

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

Amtsgericht Lampertheim
-Vollstreckungsgericht-

Bürstädter Str. 1
68623 Lampertheim

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 10.07.2023

AZ.: LP 71K44/22

GUTACHTEN

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

**Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 68623 Lampertheim, Bahnhofstraße 4**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.05.2023 ermittelt mit rd.

270.000 €

Dieses Gutachten besteht aus **60** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **20** Seiten. Das Gutachten wurde in **acht** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Mehrfamilienhaus	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Wohnungen im EG / OG / DG.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Nebengebäude „ehem. Metzgerei“	15
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.4	Nebengebäude „ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk“	17
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen	17
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
3.5	Außenanlagen.....	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.4	Ertragswertermittlung	22
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Ertragswertberechnung	25
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	26
4.5	Sachwertermittlung.....	30
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.5.3	Sachwertberechnung	33

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	34
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	36
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	36
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	36
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	36
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	36
4.7	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	39
6	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Bahnhofstraße 4, 68623 Lampertheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hofheim, Blatt 4554, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hofheim, Flur 10, Flurstück 162 (710 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lampertheim -Vollstreckungsgericht- Bürstädter Str. 1, 68623 Lampertheim Auftrag vom 22.05.2023 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.05.2023 – Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	17.05.2023 – entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	17.05.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts einschließlich der Nebengebäude durchgeführt. Das Hauptobjekt (Mehrfamilienhaus) konnte dabei im Keller vollständig, im Erd- und Obergeschoss teilweise besichtigt werden. Das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Das Nebengebäude "ehem. Metzgerei" konnte von außen und innen besichtigt werden. Das Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk" konnte von außen besichtigt werden, das Erdgeschoss war für eine Innenbesichtigung nicht zugänglich, das Obergeschoss konnte von innen besichtigt werden.</p> <p>Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung)</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Altlastenauskunft vom 08.12.2022• Baulastenauskunft vom 07.12.2022• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.11.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.04.2023
- Bauakte (auszugsweise)
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskünfte aus Flächennutzungs- und Bebauungsplänen (sofern vorhanden)
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2023
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Auskunft der on-geo GmbH
- Auskünfte über Vergleichsmieten
- Auskünfte der Stadt Lampertheim (Fachbereich Bauen und Umwelt/Stadtplanung)
- Auskünfte der Stadt Lampertheim (Melderegister)
- Auskünfte des Kreises Bergstraße (Bauarchiv)
- Auskünfte des Grundbuchamtes Lampertheim

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch den Mitarbeiter Herrn Henkes wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, 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; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Lampertheim (ca. 32.700 Einwohner); Stadtteil Hofheim (ca. 5.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Worms (ca. 6 km entfernt) Mannheim (ca. 28 km entfernt) Darmstadt (ca. 45 km entfernt) Heidelberg (ca. 52 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 64 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen</u> B47 (ca. 4 km entfernt) B44 (ca. 4 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A61 – Autobahnkreuz Worms (ca. 12 km entfernt) A6 – Autobahnanschluss MA-Sandhofen (ca. 16 km entfernt) A67 – Autobahnanschluss Lorsch (ca. 17 km entfernt) A67 – Autobahnanschluss Gernsheim (ca. 22 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Regionalbahnhof Hofheim an der Bahnstrecke Darmstadt-Worms (ca. 80 m entfernt) ICE-Bahnhof Worms (ca. 7 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> City-Airport Mannheim (ca. 40 km entfernt) Flughafen Frankfurt/Main (ca. 61 km entfernt)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsrandlage von Lampertheim • Ortsmitte vom Ortsteil Hofheim • Entfernung zum Stadtzentrum Lampertheim ca. 11 km • Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung • öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe (50 m) • einfache bis mittlere Wohnlage • mittlere bis gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend wohnbauliche Nutzungen • überwiegend aufgelockerte, offene und geschlossene 1 bis 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Bahn, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 32 m (südlicher Grundstücksverlauf – Eingangsbereich)
ca. 56 m (westlicher Grundstücksverlauf gegenüber Bahnhof)
ca. 44 m (östlicher Grundstücksverlauf)

mittlere Tiefe:

ca. 21 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 710 m²

Bemerkungen:

dreieckige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Straße mit mäßigem bis regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

- voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten/Betonverbundstein
- Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- Stromanschluss
- Wasseranschluss
- Kanalanschluss
- Gasanschluss
- Fernsehkabelanschluss
- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (Süd-/Ostseite)
- einseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes "ehem. Metzgerei" (Südseite)
- einseitige Grenzbebauung des Nebengebäudes "ehem. Schlachthaus/Wurstküche" (Westseite)
- eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (Altflächendatei des Landes Hessen – FIS AG) vom 08.12.2022 liegen keine Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks vor.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.04.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hofheim, Blatt 4554 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Herrschervermerke eingetragen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Bergstraße vom 07.12.2022 sind im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft Stadt Lampertheim (Fachbereich Bauen und Umwelt/Stadtplanung) vom 25.04.2023 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34(1) BauGB dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Bürstadt, Dezernat IV – Bauen, vom 13.06.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungs-/Entwicklungsgebiet.

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

Anmerkung:

Das Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk" wurde auf seiner Nordseite um einen Erdgeschoss-Anbau erweitert, der auf seiner Ostseite an den Erdgeschossbau (ehem. Kegelbahn) des Wohnhauses angrenzt. Inwieweit dieser "Zwischenbau" baurechtlich genehmigt wurde, kann abschließend nicht beurteilt werden. Unterlagen in der Bauakte waren zu diesem Gebäudeteil nicht zu finden. Zu beachten ist aber, dass nur über diesen "Zwischenbau" über eine im Innenhof stehende Spindeltreppe ein Zugang zur Dachfläche des "Zwischenbaus" und damit zum Obergeschoss des Nebengebäudes möglich ist.

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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Lampertheim (Fachbereich Bauen und Umwelt/Stadtplanung) vom 25.04.2023 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungskosten mehr zu entrichten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Die Wohnflächen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohngebäudes sind augenscheinlich fremdvermietet. Nach Auskunft der Stadt Bürstadt sind zum 26.04.2023 insgesamt 14 Personen mit Ihrem Haupt- oder Nebenwohnsitz dort gemeldet. Die Nutzflächen im Erdgeschoss (ehemalige Kegelbahn) dienen als Abstellflächen für Mobiliar und Hausrat. Die Nutzflächen des Nebengebäudes "ehem. Metzgerei" sind augenscheinlich nicht vermietet und dienen als Abstellfläche.

Die Nutzflächen des Nebengebäudes "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk" sind augenscheinlich nicht vermietet. Die Nutzung der Erdgeschossflächen ist mangels Innenbesichtigung unbekannt. Das Obergeschoss steht leer.

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 darauf hingewiesen, 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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. 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 und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechenden Fachfirmen 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 in diesem Gutachten nicht erfasst.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

- Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt
- Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss
- unterkellert
- eingeschossiger Anbau auf der Nordseite (Toilettenanlage)
- eingeschossiger Anbau auf der Westseite (Eingangsbereich)

Baujahr:

- geschätzt um 1900
- Anbau Nordseite 1959 (Toilettenanlage)
- Anbau Westseite 1981 (Eingangsbereich)

Modernisierung:

keine wesentlichen Modernisierungen erkennbar

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine wesentlichen Erweiterungen ersichtlich
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• Fast vollständig verputzt (Rauputz) und gestrichen• Eingangsbereich auf der Südseite mit Fliesen verklindert• Toilettenanbau auf der Nordseite mit Fliesen verklindert

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Kellergeschoss:

