

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Lampertheim  
- Vollstreckungsgericht -  
Herrn Jakob  
Bürstädter Str. 1  
68623 Lampertheim

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

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

Datum: 01.04.2025

AZ.: LP 71K40/24

## **GUTACHTEN**

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

**Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück  
in 68623 Lampertheim, Die Steinlache 19**

sowie für das **unbebaute Grundstück in 68623 Lampertheim, Die Steinlache**



Der **Verkehrswert des Wohnhausgrundstücks** wurde  
zum Stichtag 25.02.2025 ermittelt mit rd. **460.000 €**

Der **Verkehrswert des unbebauten Grundstücks** wurde  
zum Stichtag 25.02.2025 ermittelt mit rd. **5.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>   | <b>Seite</b> |
|------------|--|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>   | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt .....   | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber.....  | 4            |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                           | 4            |
| 1.4        | Besonderheiten des Auftrags .....  | 5            |
| 1.5        | Fragen des Gerichtes.....  | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                       | <b>6</b>     |
| 2.1        | Lage.....  | 6            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage .....   | 6            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage .....  | 6            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....   | 7            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....   | 7            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation.....  | 8            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation.....   | 8            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....  | 8            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht .....   | 8            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht.....  | 8            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....                               | 9            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                 | 9            |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                               | 9            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>                          | <b>10</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....                                    | 10           |
| 3.2        | Einfamilienhaus.....   | 10           |
| 3.2.1      | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                                     | 10           |
| 3.2.2      | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....  | 11           |
| 3.2.3      | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....                | 11           |
| 3.2.4      | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                                 | 12           |
| 3.2.5      | Raumausstattungen und Ausbauzustand .....                                      | 12           |
| 3.2.5.1    | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....                               | 12           |
| 3.2.6      | Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....                    | 13           |
| 3.3        | Garage.....  | 13           |
| 3.4        | Nebengebäude .....   | 13           |
| 3.5        | Außenanlagen.....  | 13           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                       | <b>14</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten .....   | 14           |
| 4.2        | Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 359 (Wohnhausgrundstück) ..... | 15           |
| 4.2.1      | Verfahrenswahl mit Begründung.....   | 15           |
| 4.2.2      | Vergleichswertermittlung .....   | 16           |
| 4.2.2.1    | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....         | 16           |
| 4.2.2.2    | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....   | 16           |
| 4.2.2.3    | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....           | 18           |
| 4.2.2.4    | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....                        | 18           |
| 4.2.2.5    | Vergleichswert .....   | 19           |
| 4.2.3      | Bodenwertermittlung .....  | 20           |
| 4.2.3.1    | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....               | 20           |
| 4.2.3.2    | Bodenwertermittlung des Grundstücks .....                                      | 20           |
| 4.2.3.3    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                 | 20           |
| 4.2.4      | Sachwertermittlung.....  | 21           |
| 4.2.4.1    | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....                | 21           |
| 4.2.4.2    | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....        | 21           |
| 4.2.4.3    | Sachwertberechnung .....   | 24           |
| 4.2.4.4    | Erläuterung zur Sachwertberechnung.....  | 25           |
| 4.2.5      | Verkehrswert des Grundstücks A - Flurstück 359 (Wohnhausgrundstück).....       | 30           |
| 4.2.5.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                    | 30           |
| 4.2.5.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....                             | 30           |
| 4.2.5.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....                                 | 30           |
| 4.2.5.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....                                       | 30           |
| 4.2.5.5    | Verkehrswert.....  | 31           |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 4.3      | Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 358 (Waldfläche)..... | 33        |
| 4.3.1    | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                    | 33        |
| 4.3.2    | Bodenwertermittlung .....   | 34        |
| 4.3.2.1  | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....      | 34        |
| 4.3.2.2  | Bodenwertermittlung des Grundstücks .....                             | 34        |
| 4.3.2.3  | Erläuterungen zur Bodenwertanpassung .....                            | 34        |
| 4.3.3    | Vergleichswertermittlung .....  | 36        |
| 4.3.4    | Verkehrswert des Grundstücks B - Flurstück 358 (Waldfläche) .....     | 37        |
| <b>5</b> | <b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur .....</b>                | <b>38</b> |
| 5.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                     | 38        |
| 5.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur.....                              | 38        |
| <b>6</b> | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                   | <b>39</b> |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Garage<br>unbebautes Grundstück (Waldfläche)                                     |
| Objektadresse:             | Die Steinlache 19, 68623 Lampertheim  |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Hofheim, Blatt 3645, lfd. Nr. 3 und Nr. 4   |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Hofheim, Flur 12, Flurstück 359, Fläche 636 m <sup>2</sup><br>Gemarkung Hofheim, Flur 12, Flurstück 358, Fläche 58 m <sup>2</sup> |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

|               |  |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Lampertheim<br>- Vollstreckungsgericht -<br><br>Auftrag vom 08.01.2025 (Datum des Beschlusses) |
|---------------|--|

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung:                          | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:                 | 25.02.2025   |
| Umfang der Besichtigung:                                | Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.<br><br>Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).   |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.02.2025</li></ul> Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal</li><li>• Bauakte (auszugsweise)</li><li>• Berechnung der Flächen</li><li>• Bodenrichtwertauskunft</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (sofern vorhanden)</li><li>• Energieausweis</li><li>• Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen</li><li>• Immobilienmarktbericht Südhessen 2024</li></ul> |

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 5 % auf den Gebäudesachwert (rund 15.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

## 1.5 Fragen des Gerichtes

|   |   |
|---|---|
| Mieter oder Pächter:                                  | eigengenutzt                            |
| Zwangsverwaltung:                                     | nein                                    |
| Gewerbebetrieb:                                       | es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten |
| Zubehör, Maschinen,<br>Betriebseinrichtungen:         | wurden nicht vorgefunden                |
| Baubehördliche Beschränkungen<br>oder Beanstandungen: | keine                                   |
| Energieausweis:                                       | liegt vor                               |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|  |  |
|--|--|
| Bundesland:                            | Hessen   |
| Kreis:                                 | Bergstraße   |
| Ort und Einwohnerzahl:                 | Stadt Lampertheim (ca. 32.000 Einwohner)<br>Stadtteil Hofheim (ca. 5.800 Einwohner)  |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Mannheim (15 km), Darmstadt (45 km)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Wiesbaden (80 km)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 44<br><br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 67 (Lorsch 12 km), A 6 (MA-Sandhofen 15 km),<br>A 61 (AS Worms 12 km)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Hofheim (Ried), Lampertheim<br><br><u>Flughafen:</u><br>Frankfurt (60 km) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|   |   |
|---|---|
| innerörtliche Lage:                                     | südöstlicher Rand des Stadtteils Hofheim, Entfernung zum Stadtzentrum Lampertheim ca. 8 km<br><br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhof), Kindergarten, Grundschule, Ärzte, Freizeiteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung<br><br>gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: | ausschließlich wohnbauliche Nutzungen<br>aufgelockerte, eingeschossige Bauweise   |
| Beeinträchtigungen:                                     | keine   |
| Topografie:   | eben, Garten mit Südausrichtung   |

