09.2023 - **Aktenzeichen 71 K 14/23** -  
Auftragsschreiben vom 20.09.2023  
Auftragseingang am 05.10.2023

Eigentümer: *(hier nicht abgedruckt)*

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum  
Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 05.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 05.02.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 05.02.2024

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Umfang der Besichtigung etc. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt werden, eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Der Eigentümer war zum Ortstermin nicht anwesend.

Bei der Stadt Lampertheim konnte die Baugenehmigung des Anbaus besorgt werden. Eine Archivanfrage beim Kreis Bergstraße blieb erfolglos.

#### **Hinweis**

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird ein mittlerer Ausstattungsstandard sowie Mängel- und Schadensfreiheit unterstellt.

**Auswirkung auf die Bewertung**

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Somit besteht grundsätzlich das Risiko, dass nicht alle Fakten, insbesondere eventuell vorhandene Mängel oder Schäden, sachgemäß berücksichtigt werden konnten. Dem Sachverständigen erscheint, auf Grund des äußerlich relativ guten Zustandes des Bewertungsobjektes, ein Abschlag von lediglich rd. 5 % am Verkehrswert hierfür ausreichend.

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichts Lampertheim
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Flurkarte
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Baugenehmigung Anbau aus dem Jahr 1999
- Ortsbesichtigung

**2.4 Mitteilungen und Hinweise (Fragen des Gerichts)**

Adressen:	Die Adressen sind dem Gericht bekannt. Das Bewertungsobjekt ist (vermutlich) eigengenutzt.
Gewerbebetrieb:	Es befindet sich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück.
Zubehör etc.:	Hierzu ist keine Aussage möglich.
Hausschwamm:	Hierzu ist keine Aussage möglich.
Beschränkungen, Rechte und Lasten etc.:	Es bestehen nach Kenntnisstand des Sachverständigen keine Auflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen.
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl / Demographische Entwicklung <sup>1)</sup> :	Lampertheim (ca. 32.700 Einwohner)

Das Durchschnittsalter der Einwohner von Lampertheim ist im 10-Jahres-Zeitraum (2011 bis 2021) von 45,3 Jahre auf 45,6 Jahre gestiegen. Die Einwohnerzahlen sind in diesem Zeitraum gestiegen (+4,8 %). Im Jahr 2021 hat Lampertheim inklusive Stadtteile rd. 32.700 Einwohner. Bis zum Jahr 2030 hin wird eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung (+0,1 %) sowie ein Durchschnittsalter von 48,4 Jahren prognostiziert.

Die Entwicklung zeigt zwar einen Wandel hin zu einer im Zeitablauf älter werdenden Bevölkerung, dessen Ausmaß zum Wertermittlungsstichtag aber keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Lampertheim hat.

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:  
Worms, Darmstadt, Mannheim, Heidelberg

Landeshauptstadt:  
Wiesbaden

Bundesstraßen:  
B 44 (direkt durch Lampertheim)

Autobahnzufahrt:  
A 5 (Anschluss Hemsbach, ca. 15 km)  
A 6 (Anschluss Mannheim-Sandhofen, ca. 6 km)

Bahnhof:  
Lampertheim

Flughafen:  
Frankfurt/Main (ca. 75 km)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Innerörtliche Lage:	Nähe Stadtmitte; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in Lampertheim ausreichend vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof/Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
---------------------	--

---

<sup>1)</sup> [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

	Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; eng bebaute Ortslage
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Nordausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 28 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 315,00 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Gebäudes; Grundstück eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	keine Aussage möglich
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.06.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich  
gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.01.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lampertheim keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene  
Rechte und Lasten:

keine Aussage möglich

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen  
im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen  
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen  
im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Stellplatz.

Das Bewertungsobjekt ist (vermutlich) eigengenutzt.

### 3.8 Zukünftige wirtschaftliche Nutzung

Die tatsächliche Nutzung des Bewertungsobjekts kann für die Bewertung auch als zukünftig wirtschaftliche Nutzung unterstellt werden.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 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.

### 4.2 Einfamilienwohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus; zweigeschossig; vermutlich unterkellert; vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt; Anbau im Jahr 1999
Modernisierungen:	keine Aussage möglich
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.  Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisent-scheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berück-sichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verklindert

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

keine Aussage möglich

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	keine Aussage möglich
Keller:	keine Aussage möglich
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	keine Aussage möglich
Geschossdecken:	keine Aussage möglich
Treppen:	keine Aussage möglich
Hauseingang(sbereich):	keine Aussage möglich
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

## 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	keine Aussage möglich
Heizung:	keine Aussage möglich
Lüftung:	keine Aussage möglich
Warmwasserversorgung:	keine Aussage möglich

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Aussage möglich
Wandbekleidungen:	keine Aussage möglich

Deckenbekleidungen:	keine Aussage möglich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff oder Holz mit Isolierverglasung; Fensterläden aus Holz
Türen:	keine Aussage möglich
Sanitäre Installation:	keine Aussage möglich

#### **4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung
Besondere Einrichtungen:	keine Aussage möglich
Küchenausstattung:	Nicht in der Wertermittlung enthalten.
Bauschäden und Baumängel:	keine Aussage möglich
Energetische Beschaffenheit des Gebäudes:	<p>Die energetische Beschaffenheit ist im Besonderen abhängig vom Zustand und Alter von Dach, Außenwände und Fenster. Darüber hinaus selbstverständlich von der eingebauten Heizungstechnik.</p> <p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß äußerem Eindruck um ein älteres Bestandsgebäude.</p> <p>Die Außenfassade ist in Bezug auf den Wärmeschutz augenscheinlich noch auf dem Stand des Baujahres.</p> <p>Die Fenster wurden vermutlich vor einigen Jahren ausgetauscht.</p> <p>Ansonsten sind keine weiteren Aussagen möglich.</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Aussage möglich
Allgemeinbeurteilung:	keine Aussage möglich

#### **4.3 Nebengebäude**

keine Aussage möglich

#### **4.4 Außenanlagen**

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Befestigte Flächen:	Weg- und Hofbefestigung
Einfriedigung:	Mauer, Zaun, Toranlage

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 68623 Lampertheim, Karlstraße 2a zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 ermittelt.

### 5.1 Grundstücks- und Katasterdaten des Bewertungsobjekts

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>	<u>Lfd. Nr.</u>	
Lampertheim	14127	3	
<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Lampertheim	7	141/18	315 m <sup>2</sup>

## 5.1 Verfahrenswahl

### 5.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

### 5.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteil markt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### 5.1.3 Zu den Verfahren

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 21) bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Mit dem **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, wenn bei der Kaufpreisbildung üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Mit dem **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind bei allen drei Verfahren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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



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

#### **5.1.4 Begründung zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren**

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

##### **Vergleichswertverfahren**

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete Indexreihe zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag als auch
- keine Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