- Lagerräume,
- Haustechnik (Elektroverteilung)
- Heizungsraum mit Öltanks

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich, Flur, 3 Zimmer, Küche
- Treppenhausbereich
- Anbau mit Sanitäranlagen
- Abstellraum (ehem. Kegelbahn) ca. 55 m² Nutzfläche
- Wohnfläche ca. 124 m²

Obergeschoss:

- Flur, 2 bis 3 Zimmer, Sanitäranlagen, Küche, Balkon/Loggia
- Wohnfläche ca. 100 m²

Dachgeschoss:

- Raumaufteilung unbekannt
- Wohnfläche ca. 48 m²

Im Treppenhaus befindet sich zwischen EG und OG sowie zwischen OG und DG jeweils ein kleiner Etagenraum. Zwischen OG und DG wird der Raum als Etagentoilette genutzt.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	<ul style="list-style-type: none">• tragende Innenwände: Mauerwerk• nichttragende Innenwände: Mauerwerk
Geschossdecken:	<ul style="list-style-type: none">• Geschossdecken Haupthaus: Holzbalken• Geschossdecke Anbau Westseite: Betondecke• Kellergeschoss: Trägerkappendecke

Treppen:	<p><u>Kellertreppe:</u> einfache Holzkonstruktion mit Handlauf aus Metall</p> <p><u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit einfachem Holzgeländer</p>
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt
Dach:	<p><u>Dachkonstruktion:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Haupthaus: Holzdach mit Aufbauten (Satteldachgaube/Schleppdachgaube) • Anbau (ehem. Kegelbahn): Holzdach • Anbau Eingang: Betondach als Basis für Balkon/Loggia im OG • Balkon/Loggia (OG): Metallkonstruktion • Anbau Toiletten: (vermutlich Holzkonstruktion) <p><u>Dachform:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Haupthaus: Walmdach • Anbau (ehem. Kegelbahn): Pultdach • Balkon/Loggia (OG): Pultdach • Anbau Toiletten: leicht geneigtes Flachdach <p><u>Dacheindeckung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Haupthaus: Dachziegel (Ton) – ohne Dämmung • Anbau (ehem. Kegelbahn): Faserzement-Wellplatten – ohne Dämmung • Balkon/Loggia (OG): Kunststoff-Wellplatten – ohne Dämmung • Anbau Toiletten: (vermutlich Bitumenbahnen) – vermutlich ohne Dämmung <p><u>Dachrinnen und Regenfallrohre:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachrinnen aus Zinkblech • Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"> • einfache Ausstattung • teilweise Kabelkanäle innen auf Putz verlegt • teilweise Aufputzleitungen an der Außenfassade • Zählerschrank mit Kippsicherungen und Fi-Schutzschalter
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung • Heizkessel mit 56 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1980 • Flach-/Rippenheizkörper mit Thermostatventilen • Kunststoff-Öltanks im Gebäude (Keller)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnungen im EG / OG / DG

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none">• überwiegend Fliesen in einfacher Preisklasse• Teppichboden einfacher Art im Treppenhaus
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• glatter Putz, Strukturputz, Kellenputz• teilweise einfache Tapeten• teilweise Holzverkleidungen• Fliesen in Fluren und Treppenhaus• Sanitärbereiche überwiegend deckenhoch gefliest• Küche im EG deckenhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none">• teilweise Deckenputz• teilweise Holzpaneele• teilweise ohne Deckenbekleidung
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1980)• teilweise Glasbausteine• einfache Griffe und Beschläge• Rollläden aus Kunststoff mit manuellen Gurtwicklern• Fensterbänke überwiegend aus Naturstein oder Metall• teilweise Fensterlaibungen/Faschen aus farblich abgesetztem Naturstein
Türen:	<ul style="list-style-type: none">• Wohnungseingangstüren aus Holz• Zimmertüren aus Holz-/Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<ul style="list-style-type: none">• Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz• einfache Sanitärobjekte (WCs, Waschbecken, Duschen)• einfache Armaturen• teilweise farbige Sanitärobjekte• überalterte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangsüberdachung (Toilettenanbau)• Loggia/Balkon mit Überdachung• Dachaufbauten (Satteldach-/Schleppgaube)• Treppenaufgang Haus-Nordseite
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Putzabplatzungen an Hausfassade und Einfriedung• beschädigte Hauseingangstüren• beschädigte Wohnungseingangstüren• beschädigte Boden-/Wandfliesen