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form des Wohnhausgrundstücks:

Straßenfront:  
ca. 20 m

mittlere Tiefe:  
ca. 30 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 636 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen  
keine Gehwege, Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses  
Bauwischgarage  
gartenseitig eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.09.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle bzw. ALTIS, Altflächendatei) ergibt sich für das Grundstück kein Eintrag. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

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.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 3.645 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwangsversteigerungsvermerk<br/>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li></ul> |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.   |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.  |
| Denkmalschutz:                        | Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.  |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:       | Für den Bereich des Bewertungsobjektes 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.  |

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist eigengenutzt.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

### 3.2 Einfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Gebäudeart:                    | freistehendes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, unterkellert  |
| Baujahr:                       | 1972  |
| Modernisierung:                | 2022/2023 umfassend modernisiert: Dach, Leitungssysteme, Heizung, Außendämmung, Bäder und Innenausbau           |
| Wohnfläche, Bruttogrundfläche: | Die Wohnfläche beträgt rd. 103 m <sup>2</sup> ;<br>die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 260 m <sup>2</sup> . |

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen

weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwert-Richtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Energieeffizienz:          | Der Energieausweis vom 25.01.2022 wurde auf Grundlage des Energiebedarfs <u>vor der Modernisierung</u> ermittelt;  |
|                            | Primärenergiebedarf: 175,06 kWh / (m <sup>2</sup> * a)<br>Endenergiebedarf: 157,13 kWh / (m <sup>2</sup> * a)<br>Treibhausgasemissionen: 42,42 kg / (m <sup>2</sup> * a) |
| Barrierefreiheit:          | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.   |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | gegeben  |
| Außenansicht:              | insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz<br>Sockel verputzt und gestrichen   |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss

Keller vermutlich überwiegend zu Wohnraum ausgebaut (gartenseitig Zimmer, seitlich WC, straßenseitig offene Dusche mit 2 Waschbecken, Waschküche, Ankleide)  
gartenseitig Kellerraum, Heizungskeller

#### Erdgeschoss:

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Kaminzimmer  | rd. 19 m <sup>2</sup> |
| Küche        | rd. 9 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen/Essen | rd. 27 m <sup>2</sup> |
| Kind         | rd. 12 m <sup>2</sup> |
| Windfang     | rd. 1 m <sup>2</sup>  |
| WC           | rd. 1 m <sup>2</sup>  |
| Eltern       | rd. 19 m <sup>2</sup> |
| Bad          | rd. 5 m <sup>2</sup>  |
| Flur         | rd. 4 m <sup>2</sup>  |
| Diele        | rd. 5 m <sup>2</sup>  |

- Grundrisspläne und Raumaufteilung siehe Anlage 3 -

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

|                   |  |
|-------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau  |
| Fundamente:       | Streifenfundament, Beton   |
| Keller:           | vermutlich Beton   |
| Umfassungswände:  | einschaliges Mauerwerk mit zusätzliche Wärmedämmung                                    |
| Innenwände:       | Mauerwerk  |
| Geschossdecken:   | Stahlbeton   |
| Treppen:          | <u>Hauseingangstreppe:</u><br>3 Stufen Beton   |
|                   | <u>Keller- und Geschosstreppe:</u><br>erneuerte Holztreppe, Stahlgeländer mit Anstrich |

|                        |  |
|------------------------|--|
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz   |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach ohne Aufbauten  |
|                        | <u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach (versetzt)   |
|                        | <u>Dacheindeckung:</u><br>Dachziegel (Ton)<br>Dachflächen gedämmt<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz         |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz   |
| Elektroinstallation:    | modernisierte Ausstattung<br>tlw. Einbaustrahler in den Decken<br>Satellitenantenne |
| Heizung:                | Gas-Zentralheizung  |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)                                   |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über Heizung  |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, unterbleibt die Ausstattungsbeschreibung mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauteile bzw. tlw. aufgrund von Fotos des Eigentümers.

|                      |   |
|----------------------|---|
| Bodenbeläge:         | vermutlich schwimmender Estrich mit Holzdielen, Nassbereiche mit Fliesenbelag   |
| Wandbekleidungen:    | Wandputz mit Anstrich, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesen-spiegel  |
| Deckenbekleidungen:  | Deckenputz mit Anstrich   |
| Fenster:             | Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung<br>Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb<br>Fensterbänke außen aus Aluminium |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, Etagensplitting   |

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

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile:              | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Terrassenüberdachung  |
| besondere Einrichtungen:         | zusätzlicher Kaminofen (Holz), Markisen   |
| Besonnung und Belichtung:        | gut   |
| Bauschäden und Baumängel:        | Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.<br><br>ansonsten von außen keine wesentlichen erkennbar |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine   |
| Allgemeinbeurteilung:            | Nach dem äußeren Eindruck guter baulicher Unterhaltungszustand, geringe Verschleißerscheinungen, Objekt nach umfassender Modernisierung   |

### 3.3 Garage

Baujahr: 1972  
Bauart: massiv  
Außenansicht: verputzt  
Keller: nicht unterkellert  
Dachform: Pultdach  
Dach aus: Holzkonstruktion, Dachdeckung: Dachziegel  
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb

### 3.4 Nebengebäude

Gartenhäuschen (Holz)

### 3.5 Außenanlagen

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 68623 Lampertheim, Die Steinlache 19 sowie für das unbebaute Grundstück in Lampertheim, Die Steinlache, zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|           |       |           |                    |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Hofheim   | 3645  | 3         |                    |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Hofheim   | 12    | 359       | 636 m <sup>2</sup> |

|           |       |           |                   |
|-----------|-------|-----------|-------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |                   |
| Hofheim   | 3645  | 4         |                   |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |                   |
| Hofheim   | 12    | 358       | 58 m <sup>2</sup> |

Fläche insgesamt:

**694 m<sup>2</sup>**

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Grundstücke. Für jedes Grundstück wird deshalb nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt, d. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

| Grundstücksbezeichnung                 | Nutzung/Bebauung           | Fläche             |
|--|----------------------------|--------------------|
| A - Flurstück 359 (Wohnhausgrundstück) | Einfamilienhaus und Garage | 636 m <sup>2</sup> |
| B - Flurstück 358 (Waldfläche)         | unbebaut (Garten)          | 58 m <sup>2</sup>  |
| Summe der Grundstücksflächen:          |                            | 694 m <sup>2</sup> |

## 4.2 Wertermittlung für das Grundstück A - Flurstück 359 (Wohnhausgrundstück)

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels **Vergleichswertverfahren** 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).