##### **Ertragswertverfahren**

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

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

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

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

### **Sachwertverfahren**

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

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

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

## 5.2 Der Immobilienmarkt (Aktuelle Situation und zukünftige Erwartung)

### 5.2.1 Deutschland<sup>1)</sup>

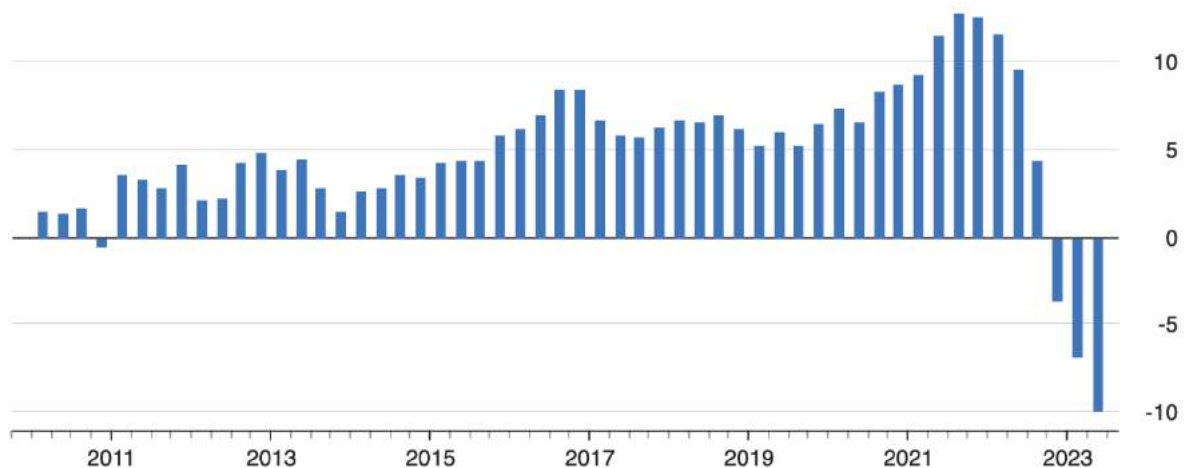
In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Preise für Wohnimmobilien stetig nach oben entwickelt.

Um über 60 % sind sie seit 2015 gestiegen. Nun sinken die Kaufpreise für Wohnimmobilien wieder.

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2023 um durchschnittlich 9,9 % gegenüber dem 2. Quartal 2022 gesunken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im 2. Quartal 2022 hatte der Häuserpreisindex seinen bisherigen Höchststand erreicht, seitdem sind die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem jeweiligen Vorquartal rückläufig. Mit -1,5 % zum 1. Quartal 2023 fiel der Rückgang im 2. Quartal 2023 allerdings geringer aus als in den beiden Vorquartalen (1. Quartal 2023: -2,9 % zum Vorquartal, 4. Quartal 2022: -5,1 % zum Vorquartal).

#### Häuserpreisindex (2015 = 100)

Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Der **Häuserpreisindex** misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als »Gesamtpaket« aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende **Wohnimmobilien**.

Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Wohnimmobilienpreise sowohl in den ländlichen als auch in den städtischen Regionen im Durchschnitt weiter gesunken. Am geringsten waren die Rückgänge in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Hier waren Eigentumswohnungen 7,0 % günstiger als im 2. Quartal 2022, Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten 8,1 % weniger. Im Vergleich zum 1. Quartal 2023 fielen die Preise in den dünn besiedelten Kreisen für Eigentumswohnungen um 2,1 %, während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser leicht um 0,7 % stiegen.

In den Top-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf) gingen die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,8 % zurück, für Ein- und Zweifamilienhäuser musste 12,6 % weniger gezahlt werden. Im Vergleich zum 1. Quartal 2023 fielen in den Metropolen die Preise für Eigentumswohnungen um 2,1 % und für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,4 %.

<sup>1)</sup> Statistisches Bundesamt - [www.destatis.de](http://www.destatis.de) - Pressemitteilungen

Für das Jahr 2024 werden zum aktuellen Zeitpunkt weiter rückläufige Wohnimmobilienpreise erwartet.

### 5.2.2 Südhessischer Raum<sup>1)</sup>

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf der Datenbasis 2021 und 2022. Die aktuellen Marktgegebenheiten und Einfluss auf die Immobilienpreise spiegeln sich hierin nicht ausreichend wieder.

Der Nachfrageüberhang, insbesondere nach Wohnimmobilien, in dem durch die Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar geprägten Gebiet, führte auch im Jahr 2022 und insbesondere im Umland des urbanen Raums zu weiteren Preissteigerungen. Allerdings fielen diese gegenüber den Vorjahren deutlich moderater aus. In einzelnen Bereichen des südhessischen Raumes stagnierten sogar die Preise. Die Gründe dafür sind vielfältig.

Zeigte sich der südhessische Immobilienmarkt in den zurückliegenden Jahren noch weitestgehend unbeeindruckt von den Einflüssen der Corona-Pandemie, so waren es im Jahr 2022 vor allem die Verunsicherung durch den Ukraine-Krieg, die schnell steigenden Zinsen für Baufinanzierungen und die erhöhten Eigenkapitalforderungen für Wohnimmobilienfinanzierungen, die sich teilweise rasant erhöhenden Baukosten sowie der durch die weit überdurchschnittliche Inflation bedingte Kaufkraftverlust, die dem Rekordreigen am hiesigen Immobilienmarkt ein jähes Ende bereiteten.

Beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises wurden im Jahr 2022 mit rd. 12.000 Verträgen ca. 2.800 Immobilientransaktionen weniger registriert als im Jahr 2021. Das entspricht einem Rückgang von rd. 19 %. Der dabei festgestellte Gesamtgeldumsatz von 4,77 Mrd. € ging um ca. 12 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurück und fällt nach vielen Jahren der stets steigenden Entwicklung erstmals unter das Niveau des Jahres 2019.

Einen weiter anhaltenden Aufwärtstrend zeigen im Bereich der unbebauten Grundstücke insbesondere die Baulandpreise für Wohnbauflächen. Hier wurden gegenüber dem Stichtag 01.01.2022 ermittelten Bodenrichtwerten im Mittel Preissteigerungen von 10 bis 50 % zum jeweils vorherrschenden Bodenrichtwertniveau registriert. Innerhalb der einzelnen Bodenrichtwertbereiche kommt es dabei teilweise jedoch zu deutlichen lokalen Unterschieden.

In Südhessen lag die mittlere Preissteigerung beim Wiederverkauf eines freistehenden Einfamilienhauses gegenüber dem Vorjahr bei +6,7 %, für Doppelhaushälften bei +3,3 %. Für den Teilmarkt Wohnungseigentum sind ebenfalls (teilweise deutliche) Preissteigerungen festzustellen.

Preisentwicklungen Südhessen (gesamt)	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 6,8 %	+ 10,9 %	+ 10,7 %	+ 12,4 %	+ 6,7 %
Doppelhaushälften	+ 7,7 %	+ 6,8 %	+ 11,1 %	+ 17,0 %	+ 3,3 %

Preisentwicklungen in Südhessen (Immobilienmarktberichte des Landes Hessen 2017 bis 2023)

Die Angaben beziehen sich auf Gebäude ohne Differenzierung nach Bodenwertniveau, Alter, Größe und Ausstattung.

Der Immobilienmarkt entwickelt sich dabei regional unterschiedlich und ist geprägt von verschiedenen Einflussfaktoren.