Im Immobilienmarktbericht Südhessen (vergleichbarer, angrenzender Markt) veröffentlicht der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises – ausreichend differenziert – Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser im Wiederverkauf (Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024). Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

## 4.2.2 Vergleichswertermittlung

### 4.2.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.2.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

### 4.2.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte Südhessen veröffentlichten Vergleichsfaktors (Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024) ermittelt.

|  |   |                                 |  |
|--|---|---------------------------------|--|
| <b>I. Vergleichsfaktor</b><br>(Marktbereich 4, umgerechnet auf den Bodenrichtwert, Wohnfläche, fiktives Baujahr und Grundstücksfläche) | = | <b>4.672,56 €/m<sup>2</sup></b> |  |
|--|---|---------------------------------|--|

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors                                    |                  |                  |                  |                                 |
|--|------------------|------------------|------------------|---------------------------------|
|  | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung                     |
| Stichtag   | 2021 – 08/2023   | 25.02.2025       | × 0,860          | E1                              |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen |                  |                  |                  |                                 |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]   |                  | 103              | × 1              |                                 |
| Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]   | 700              | 636              | × 1              |                                 |
| Baujahr (fiktiv)   | 1980             | 2000             | × 1              | E2                              |
| Anbauart   | freistehend      | freistehend      | × 1              | E2                              |
| Ausrichtung  | durchschnittlich | Südsüdost        | × 1              |                                 |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>                 |                  |                  | =                | <b>4.018,40 €/m<sup>2</sup></b> |

### 4.2.2.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

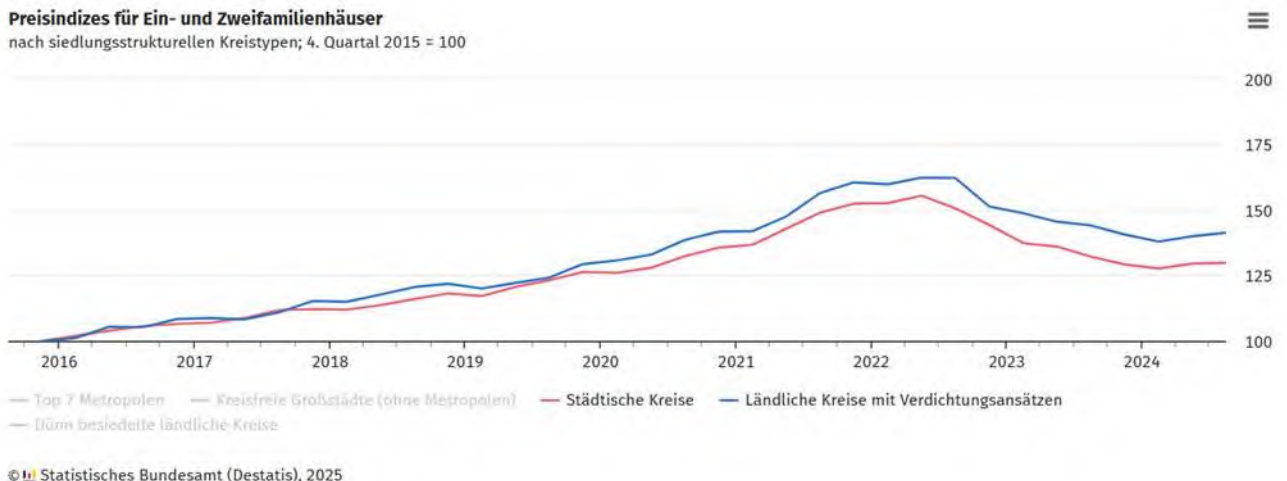
#### E1

Ziel der Wertberechnung mittels Vergleichsfaktoren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis (Marktpreis) zu ermitteln. Der aus den abgeleiteten Vergleichsfaktoren ermittelte Vergleichspreis ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Die dem Rechenverfahren zugrunde liegenden Kaufpreise liegen durchschnittlich über zwei Jahre zurück und berücksichtigen daher die konjunkturellen Entwicklungen des Immobilienmarktes nur bedingt. Deshalb muss das Rechenergebnis an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 Südhessen

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit dem dritten Quartal des Jahres 2022 rückläufig.



Aus gutachterlicher Sicht ist ein Abschlag von 14 % auf den Vergleichsfaktor aus dem Untersuchungszeitraum 2021 bis 08/2023 angemessen.

**E2**

Unterschiedliche Baujahre bzw. Grundstücksgrößen werden mittels eines Zu-/Abschlages angepasst.

**4.2.2.5 Vergleichswert**

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>                               |   | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor           | 4.018,40 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Zu-/Abschläge relativ   | + 0 €/m <sup>2</sup>                      |             |
| objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor                       | = 4.018,40 €/m <sup>2</sup>               |             |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]  | × 103 m <sup>2</sup>                      |             |
| Zwischenwert  | = 413.895,20 €                            |             |
| Zu-/Abschläge absolut (Garagengebäude), pauschal                    | + 20.000,00 €                             |             |
| vorläufiger Vergleichswert  | = 433.895,20 €                            |             |
| marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 €                                    |             |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert                         | = 433.895,20 €                            |             |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale                    | - 15.000,00 €                             |             |
| <b>Vergleichswert</b>   | = 418.895,20 €<br><b>rd. 419.000,00 €</b> |             |

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale  | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten   | -15.000,00 €            |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung (5 % des vorläufigen Gebäudesachwerts), rd. -15.000,00 €</li> </ul> |                         |
| Summe  | -15.000,00 €            |

## 4.2.3 Bodenwertermittlung

### 4.2.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **330,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Grundstücks

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 25.02.2025         |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| Art der baulichen Nutzung   | = | W (Wohnbaufläche)  |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 636 m <sup>2</sup> |

### 4.2.3.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>330,00 €/m<sup>2</sup></b> |
|---|---|-------------------------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 25.02.2025           | × 1,06           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                   |                   |        |                               |
|---|-------------------|-------------------|--------|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung   | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00 |                               |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                   |                   | =      | 349,80 €/m <sup>2</sup>       |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe      | 636               | × 1,00 |                               |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land    | baureifes Land    | × 1,00 |                               |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                   |                   |                   | =      | <b>349,80 €/m<sup>2</sup></b> |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                               |  |  | Erläuterung                                      |
|---|--|--|--|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |  |  | = <b>349,80 €/m<sup>2</sup></b>                  |
| Fläche  |  |  | × 636 m <sup>2</sup>                             |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   |  |  | = 222.472,80 €<br><b><u>rd. 220.000,00 €</u></b> |

### 4.2.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

## 4.2.4 Sachwertermittlung

### 4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag 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).

### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### 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.

#### Normalherstellungskosten

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

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

### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

## 4.2.4.3 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung   |       | Einfamilienhaus | Garage          |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)                                    | =     | 884,00 €/m² BGF | 485,00 €/m² BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>  |       |                 |                 |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)   | x rd. | 260 m²          | rd. 30 m²       |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile                    | +     | 8.000,00 €      | 0,00 €          |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | =     | 237.840,00 €    | 14.550,00 €     |
| Baupreisindex (BPI) 25.02.2025 (2010 = 100)                                  | x     | 184,7/100       | 184,7/100       |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag       | =     | 439.290,48 €    | 26.873,85 €     |
| Regionalfaktor   | x     | 1,000           | 1,000           |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag         | =     | 439.290,48 €    | 26.873,85 €     |
| <b>Alterswertminderung</b>   |       |                 |                 |
| • Modell   |       | linear          | linear          |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)  |       | 70 Jahre        | 60 Jahre        |
| • Restnutzungsdauer (RND)  |       | 45 Jahre        | 45 Jahre        |
| • prozentual   |       | 35,71 %         | 25,00 %         |
| • Faktor   | x     | 0,6429          | 0,75            |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =     | 282.419,85 €    | 20.155,39 €     |

|  |     |                     |
|--|-----|---------------------|
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>        |     | <b>302.575,24 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b> | +   | <b>15.128,76 €</b>  |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                            | =   | <b>317.704,00 €</b> |
| <b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>                   | +   | <b>220.000,00 €</b> |
| <b>vorläufiger Sachwert</b>  | =   | <b>537.704,00 €</b> |
| <b>Sachwertfaktor</b>  | x   | <b>1,10</b>         |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                  | -   | <b>79.849,04 €</b>  |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                 | =   | <b>511.625,36 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                       | -   | <b>15.000,00 €</b>  |
| <b>Sachwert</b>  | =   | <b>496.625,36 €</b> |
|  | rd. | <b>497.000,00 €</b> |

#### 4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Einfamilienwohnhaus

###### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |       |       |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 3      | 4     | 5     |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 0,2    | 0,8    |       |       |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                | 1,0    |        |       |       |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                |        | 1,0    |       |       |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Heizung                         | 9,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                |        | 1,0    |       |       |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 14,0 % | 86,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Außenwände                     |  |
| Standardstufe 3                | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)              |
| Dach                           |  |
| Standardstufe 2                | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)   |
| Standardstufe 3                | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)                 |
| Fenster und Außentüren         |  |
| Standardstufe 2                | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)  |
| Innenwände und -türen          |  |
| Standardstufe 3                | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen   |
| Deckenkonstruktion und Treppen |  |
| Standardstufe 3                | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| Fußböden                       |  |
| Standardstufe 3                | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten  |
| Sanitäreinrichtungen           |  |
| Standardstufe 3                | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest  |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Heizung                         |   |
| Standardstufe 3                 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel                                   |
| Sonstige technische Ausstattung |   |
| Standardstufe 3                 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienwohnhaus

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Ein- und Zweifamilienhäuser          |
| Anbauweise:     | freistehend                          |
| Gebäudetyp:     | KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach |

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                         | tabellierte NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------|--|---|---|
| 2                                     | 785,00   | 14,0  | 109,90  |
| 3                                     | 900,00   | 86,0  | 774,00  |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |  |   | 883,90  |
| gewogener Standard =                  |  |   | 2,9   |

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

|   |     |                             |
|---|-----|-----------------------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | =   | 883,90 €/m <sup>2</sup> BGF |
|   | rd. | 884,00 €/m <sup>2</sup> BGF |

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Garagen                        |
| Gebäudetyp:     | Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen |

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe                         | tabellierte NHK 2010<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] | relativer Gebäude-<br>standardanteil<br>[%] | relativer NHK 2010-Anteil<br>[€/m <sup>2</sup> BGF] |
|---------------------------------------|--|---|---|
| 4                                     | 485,00   | 100,0                                       | 485,00  |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = |  |   | 485,00  |
| gewogener Standard =                  |  |   | 4,0   |

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| <b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b> | = | 485,00 €/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. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Bezeichnung                            | durchschnittliche Herstellungskosten |
|--|--------------------------------------|
| Zuschläge zu den Herstellungskosten    | 0,00 €                               |
| Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) |                                      |
| Kelleraußentreppe                      | 5.000,00 €                           |
| Hauseingangstreppe und -überdachung    | 3.000,00 €                           |
| Besondere Einrichtungen                | 0,00 €                               |
| Summe                                  | 8.000,00 €                           |

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungstichtag extrapoliert.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

| Außenanlagen  | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (302.575,24 €) | 15.128,76 €                      |
| Summe   | 15.128,76 €                      |

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienwohnhaus

Das um 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 15,2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)    | Max.<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Begründung |
|---|----------------|----------------------------|---------------------------|------------|
|   |                | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>Maßnahmen |            |
| • Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4              | 4,0                        |                           | B01        |
| • Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2              | 0,2                        |                           | B02        |
| • Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2              | 2,0                        |                           | B03        |
| • Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2              | 1,0                        |                           | B04        |
| • Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4              | 3,0                        |                           | B05        |
| • Modernisierung von Bädern   | 2              | 2,0                        |                           | B06        |
| • Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen    | 2              | 2,0                        |                           | B07        |
| • Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2              | 1,0                        |                           | B08        |
| Summe   |                | 15,2                       | 0,0                       |            |

### Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

#### B01

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Erneuerung und Dämmung des Daches 4,0 Punkte vergeben.

#### B02

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die erneuerte Haustür 0,2 Punkte vergeben.

#### B03

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden 2,0 Punkte vergeben.

#### B04

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die erneuerte Heizungstechnik 1,0 Punkte vergeben.

#### B05

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden 3,0 Punkte vergeben.

#### B06

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Modernisierung der Bäder 2,0 Punkte vergeben.

#### B07

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für den erneuerten Innenausbau 2,0 Punkte vergeben.

#### B08

Der Grundriss der Wohnung entspricht den heutigen Anforderungen; von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden 1,0 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 15,2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1972 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 53 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert"

ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

**Alterswertminderung**

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

**Sachwertfaktor**

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend) in Abhängigkeit von dem rechnerisch ermittelten Sachwert (Substanzwert). Der veröffentlichte Marktanpassungsfaktor für einen vorläufigen Sachwert von rund 538 T€ beträgt interpoliert rd. 1,10 (Bodenrichtwertbereich 300 - 399 €/m², Untersuchungszeitraum 2022 – 2023).