Preisentwicklungen Südhessen (auf Kreisebene)	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022
<b>Kreis Bergstraße</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 9,9 %	+ 3,2 %	+ 11,5 %	+ 8,6 %	+ 13,8 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 7,3 %	+ 4,4 %	+ 6,8 %	+ 10,6 %	+ 7,9 %
Eigentumswohnungen	+ 8,4 %	+ 6,0 %	+ 9,2 %	+ 7,5 %	+ 14,8 %

<sup>1)</sup> Immobilienmarktberichte Südhessen 2017 bis 2023 und Land Hessen 2017 bis 2023

<b>Preisentwicklungen Süd Hessen (auf Kreisebene)</b>	<b>2017 - 2018</b>	<b>2018 - 2019</b>	<b>2019 - 2020</b>	<b>2020 - 2021</b>	<b>2021 - 2022</b>
<b>Landkreis Darmstadt-Dieburg</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 9,9 %	+ 25,0 %	+ 6,9 %	+ 7,4 %	+ 10,9 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 10,4 %	+ 6,6 %	+ 9,4 %	+ 11,2 %	+ 10,1 %
Eigentumswohnungen	+ 8,2 %	+ 5,8 %	+ 10,0 %	+ 7,9 %	+ 13,8 %
<b>Kreis Groß-Gerau</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 8,6 %	+ 6,8 %	+ 10,5 %	+ 9,7 %	+ 9,7 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 15,1 %	+ 3,6 %	+ 10,6 %	+ 10,1 %	+ 15,8 %
Eigentumswohnungen	+ 10,3 %	+ 9,4 %	+ 15,3 %	+ 9,4 %	+ 11,4 %
<b>Odenwaldkreis</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 1,5 %	+ 0,0 %	+ 13,6 %	+ 12,0 %	+ 15,3 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 3,4 %	- 3,8 %	+ 0,0 %	+ 11,8 %	+ 19,1 %
Eigentumswohnungen	+ 9,4 %	+ 2,4 %	+ 6,3 %	+ 12,5 %	+ 15,0 %
<b>Kreis Offenbach</b>					
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 8,7 %	- 0,4 %	+ 6,8 %	+ 7,1 %	+ 11,9 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 6,8 %	+ 6,8 %	+ 6,4 %	+ 2,6 %	+ 6,5 %
Eigentumswohnungen	+ 9,6 %	+ 6,0 %	+ 10,2 %	+ 6,6 %	+ 10,7 %

Preisentwicklungen in Süd Hessen (Immobilienmarktbericht Süd Hessen 2017 bis 2023)

Die Angaben beziehen sich auf Gebäude ohne Differenzierung nach Bodenwertniveau, Alter, Größe und Ausstattung.

Auch im Jahr 2024 wird mit weiteren - wenn auch moderateren - Preissteigerungen zu rechnen sein.

### 5.2.3 Landkreis Bergstraße und Lampertheim<sup>1)</sup>

Die nachfolgenden Auswertungen basieren auf der Datenbasis 2021 und 2022. Die aktuellen Marktgegebenheiten und Einfluss auf die Immobilienpreise spiegeln sich hierin nicht ausreichend wieder.

Der Landkreis Bergstraße spiegelt die allgemeine Situation im Raum Süd Hessen wieder. Es zeigt sich eine steigende Preisentwicklung. Allerdings zeigen sich unterschiedliche Wertentwicklungen in der Westhälfte (Ballungsregion entlang der Bergstraße) und der Osthälfte (ländlich geprägt) des Kreises. Während in der Westhälfte eine rege bis starke Nachfrage herrscht, lassen sich in der Osthälfte teilweise nur (deutlich) niedrigere Kaufpreise erzielen.

Im Kreis Bergstraße liegt die mittlere Preissteigerung beim Wiederverkauf eines freistehenden Einfamilienhauses gegenüber dem Vorjahr bei +13,8 %. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegt die Preissteigerung bei +7,9 %, für Eigentumswohnungen bei +14,8 %.

<b>Preisentwicklungen Kreis Bergstraße GESAMT</b>	<b>2017 - 2018</b>	<b>2018 - 2019</b>	<b>2019 - 2020</b>	<b>2020 - 2021</b>	<b>2021 - 2022</b>
Ein- und Zweifamilienhäuser	+ 9,9 %	+ 3,2 %	+ 11,5 %	+ 8,6 %	+ 13,8 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 7,3 %	+ 4,4 %	+ 6,8 %	+ 10,6 %	+ 7,9 %
Eigentumswohnungen	+ 8,4 %	+ 6,0 %	+ 9,2 %	+ 7,5 %	+ 14,8 %

Preisentwicklungen im Kreis Bergstraße (Quelle: Immobilienmarktbericht Süd Hessen 2017 bis 2023)

In Lampertheim liegt die mittlere Preissteigerung beim Wiederverkauf eines freistehenden Einfamilienhauses gegenüber dem Vorjahr bei +16,8 %. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegt die Preissteigerung bei +5,7 %, für Eigentumswohnungen bei +15,0 %.

<sup>1)</sup> Immobilienmarktberichte Süd Hessen 2017 bis 2023

<b>Preisentwicklungen Lampertheim</b>	<b>2017 – 2018</b>	<b>2018 - 2019</b>	<b>2019 - 2020</b>	<b>2020 - 2021</b>	<b>2021 - 2022</b>
Ein-/Zweifamilienhäuser	+ 16,2 %	- 0,3 %	+ 13,3 %	+ 12,9 %	+ 16,8 %
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 4,6 %	- 1,1 %	+ 9,6 %	+ 18,1 %	+ 5,7 %
Eigentumswohnungen	+ 7,0 %	+ 4,8 %	+ 13,7 %	+ 7,5 %	+15,0 %

Preisentwicklungen in Heppenheim (Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2017 bis 2023)

Als Grund für die Preisentwicklung ist auch die mangelnde Bautätigkeit der letzten Jahre zu nennen.

Für das Jahr 2024 ist von einer weiterhin hohen Nachfrage und damit verbundener weiterer – wenn auch moderaterer - Preissteigerung auszugehen.

Lampertheim folgt überwiegend dem allgemeinen Trend im Kreis Bergstraße; es herrscht eine rege Nachfrage nach Wohnimmobilien bei knappem Angebot.

## 5.3 Risikoeinschätzung

Die Risikoeinschätzung beinhaltet Aussagen zur Nachfragesituation und Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit bzw. Vermietbarkeit) sowie zur Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjekts.

### 5.3.1 Nachfragesituation und Marktgängigkeit

Die Nachfrage nach einer Immobilie hängt wesentlich von deren Marktgängigkeit ab.

#### Definition der Marktgängigkeit

Unter dem Begriff „marktartig“ oder „marktfähig“ versteht man im Allgemeinen „leicht absatzfähig“ oder auch „problemlos zu verkaufen“. Ursprünglich stammt der Begriff aus der Börsenwelt, wird aber im umgangssprachlichen Gebrauch für sämtliche Branchen - im Besonderen auch in der Immobilienbranche - verwendet. Was fehlt ist eine genaue Definition.

Bezogen auf die Immobilienbranche lässt es sich wie folgt beschreiben: Die Marktartigigkeit oder Marktfähigkeit einer Immobilie beschreibt die momentane Bereitschaft eines Teils der Interessenten, die Immobilie des Verkäufers zu erwerben.

Die Marktartigigkeit ist ein entscheidendes Kriterium für die Festsetzung des Verkehrswertes und ist bei Anwendung der Marktdaten durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

#### Klassifizierung der Marktartigigkeit<sup>1)</sup>

##### Gute/sehr gute Marktartigigkeit

Immobilien, für die unter Berücksichtigung der jeweiligen Objektart jederzeitig die Verfügbarkeit eines ausreichenden Nutzer-/Käuferkreises unterstellt werden kann.

##### Normale Marktartigigkeit

Immobilien, deren Standort-/Lagemerkmale für die ausgeübte/beabsichtigte Nutzung als normal geeignet zu bezeichnen sind, also durchschnittliche Objekteigenschaften und eine voraussichtlich ausreichende Nachfrage aufweisen.

##### Eingeschränkte Marktartigigkeit

Immobilien, deren Veräußerung durch Standort-/Lagemerkmale und/oder die Objektkriterien und Marktsituation auf eine geringe Nachfrage stoßen und längere Vermarktungszeiten aufweisen.