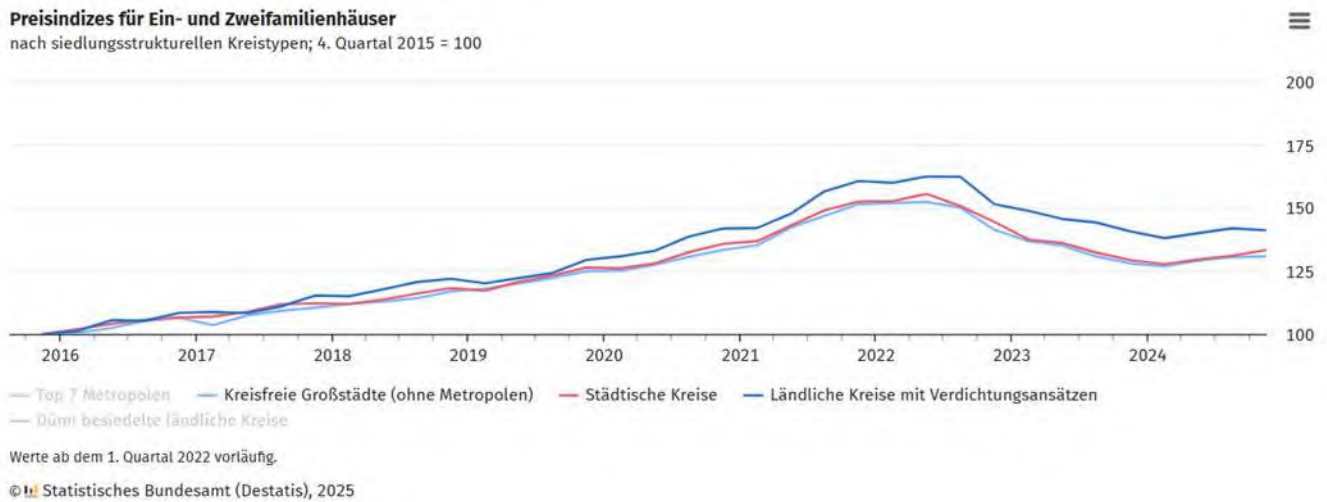
Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von 1,10 angemessen.

**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.

Die Ableitung des Sachwertfaktors basiert überwiegend auf Daten von 2021 bis 2023. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser der städtischen Kreise, zu der die Region gehört, zeigt, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind.



Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

| marktübliche Zu- oder Abschläge                    | Zu- oder Abschlag |
|--|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -13,50 % von (591.474,40 €) | -79.849,04 €      |
| Summe  | -79.849,04 €      |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

## 4.2.5 Verkehrswert des Grundstücks A - Flurstück 359 (Wohnhausgrundstück)

### 4.2.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.2.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.2.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **419.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **497.000,00 €** ermittelt.

### 4.2.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form eines **geeigneten Vergleichsfaktors** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$  und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht**  $= 1,000$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[497.000,00 €  $\times$  0,900  $\times$  419.000,00  $\times$  1,000]  $\div$  1,900 = rd. **460.000,00 €**.

#### 4.2.5.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 68623 Lampertheim, Die Steinlache 19

|           |       |            |
|-----------|-------|------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.   |
| Hofheim   | 3645  | 3          |
| Gemarkung | Flur  | Flurstücke |
| Hofheim   | 12    | 359        |

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

**460.000 €**

**in Worten: vierhundertsechzigtausend Euro**

geschätzt.

**Wertermittlungsergebnisse**

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 12 Flurstücksnummer 359

in **Lampertheim, Die Steinlache 19**  
Wertermittlungsstichtag: **25.02.2025**

| <b>Bodenwert</b>       |                        |                                    |                                |                             |                  |
|------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Bewertungs-<br>bereich | Entwick-<br>lungsstufe | abgaben-<br>rechtlicher<br>Zustand | rel. BW<br>[€/m <sup>2</sup> ] | Fläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Bodenwert<br>[€] |
| A - Flurstück 359      | baureifes<br>Land      | frei                               | 345,91                         | 636,00                      | 220.000,00       |
| Summe:                 |                        |                                    | 345,91                         | 636,00                      | 220.000,00       |

| <b>Objektdaten</b>     |                                    |  |                                 |                                |         |                |                |
|------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|---------|----------------|----------------|
| Bewertungs-<br>bereich | Gebäude-<br>bezeichnung<br>Nutzung |  | BGF<br>[rd.<br>m <sup>2</sup> ] | WF/NF<br>[rd. m <sup>2</sup> ] | Baujahr | GND<br>[Jahre] | RND<br>[Jahre] |
| A - Flurstück 359      | Einfamilien-<br>haus               |  | 260                             | 103                            | 1972    | 70             | 45             |
| A - Flurstück 359      | Garage                             |  | 30                              |                                | 1972    | 60             | 45             |

| <b>Wesentliche Daten</b> |                            |                    |  |                |
|--------------------------|----------------------------|--------------------|--|----------------|
| Bewertungs-<br>bereich   | Jahresrohertrag<br>RoE [€] | BWK<br>[% des RoE] | Liegen-<br>schafts-<br>zinssatz<br>[%] | Sachwertfaktor |
| A - Flurstück 359        | ----                       | ----               | ----                                   | 1,10           |

| <b>Ergebnisse</b>                |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Ertragswert:                     | ----                |
| Sachwert:                        | 497.000,00 €        |
| Vergleichswert:                  | 419.000,00 €        |
| <b>Verkehrswert (Marktwert):</b> | <b>460.000,00 €</b> |
| Wertermittlungsstichtag          | 25.02.2025          |

Bemerkungen

## 4.3 Wertermittlung für das Grundstück B - Flurstück 358 (Waldfläche)

### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

## 4.3.2 Bodenwertermittlung

### 4.3.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **330,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Grundstücks

|                             |   |                   |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 25.02.2025        |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land    |
| Art der baulichen Nutzung   | = | Waldfläche        |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei              |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 58 m <sup>2</sup> |

### 4.3.2.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

|   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| <b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = | <b>330,00 €/m<sup>2</sup></b> |
|---|---|-------------------------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 25.02.2025           | × 1,06           | E1          |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                   |                |                                |    |
|---|-------------------|----------------|--------------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung   | W (Wohnbaufläche) | Waldfläche     | × 0,25                         | E2 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                   |                | = 87,45 €/m <sup>2</sup>       |    |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe      | 58             | × 1,00                         |    |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land    | baureifes Land | × 1,00                         |    |
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>                   |                   |                | = <b>87,45 €/m<sup>2</sup></b> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                               |  |                     | Erläuterung                           |
|---|--|---------------------|---------------------------------------|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> |  |                     | = <b>87,45 €/m<sup>2</sup></b>        |
| Fläche  |  | × 58 m <sup>2</sup> |                                       |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   |  |                     | = 5.072,10 €<br><b>rd. 5.000,00 €</b> |

### 4.3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertanpassung

#### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

**E2**

Waldgrundstücke oder landwirtschaftliche Grundstücke, die direkt an Baugrundstücke angrenzen, werden oft als Erweiterung der Hausgärten genutzt. In diesen Fällen spricht man von ortsnahem Gartenland oder Hinterland- bzw. Hinterliegergrundstücken.