##### Schwere Marktartigigkeit

Immobilien, die aufgrund ihrer nachteiligen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objektmerkmale und Marktlage auf eine sehr geringe Nachfrage stoßen und häufig deutlich längere Vermarktungszeiten (mit höherem Aufwand und möglicherweise Preiszugeständnissen) aufweisen.

##### Fehlende Marktartigigkeit

Immobilien, bei denen aufgrund ihrer negativen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objekteigenschaften rechtlichen Situation sowie nicht ausreichend nachweisbarer bzw. fehlender Nachfrage keine hinreichende Marktartigigkeit gegeben ist.

#### Einschätzung der Marktartigigkeit des Bewertungsobjekts

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt, des Standorts der Immobilie, der Objektart sowie der Objekteigenschaften wird die Nachfragesituation und somit Marktartigigkeit des Bewertungsobjekts als normal eingeschätzt.

---

<sup>1)</sup> Keller, Praxishandbuch zur Baufinanzierung für Wohnungseigentümer, Springer Fachmedien Wiesbaden, 2013

### 5.3.2 Drittverwendungsfähigkeit

Als Drittverwendungsfähigkeit wird die Eigenschaft einer Immobilie bezeichnet, nach Ausfall eines Nutzers oder Mieters ohne größere Veränderungen von einem anderen Interessenten genutzt oder gemietet werden zu können.

Das bedeutet, die Immobilie entspricht bereits in ihrem jetzigen Zustand (überwiegend) den Anforderungen anderer potentieller Nutzer oder Mieter.

Die Drittverwendungsfähigkeit hängt in starkem Maße mit der Nutzungsart zusammen. Je mehr eine Immobilie auf die spezifischen Bedürfnisse eines bestimmten Nutzers zugeschnitten ist, desto geringer ist normalerweise ihre Drittverwendungsfähigkeit.

Büroimmobilien haben beispielsweise eine relativ große Drittverwendungsfähigkeit, weil sich freiwerdende Flächen meist ohne weiteres oder mit relativ geringem Aufwand an andere Nutzer vermieten lassen. Dagegen sind Spezial- oder Betreiberimmobilien - wie etwa eine Schwimmhalle oder ein Seniorenheim - in der Regel nur bedingt drittverwendungsfähig.

Eine geringe Drittverwendungsfähigkeit ist mit Risiken verbunden, die (bei ertragsorientierten Immobilien) aus Sicht eines Investors höhere Anforderungen an die Rendite begründen.

#### Einschätzung der Drittverwendungsfähigkeit des Bewertungsobjekts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein flächenmäßig eher kleines, vermutlich überwiegend unterkellertes Einfamilienwohnhaus. Das Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von geschätzten rd. 130,00 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Obergeschoss. Die Räumlichkeiten dürften normal geschnitten sein. Über Außensitzflächen liegen keine Informationen vor. Eine Garage ist nicht vorhanden. Die Immobilie ist für Familien geeignet. Die Drittverwendungsfähigkeit wird als normal eingeschätzt.



## 5.4 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

### 5.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **400,00 €/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)	=	500 m <sup>2</sup>

### 5.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	315 m <sup>2</sup>

### 5.4.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>400,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.02.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 400,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	500	315	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>400,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>400,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	x 315 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 126.000,00 € <b>rd. <u>126.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt  
zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 insgesamt

**126.000,00 €**

## 5.5 Sachwertermittlung

### 5.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im 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).

### 5.5.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienwohnhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	730,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	310,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	5.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	231.300,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 05.02.2024 (2010 = 100)</b>	x	179,1/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	414.258,30 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	414.258,30 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
• prozentual		57,14 %
• Faktor	x	0,4286
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	177.551,11 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>177.551,11 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>8.877,56 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>186.428,67 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>126.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>312.428,67 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,40</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-21.870,01 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>415.530,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>415.530,13 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>416.000,00 €</b>

### 5.5.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Allgemeine Hinweise

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 erstellt werden - unabhängig vom Wertermittlungsstichtag - die ImmoWertV 21 anzuwenden.

Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren) noch mit von der ImmoWertV 21 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauern gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 01.01.2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 21 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) 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).

#### Herstellungskosten

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.

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.

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf 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.

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

##### Einfamilienwohnhaus

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	0,0	0,00
3	730,00	100,0	730,00
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 730,00 gewogener Standard = 3,0 (entspricht mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 730,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 730,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangstreppe mit Überdachung	5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>5.000,00 €</b>

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet. Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde

**Baunebenkosten**

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

**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).

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte	8.285,17 €
<b>Summe</b>	<b>8.285,17 €</b>

**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.

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 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus**

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

**Restnutzungsdauer**

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

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

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, der Anbau erfolgte im Jahr 1999. Über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen liegen ebenfalls keine Erkenntnisse vor. Die Restnutzungsdauer wird in freier Schätzung mit 30 Jahren angesetzt.

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden.

Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Der angesetzte objektspezifische Sachwertfaktor wird unter Hinzuziehung des am Wertermittlungstichtag aktuellen örtlichen Immobilienmarktberichts bestimmt, in dem die Sachwertfaktoren gegliedert nach Objektart, Bodenwertniveau) und vorläufigem Sachwert angegeben sind.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser vor, die Modellparameter der Auswertung stimmen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend überein. Über die Nutzung (Eigennutzung oder Vermietung) trifft der Gutachterausschuss keine Aussage.



Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie		Bewertungsobjekt
Ø Bodenrichtwert angepasst	: 450 €/m <sup>2</sup>	rd. 400 €/m <sup>2</sup>
Ø vorläufiger Sachwert	: 453.000 €	rd. 312.000 €
Ø Grundstücksgröße	: 540 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>
Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer	: 33 Jahre	30 Jahre
Ø Standardstufe	: 2,7	3,0
Ø Bruttogrundfläche	: 360 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>
Ø Wohnfläche	: 165 m <sup>2</sup>	rd. 130 m <sup>2</sup>

Für einen vorläufigen Sachwert von rd. 312.000 € im Bodenrichtwertbereich 400 €/m<sup>2</sup> bis 499 €/m<sup>2</sup> wird der durchschnittliche Sachwertfaktor mit 1,45 (Standardabweichung +/- 0,22) angegeben. Somit ergibt sich eine Bandbreite von 1,23 bis 1,67 für den Sachwertfaktor. Weichen die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts von der Referenzimmobilie ab und ist dies nicht bereits unmittelbar im Bewertungsverfahren berücksichtigt, sind sach- und marktgerechte Zu- und Abschläge anzusetzen.

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Kriterien für eine Anpassung des Sachwertfaktors benannt. I.d.R. bestehen folgende Abhängigkeiten. Den lageabhängigen Kriterien sowie der Nutzung (bezugsfrei oder vermietet) sind i.d.R. das höchste Gewicht beizumessen.

Abschlag vom Sachwertfaktor: zutreffend beim Bewertungsobjekt/Anmerkungen

- mäßige Wohnlage / geringe Nachfrage
- Rand- bis Umlandlage (ländliches Gebiet)
- (wesentlich) niedrigere Standardstufe
- (größerer) Modernisierungsbedarf
- keine direkte Eigennutzungsmöglichkeit

Zuschlag auf Sachwertfaktor: zutreffend beim Bewertungsobjekt/Anmerkungen

- gute Wohnlage / hohe Nachfrage
- Orts- bis Zentrumsnähe (städtisches Gebiet)
- (wesentlich) höhere Standardstufe
- Eigennutzungsmöglichkeit / nicht vermietet

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag, der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der eingeschätzten Marktgängigkeit/Nachfragesituation, der Lage, der wertbestimmenden Merkmale sowie Zustand und sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjekts hält der Sachverständige einen objektartenspezifischen Sachwertfaktor von 1,40 für marktgerecht.