Der Wert differiert stark nach Lage und Beschaffenheit. Er ist maßgeblich beeinflusst durch das umliegende Bodenwertniveau und seiner subjektiven Nutzbarkeit (Gefühl einer größeren Grundstücksfläche). Die Literatur weist Werte zwischen wenigen €/m<sup>2</sup> (ländlicher Bereich, niedrige Bodenwerte für Bauland) bis hin zu 35 % des Wertes angrenzender Baulandflächen (hohe Bodenwerte für Bauland). Das Grundstück grenzt direkt an das Bauland an und wird als Garten genutzt. Es wird ein mittlerer Wert von 25% des Bodenrichtwertes der angrenzenden Baulandgrundstücke angesetzt.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „B - Flurstück 358 (Waldfläche)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| <b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                               |            | <b>5.000,00 €</b> |
| <b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)                     | <b>+</b>   | <b>0,00 €</b>     |
| <b>vorläufiger Vergleichswert</b>   | <b>=</b>   | <b>5.000,00 €</b> |
| <b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                    | <b>-</b>   | <b>0,00 €</b>     |
| <b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>                        | <b>=</b>   | <b>5.000,00 €</b> |
| <b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b> | <b>-</b>   | <b>0,00 €</b>     |
| <b>Vergleichswert</b>   | <b>=</b>   | <b>5.000,00 €</b> |
|   | <b>rd.</b> | <b>5.000,00 €</b> |

#### 4.3.4 Verkehrswert des Grundstücks B - Flurstück 358 (Waldfläche)

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 68623 Lampertheim, Die Steinlache

|           |       |           |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr.  |
| Hofheim   | 3645  | 4         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Hofheim   | 12    | 358       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

**5.000 €**  
in Worten: fünftausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 01. April 2025



#### Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Anlage 4: Fotos

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Lageplan

Seite 1 von 1



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

Anlage 1

Flurstück: 359  
Flur: 12  
Gemarkung: Hofheim

Gemeinde: Lampertheim  
Kreis: Bergstraße  
Regierungsbezirk: Darmstadt

Erstellt am 02.12.2024  
Antrag: 202749202-1  
AZ: 37/24

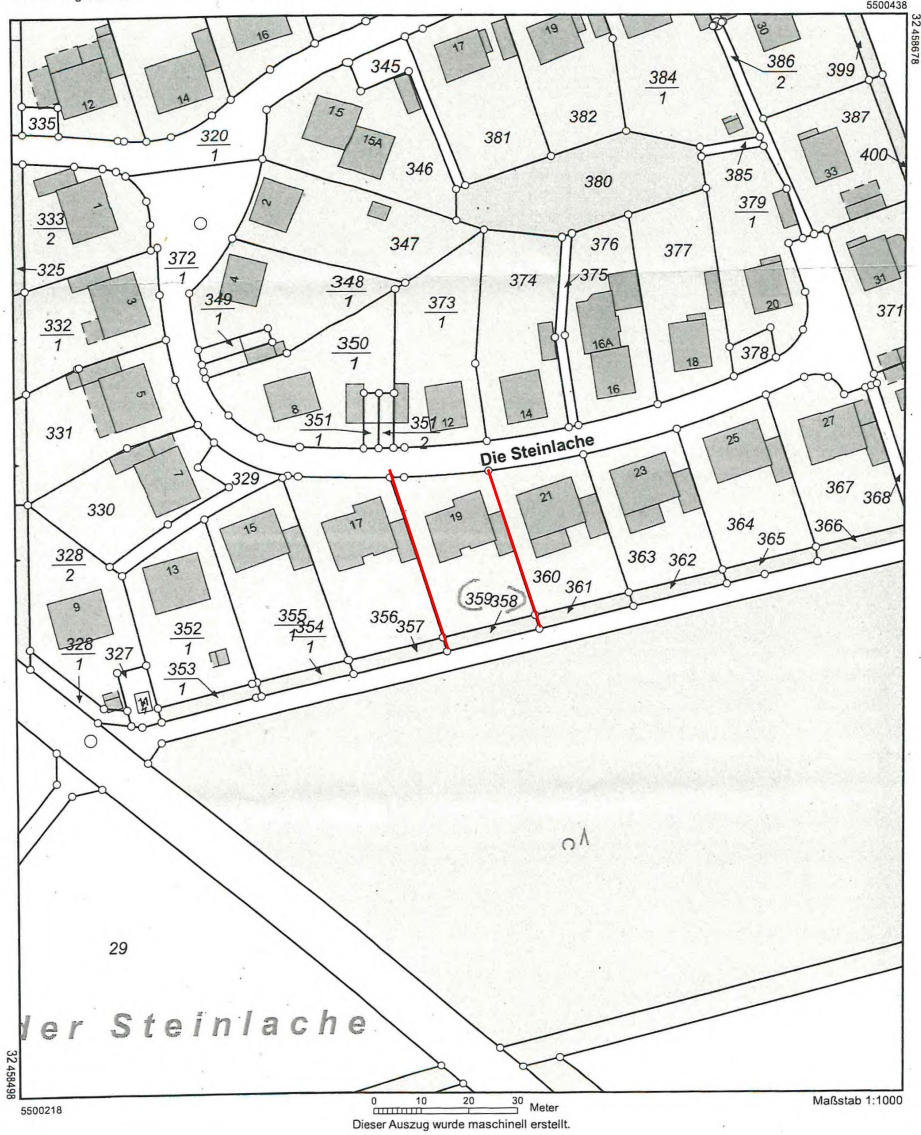


Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (aus Gerichtsakte)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 4