### **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.

<b>Marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>Zu- oder Abschlag</b>
<p><u>Energetische Beschaffenheit</u>                      Die veröffentlichten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses beruhen auf dem Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022, d.h. Werteeinflüsse wie gestiegene Energiekosten, Inflation, höheres Zinsniveau, geplantes Heizungsgesetz (GEG), geplante EU-Gebäude-richtlinie (Sanierungspflicht) sind nicht abgebildet.                      Die beiden letzten Punkte betrifft insbesondere ältere Immobilien mit Baujahren um 1980 und davor. Die Heizungspläne der Bundesregierung und die geplante EU-Gebäuderichtlinie lassen die Preise sanierungsbedürftiger Immobilien sinken. Die Preise sind gemäß Auswertungen der Maklerverbände und des statistischen Bundesamtes je nach Lage seit Anfang 2022 um 10 und 30 Prozent gefallen.                      Inwieweit beim Bewertungsobjekt bereits energetische Modernisierung durchgeführt wurden ist nicht bekannt.                      Die weitere Unsicherheit in Bezug auf die obigen Ausführungen sowie die aktuelle Marktlage wird mit einem Abschlag von pauschal 5 % gewürdigt.                      prozentuale Schätzung: -5,00 % von 437.400,14 € (vorl. SW x SWF)</p>	<p>-21.870,01 €</p>
<b>Summe</b>	<b>-21.870,01 €</b>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

### **Baumängel und Bauschäden**

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

## 5.6 Ertragswertermittlung

### 5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

### 5.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit	Fläche  (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	Einfamilienwohnhaus	130,00	10,00	1.300,00	15.600,00
Summe		130,00		1.300,00	15.600,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

<b>jährlicher Rohertrag</b>		<b>15.600,00 €</b>
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)		
(vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>2.457,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>13.143,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>		
<b>1,20 %</b> von <b>126.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>1.512,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>11.631,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = <b>1,20 %</b> Liegenschaftszinssatz		
und RND = <b>30</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>25,069</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>291.577,54 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>126.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>417.577,54 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>-20.878,88 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>396.698,66 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>396.698,66 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>397.000,00 €</b>

### 5.6.3 Erläuterungen zu den Begriffen/Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Allgemeine Hinweise

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 erstellt werden - unabhängig vom Wertermittlungstichtag - die ImmoWertV 21 anzuwenden.

Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31.12.2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 21 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauern gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 01.01.2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 21 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu.

#### Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde mittels Umrechnungsfaktoren aus der Bruttogrundfläche ermittelt.

#### Rohertrag

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.

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 wird der Mietpreisübersicht des örtlichen Grundstücksmarkts entnommen. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Die zum Bewertungstichtag ermittelte marktüblich erzielbare Nettokaltmiete, die als nachhaltig anzusehen ist, kann für sämtliche in Zukunft anfallenden Reinerträge zunächst in gleicher Höhe angenommen werden.

Die allgemeine konjunkturelle Entwicklung hinsichtlich Veränderung der Miethöhen in der Zukunft sowie inflationsbedingte Änderungen der Wertverhältnisse wird durch Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, der aus dem Marktgeschehen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Ertragsfähigkeit abgeleitet worden ist.

Durch Anwendung des Liegenschaftszinssatzes wird

- im 1. Schritt  
die aus der Vergangenheit abgeleitete marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Form der nachhaltigen Miete zunächst in die Zukunft durch gleichbleibende Erträge über die Restnutzungsdauer der Immobilie übertragen
- im 2. Schritt  
die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete durch den Liegenschaftszinssatz dynamisch betrachtet, indem die zukünftige Ertragsfähigkeit der Immobilie marktgerecht einbezogen wird.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt steht eine Mietwertübersicht zur Verfügung. Für die Objektart des Bewertungsobjekts, Lage (Bodenwertniveau), Baujahr, Größe (Wohnfläche) und Ausstattung des Bewertungsobjekts liegt die durchschnittlichen Wohnraummiете bei rd. 10,00 €/m<sup>2</sup>.

**Bewirtschaftungskosten**

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.

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

Dieser Wertermittlung werden 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.

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen. Dementsprechend sind Bewirtschaftungskosten in üblicher (d. h. durchschnittlicher) und marktüblicher (d. h. zukünftig im langjährigen Durchschnitt anfallender) Größenordnung für vergleichbare Objekte anzusetzen (vgl. Sprengnetter in [2], Teil 6, Kapitel 2, Abschnitt 2.2).

Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten können entweder überdurchschnittlich hoch sein, z. B.

- bei Nachholung zuvor versäumter Instandsetzungsmaßnahmen im Betrachtungszeitraum oder
- bei übermäßig hohen (d. h. unüblichen und ggf. auch unwirtschaftlichen) Instand- und Unterhaltungsaufwendungen des Eigentümers,

bzw. unterdurchschnittlich hoch, z. B. bei Vernachlässigung der Instandhaltung in den letzten Jahren. Durch das Zurückgreifen auf (durchschnittliche) Erfahrungssätze wird verhindert, dass in der Wertermittlung auf unübliche - z. B. in der Person des derzeitigen Eigentümers begründete - BWK abgestellt wird.

Zudem ist die Bestimmung der BWK für das Bewertungsobjekt grundsätzlich schon deshalb mit den angesetzten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten vorzunehmen, weil in dem gleichen Modell auch der verwendete Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde (vgl. § 10 ImmoWertV 21). Für marktkonforme Wertermittlungen ist es zwingend erforderlich, dass bei der Datenableitung und der Bewertung hinsichtlich der wesentlich wertbestimmenden Daten das gleiche Bewertungsmodell angewendet wird (vgl. [2], Teil 2, Kapitel 2, Forderung 1). Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind in [1], Kapitel 3.05, veröffentlicht.

- für die Mieteinheit Einfamilienwohnhaus:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	-	-	251,00
Instandhaltungskosten	-	13,80	1.794,00
Mietausfallwagnis	2,00	-	312,00
Summe			2.457,00

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der angesetzte objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Hinzuziehung des am Wertermittlungstichtag aktuellen örtlichen Immobilienmarktberichts bestimmt, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart und Bodenwertniveau angegeben sind.

Mit der Wahl des Liegenschaftszinssatzes kommt die Auffassung des Sachverständigen zum Ausdruck, wie er das Bewertungsobjekt hinsichtlich seiner zukünftigen Entwicklung (Verwertbarkeit/Verwertungsrisiken) einschätzt.

Dabei gilt: niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Risikopotential wegen positiver Beurteilung zukünftiger Marktentwicklung, hoher Liegenschaftszinssatz = höheres bis überdurchschnittliches Risikopotential bei zukunftsorientierter Einschätzung aufgrund ungünstiger Beurteilung z.B. der Objektlage, Entwicklung und Nachhaltigkeit der Erträge, Drittverwendungsmöglichkeiten (Nutzungsvielfalt).

Für den örtlichen Grundstücksmarkt liegen Liegenschaftszinssätze für (eigengenutzte und fremdvermietete) Ein- und Zweifamilienhäuser vor; die Modellparameter der Auswertung stimmen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend überein.

Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie	Bewertungsobjekt
Ø Bodenwert angepasst : 510 €/m <sup>2</sup>	rd. 400 €/m <sup>2</sup>
Ø Miete : 8,90 €/m <sup>2</sup> (5,95 €/m <sup>2</sup> - 11,40 €/m <sup>2</sup> )	10,00 €/m <sup>2</sup>
Ø Restnutzungsdauer : 38 Jahre	30 Jahre
Ø Wohnfläche : 155 m <sup>2</sup>	rd. 130 m <sup>2</sup>
Ø Grundstücksfläche : 435 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>

Der Liegenschaftszinssatz im Bodenrichtwertbereich 400 €/m<sup>2</sup> bis 599 €/m<sup>2</sup> wird mit 1,2 % (Standardabweichung +/- 0,7) angegeben. Somit ergibt sich eine Bandbreite von 0,5 % bis 1,9 % für den Liegenschaftszinssatz. Weichen die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts von der Referenzimmobilie ab und ist dies nicht bereits unmittelbar im Bewertungsverfahren berücksichtigt, sind sach- und marktgerechte Zu- und Abschläge anzusetzen.

Als Kriterien für eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes benennt der örtliche Gutachterausschuss sowie die einschlägige Literatur im Einzelnen wie folgt. Den lageabhängigen Kriterien sowie der Nutzung (bezugsfrei oder vermietet) sind i.d.R. das höchste Gewicht beizumessen. In der Regel liegen die Anpassungen in Summe bei ± 0,5 % bis ± 1,0 %).

<u>Abschlag vom Liegenschaftszinssatz:</u>	zutreffend beim Bewertungsobjekt/Anmerkungen
▪ gute Wohnlage / hohe Nachfrage	
▪ Orts- bis Zentrumsnähe (städtisches Gebiet)	<input checked="" type="checkbox"/>
▪ wenige Wohneinheiten im Haus	<input checked="" type="checkbox"/> (bereits im Zinssatz berücksichtigt)
▪ aufwendige Ausstattung	
▪ variable Nutzungsmöglichkeiten	
▪ (wesentlich) kleinere Wohn-/Nutzfläche	
▪ Eigennutzung oder bezugsfrei	<input checked="" type="checkbox"/>
▪ (wesentlich) kürzere Restnutzungsdauer	



Zuschlag auf Liegenschaftszinssatz:

zutreffend beim Bewertungsobjekt/Anmerkungen

- mäßige Wohnlage / geringe Nachfrage
- Rand- bis Umlandlage (ländliches Gebiet)
- viele Wohneinheiten im Haus
- (größerer) Modernisierungsbedarf
- sehr individuelle Ausführung
- (wesentlich) größere Wohn-/Nutzfläche
- Nutzung als Kapitalanlage (vermietet)
- (wesentlich) längere Restnutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag, der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, der eingeschätzten Marktgängigkeit/Nachfragesituation sowie Drittverwendungsfähigkeit, der Lage, der wertbestimmenden Merkmale sowie Zustand und sonstigen Besonderheiten des Bewertungsobjekts hält der Sachverständige einen objektartenspezifischen Liegenschaftszinssatz von 1,2 % für marktgerecht.

**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.

<b>Marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>Zu- oder Abschlag</b>
<p><u>Energetische Beschaffenheit</u>                      Die veröffentlichten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses beruhen auf dem Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022, d.h. Werteeinflüsse wie gestiegene Energiekosten, Inflation, höheres Zinsniveau, geplantes Heizungsgesetz (GEG), geplante EU-Gebäude-richtlinie (Sanierungspflicht) sind nicht abgebildet.                      Die beiden letzten Punkte betrifft insbesondere ältere Immobilien mit Baujahren um 1980 und davor. Die Heizungspläne der Bundesregierung und die geplante EU-Gebäuderichtlinie lassen die Preise sanierungsbedürftiger Immobilien sinken. Die Preise sind gemäß Auswertungen der Maklerverbände und des statistischen Bundesamtes je nach Lage seit Anfang 2022 um 10 und 30 Prozent gefallen.                      Inwieweit beim Bewertungsobjekt bereits energetische Modernisierung durchgeführt wurden ist nicht bekannt.                      Die weitere Unsicherheit in Bezug auf die obigen Ausführungen sowie die aktuelle Marktlage wird mit einem Abschlag von pauschal 5 % gewürdigt.                      prozentuale Schätzung: -5,00 % von 417.577,54 € (vorl. EW)</p>	<p>-20.878,88 €</p>
<b>Summe</b>	<b>-20.878,88 €</b>

**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.

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 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus**

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

**Restnutzungsdauer**

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

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, der Anbau erfolgte im Jahr 1999. Über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen liegen ebenfalls keine Erkenntnisse vor. Die Restnutzungsdauer wird in freier Schätzung mit 30 Jahren angesetzt.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

### **Baumängel und Bauschäden**

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

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

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

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

## 5.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **416.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **397.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 68623 Lampertheim, Karlstraße 2a

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Lampertheim	14127	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lampertheim	7	141/18

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 mit rd.

$$\begin{array}{r} 416.000,00 \text{ €} \\ ./\cdot \quad 20.800,00 \text{ €} \quad (5,00 \% \text{, fehlende Besichtigung}) \\ \hline 395.200,00 \text{ €} \\ \text{rd.} \quad \mathbf{395.000,00 \text{ €}} \end{array}$$

in Worten: dreihundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Heppenheim, 25.03.2024

  
Dipl.- Ing. Reinhard Binz  


### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Insbesondere die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [0] Gutachterausschuss für Immobilienwerte: Immobilienmarktbericht 2023 (Daten des Immobilienmarktes Südhessen)
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

- [6] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag, 7. Auflage 2012
- [7] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020
- [8] Kleiber: Kleiber-digital, Online-Version des Printwerks (Verkehrswertermittlung von Grundstücken), Bundesanzeiger-Verlag, Tagesaktuell mittels Online-Update

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)
- Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Auszug aus der Katasterkarte (M. ca. 1 : 1.000) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 5:** Grundrisse und Schnitt – nur Anbau (ohne Maßstab)
- Anlage 6:** Fotoaufnahmen

**Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)



**Quelle:** Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

**Stand:** 15.32.2024

**Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

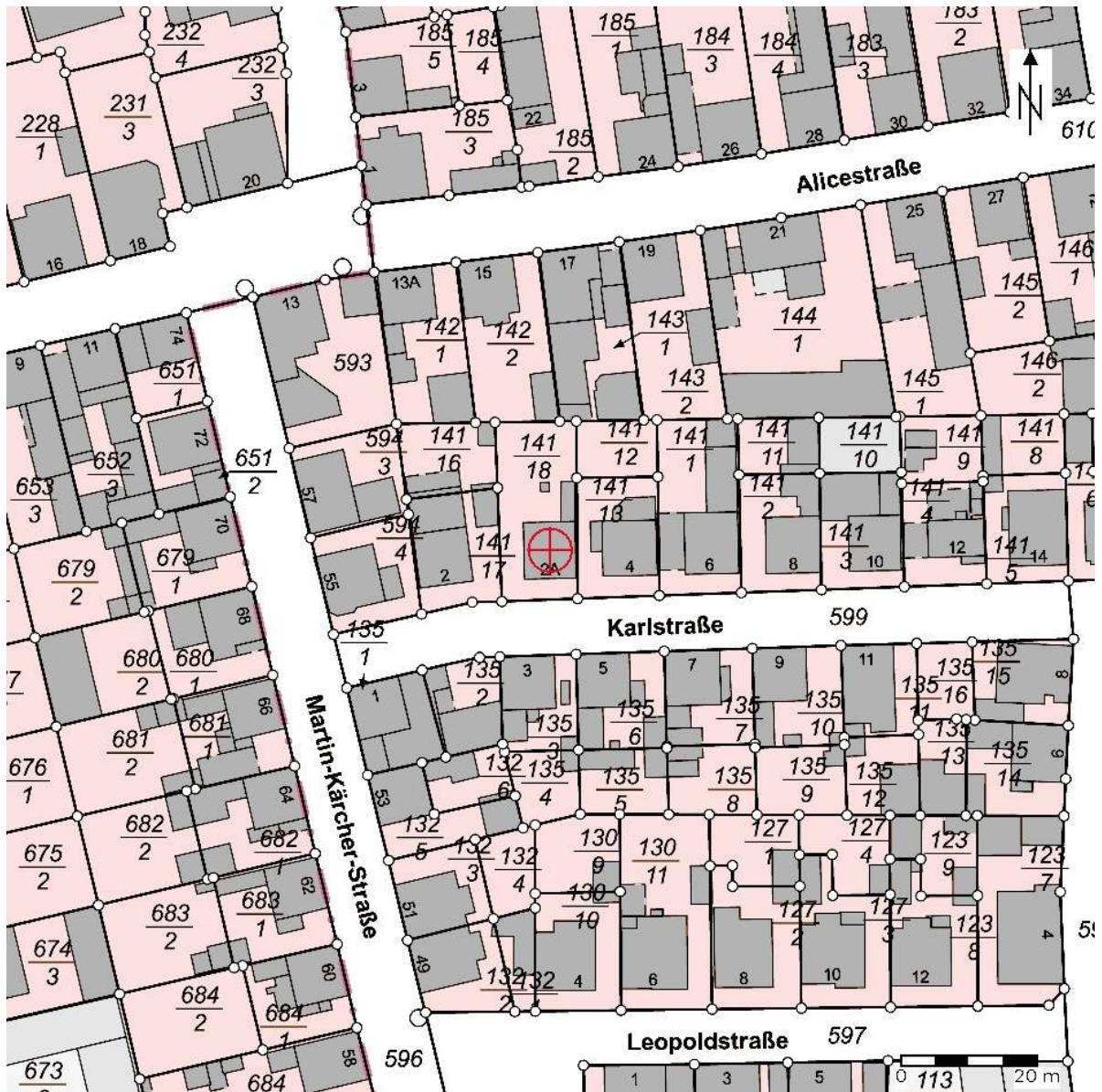


**Quelle:** Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

**Stand:** 15.03.2024



**Anlage 3:** Auszug aus der Liegenschaftskarte (M. ca. 1 : 1.000) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



**Quelle:** ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden (lizenziiert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

**Stand:** 15.32.2024

**Anlage 4:** Bodenrichtwertauskunft

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg,  
Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises**



Geschäftszeichen: 13-HP-02-09-01-04-B-2024

**Bodenrichtwertauskunft****# 084**

**Kreis:** Bergstraße  
**Gemeinde:** Lampertheim  
**Gemarkung:** Lampertheim  
**Lage:** Karlstraße 2A  
**Flur:** 7  
**Flurstück:** 141/18  
**Größe m²:** 315

**Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024  
für das Gebiet, in dem das oben genannte Flurstück liegt**

**400 €/m²**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

<b>Entwicklungszustand:</b>	<b>Baureifes Land</b>
<b>Nutzungsart:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	<b>Erschließungsbeitragsfrei</b>
<b>Grundstückstiefe m:</b>	-
<b>Ergänzende Nutzung:</b>	-
<b>Bauweise:</b>	-
<b>Sonstige Angaben zur Zone:</b>	-

**Erläuterungen:**

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für Bauflächen sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten sind mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Antragsberechtigte können bei Bedarf nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen über den Verkehrswert beantragen.

Heppenheim, den

19.03.2024

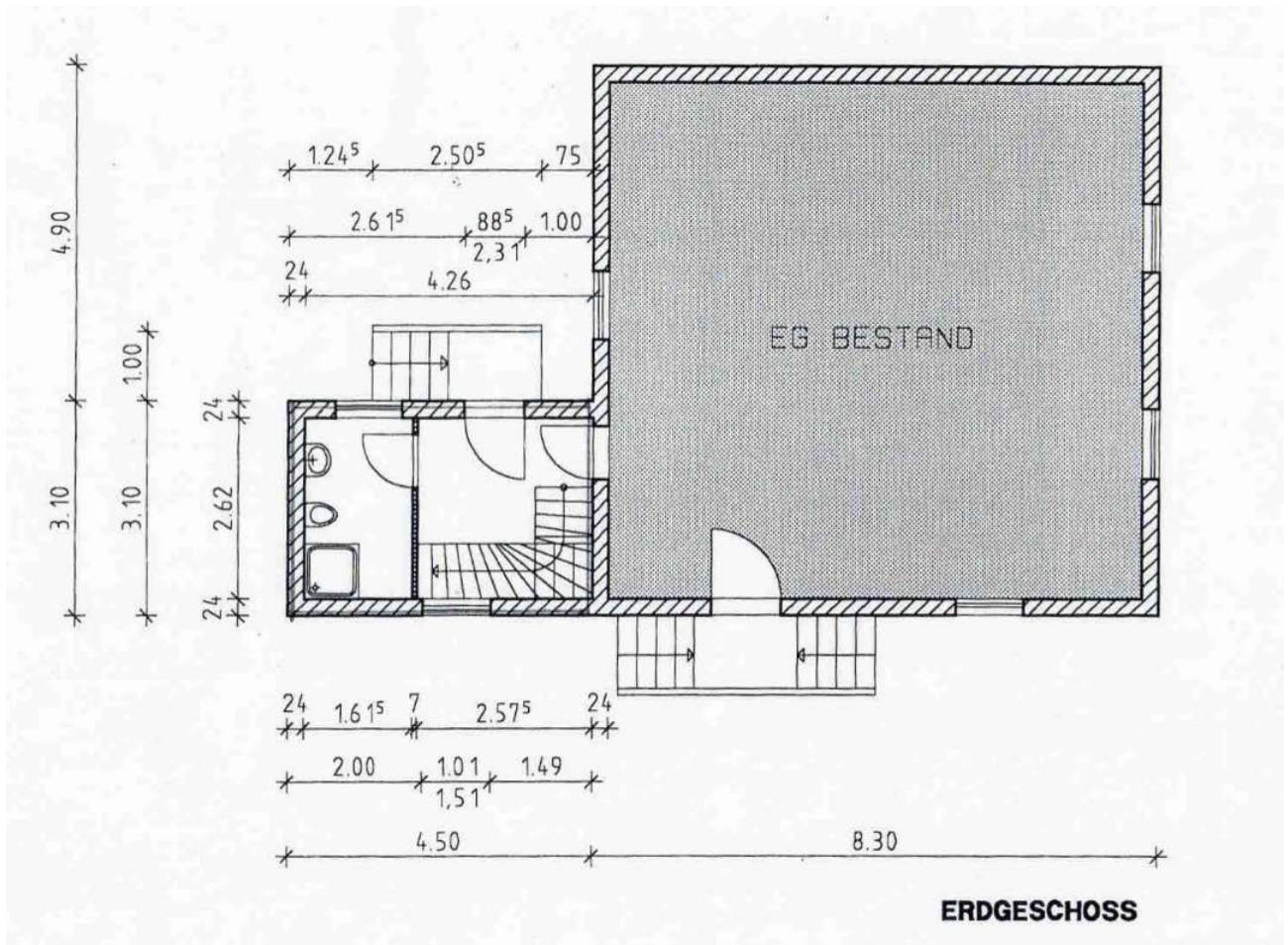
84646 Heppenheim, Odenwaldstraße 6  
Telefon: (0611) 535 – 8904  
Telefax: (0611) 327 605 390  
E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbj.hessen.de

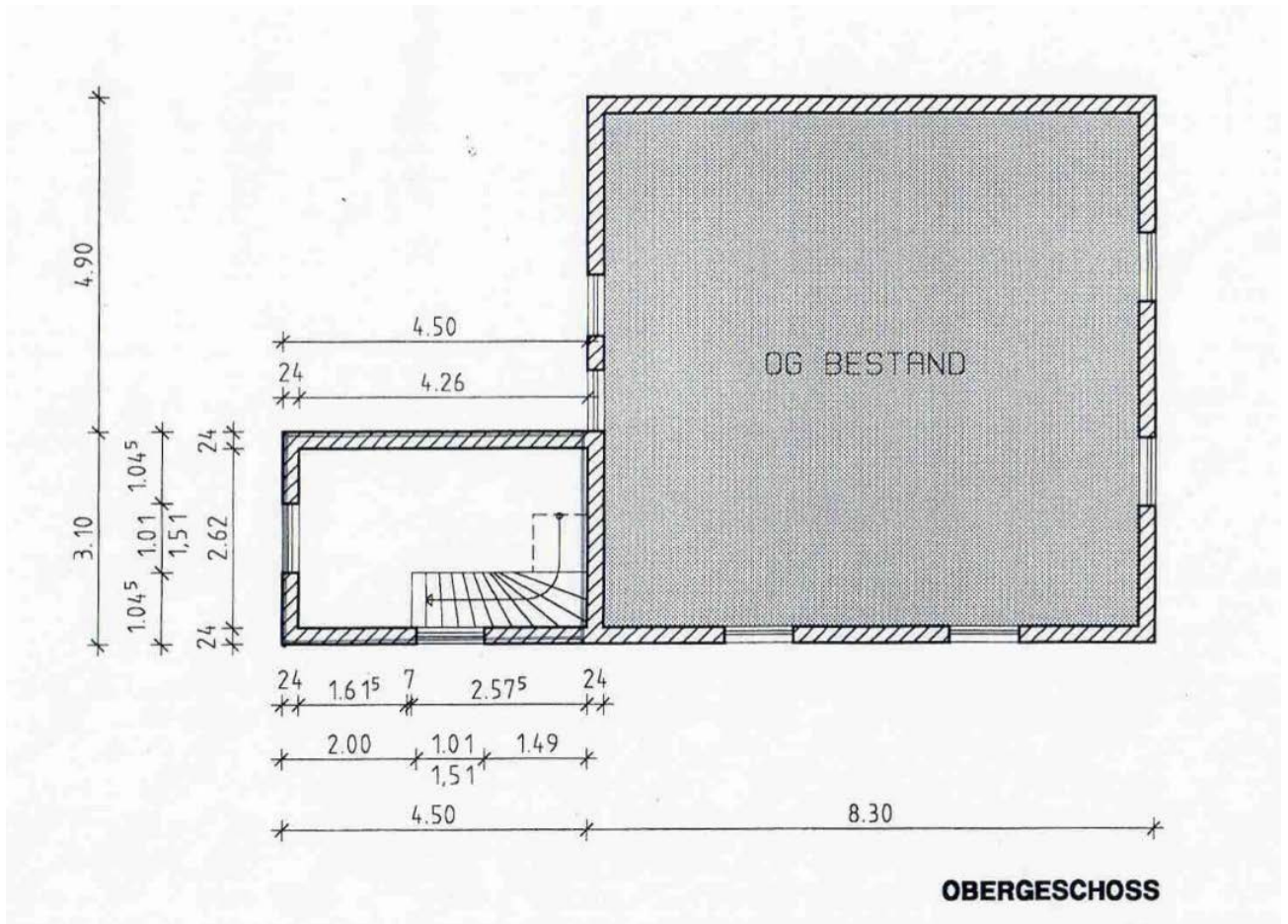
Besuche: Mo bis Do von 8.00 - 12.00 und 13.30 - 16.00 Uhr, Fr 8.00 - 12.00 Uhr  
Anrufe: Mo bis Fr von 8.00 - 12.00 Uhr sowie Do 13.00 - 16.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

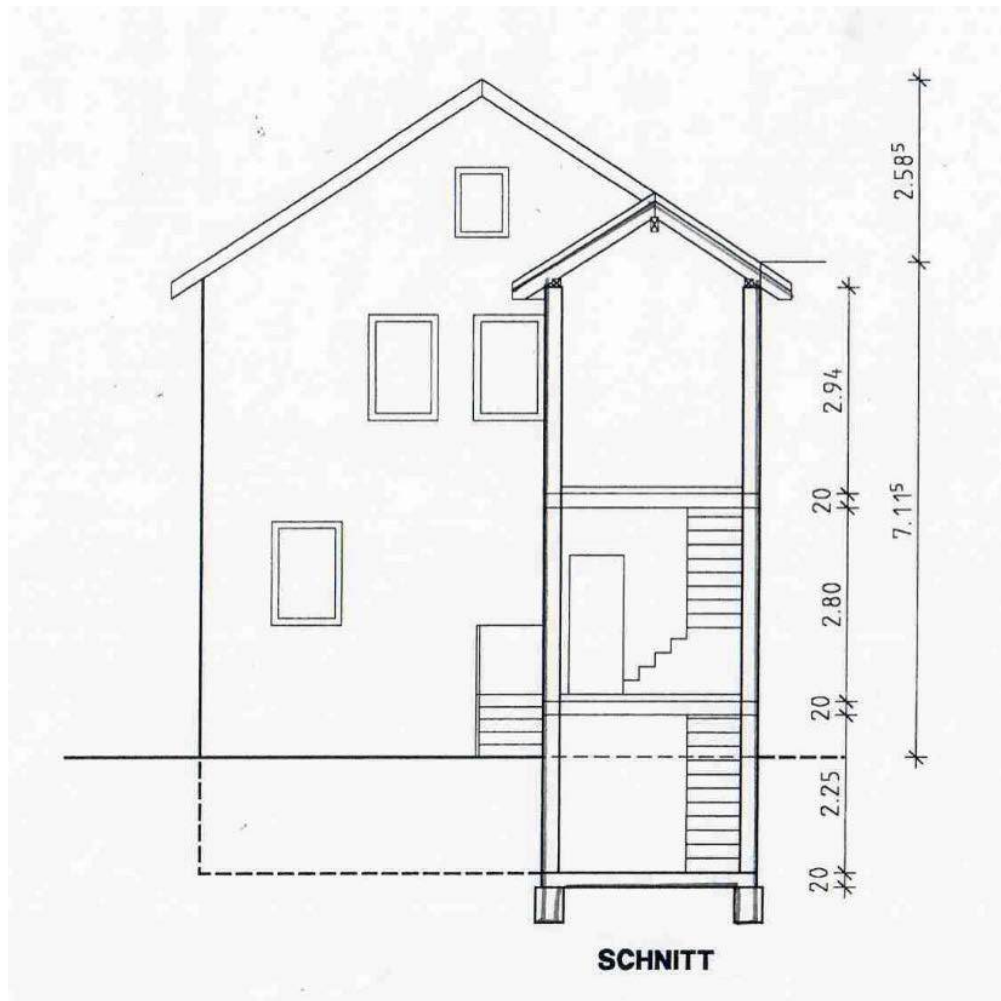


**Gütesiegel**  
Familienfreundlicher  
Arbeitgeber  
Land Hessen

**Anlage 5:** Grundrisse und Schnitt - nur Anbau (ohne Maßstab)







**Anlage 6:** Fotoaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Hauseingang des Bewertungsobjekts