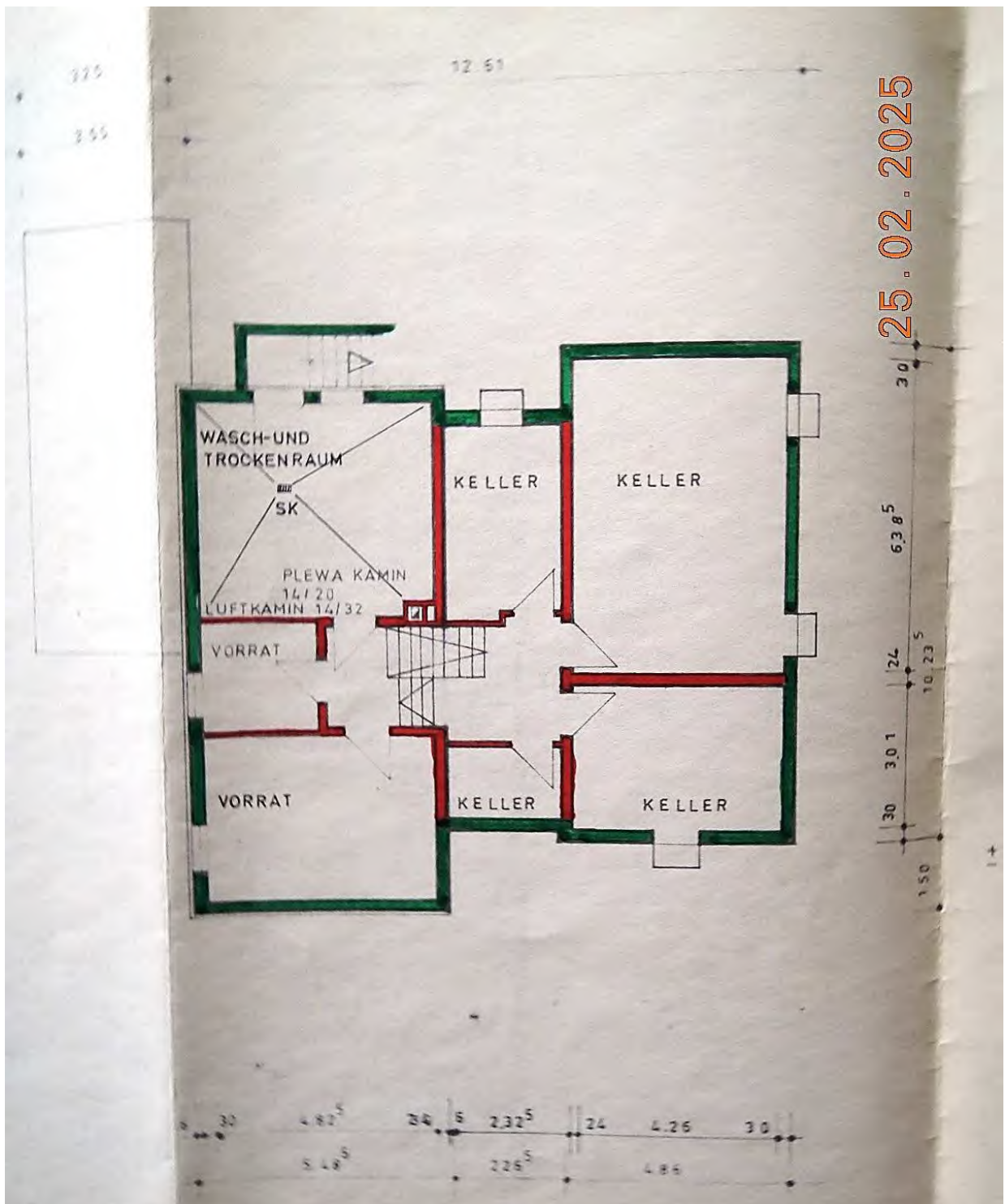


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Bauakte 1972)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

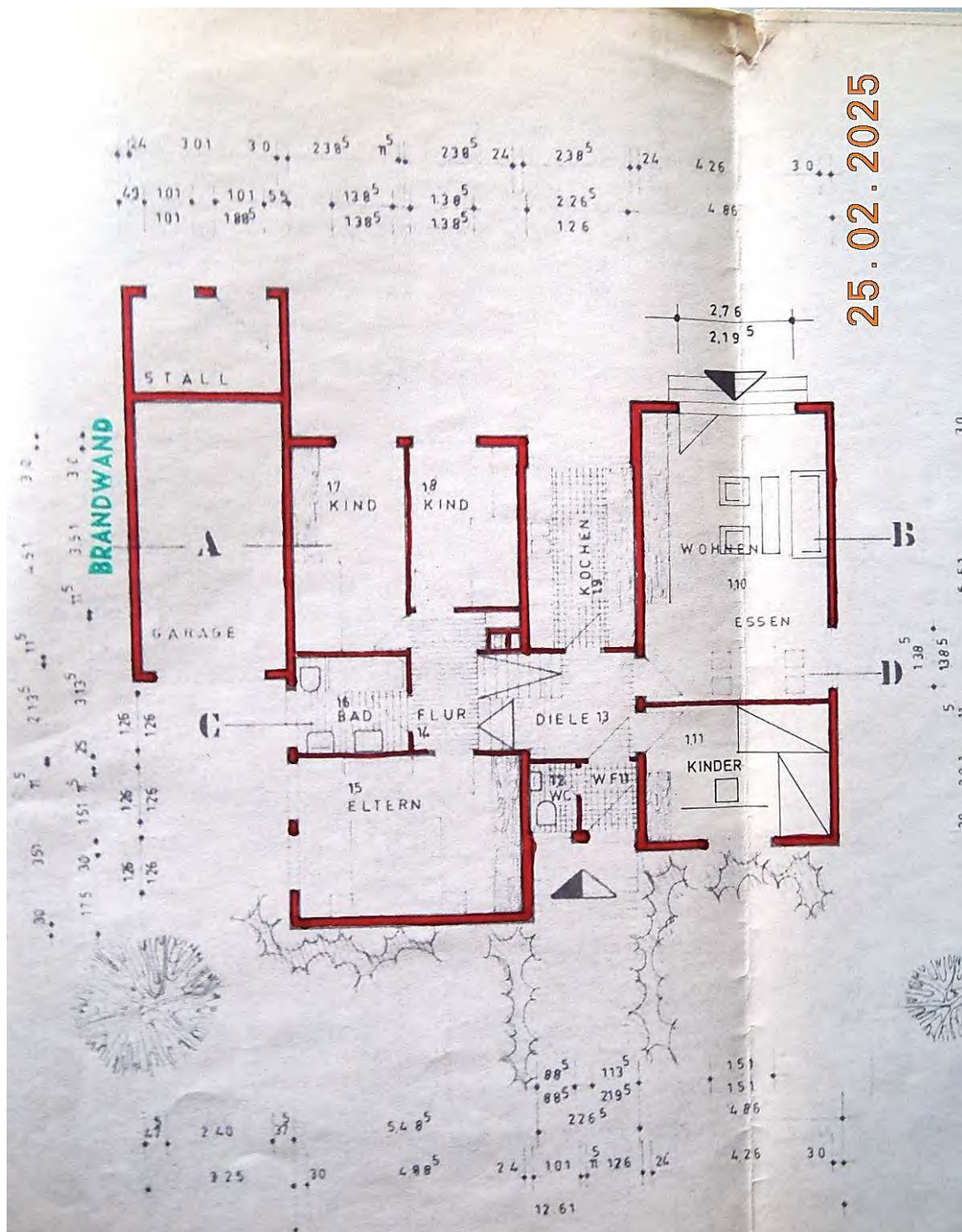


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Bauakte 1972)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 4

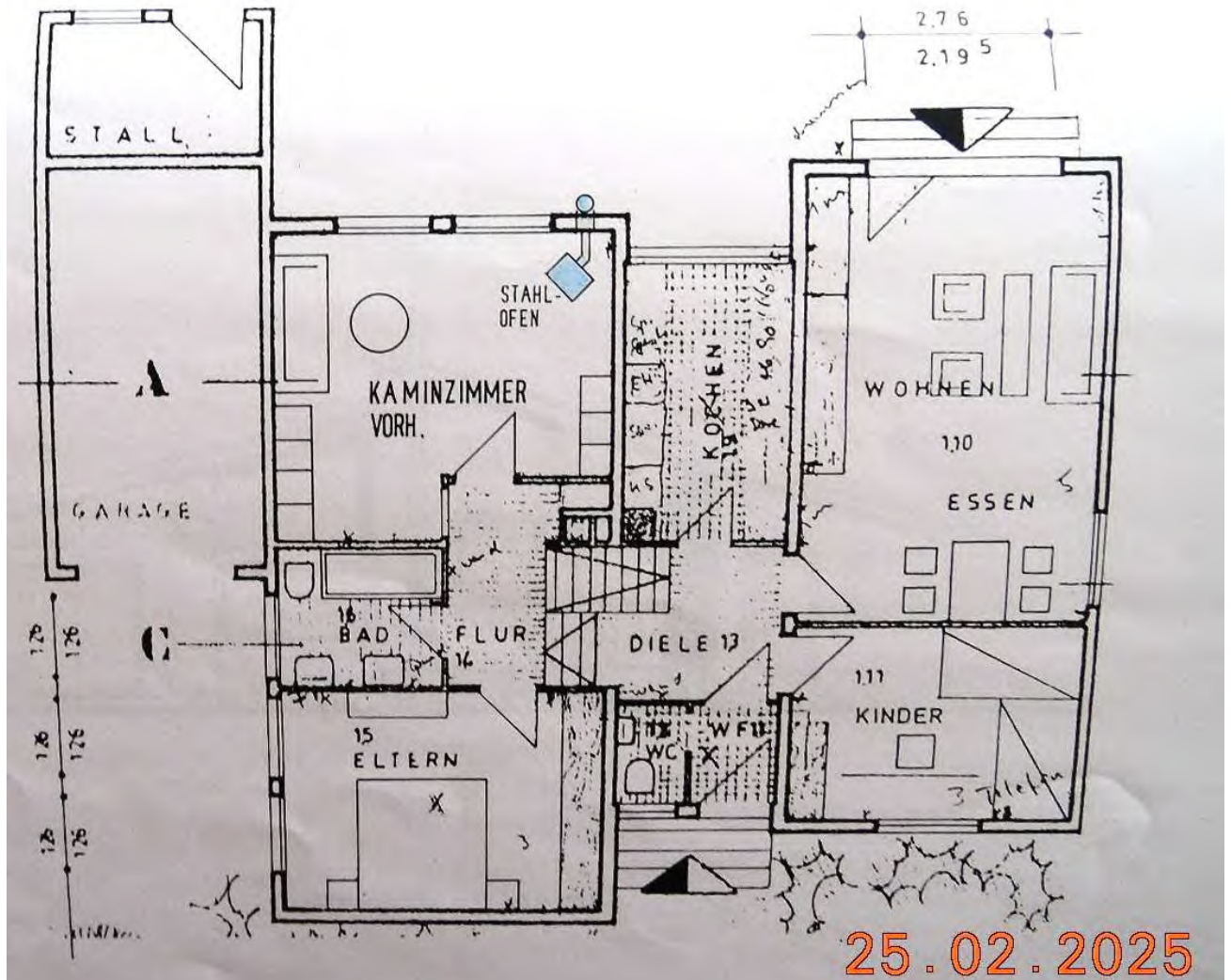


Abb. 3: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Bauakte 2002)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 4

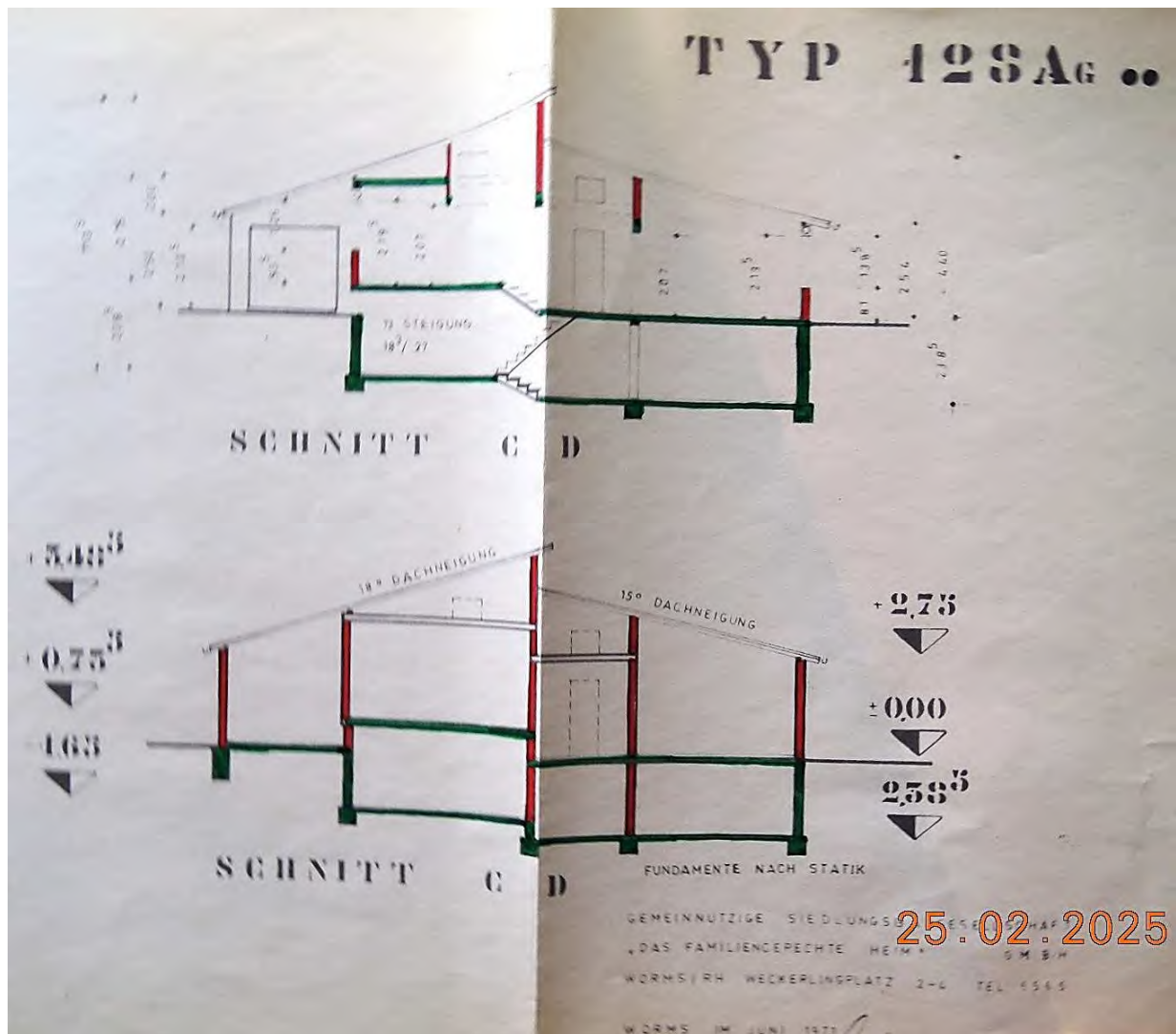


Abb. 4: Schnitte (aus Bauakte 1972)

**Anlage 4: Fotos**

Seite 1 von 2



Abb. 1: Hauseingang



Abb. 2: Rückansicht

**Anlage 4: Fotos**

Seite 2 von 2



Abb. 3: Rückansicht



Abb. 4: Straßenansicht