- Fassade teilweise verschmutzt
- Farbabplatzungen an unteren Bereichen der Dachüberstände
- Risse in der Fassade
- fehlende Deckenbekleidungen
- lose hängende Elektroleitungen
- verbrauchte/abgenutzte Boden-/Wandbeläge
- überalterte Sanitärausstattung
- überalterte Heizungsanlage
- fehlende Wärmedämmung
- beschädigte/fehlende Fallrohre
- beschädigte/fehlende Firstziegel
- ungepflegte Außenanlagen

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

- Der bauliche Zustand ist knapp ausreichend
- Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau
- Es besteht ein erheblicher Instandsetzungsbedarf
- Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf
- Es besteht Modernisierungsbedarf
- Das Bewertungsobjekt hinterlässt einen vernachlässigten und schlechten Gesamteindruck

3.3 Nebengebäude „ehem. Metzgerei“

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Nebengebäude• eingeschossig mit Satteldach• nicht unterkellert• freistehend
Baujahr:	geschätzt um 1900
Modernisierung:	keine wesentliche Modernisierung ersichtlich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten ersichtlich
Außenansicht:	<ul style="list-style-type: none">• insgesamt verputzt und gestrichen;• Sockel teilw. mit Fliesen verklindert

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoss:

ca. 15 m² Nutzfläche, 3 Nutzräume

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	nichttragende Innenwände: Mauerwerk
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür auf der Nordseite aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) ohne Dämmung

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unbekannt
Abwasserinstallationen:	unbekannt
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none">• einfache Ausstattung,• technisch überaltert• tlw. auf Putz verlegt
Heizung:	unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">• unbekannt• Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Eingangstür aus Metall
sanitäre Installation:	unbekannt
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none">• Der bauliche Zustand ist befriedigend• Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau• Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf

3.4 Nebengebäude „ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk“

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none"> • Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk" • zweigeschossig • nicht unterkellert • Flachdach (Dachneigung 3°) • freistehend
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> • geschätzt um 1900 • Aufstockung 1985
Modernisierung:	keine wesentliche ersichtlich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude (EG-Bereich) ist weitgehend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten ersichtlich
Außenansicht:	<p><u>Erdgeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • überwiegend mit Fliesen verkleinert • Westseite zum Bahnhof unverputztes Mauerwerk <p><u>Obergeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • größtenteils verputzt und gestrichen • Westseite zum Bahnhof unverputztes Mauerwerk

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohn- und Nutzflächen

Erdgeschoss:

ca. 39 m² Nutzfläche (nach Grundrissplan 2 oder 3 Nutzräume)

Obergeschoss:

ca. 39 m² Nutzfläche (1 Nutzraum)

3.4.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Erdgeschoss: vermutlich Mauerwerk Obergeschoss: keine Innenwände
Geschossdecken:	Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wellplatten aus Faserzement ohne Dämmung• Dachrinnen aus Zinkblech• Fallrohre fehlen

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	<u>Erdgeschoss:</u> unbekannt
	<u>Obergeschoss:</u> keine Wasserinstallation
Abwasserinstallationen:	<u>Erdgeschoss:</u> unbekannt
	<u>Obergeschoss:</u> keine Abwasserinstallation
Elektroinstallation:	<u>Erdgeschoss:</u> innen unbekannt Außenfassade mit Aufputzleitungen Starkstromsteckdose außen
	<u>Obergeschoss:</u> innen keine Elektroinstallation Außenfassade mit 2 Hoflampen
	Die Stromversorgung erfolgt augenscheinlich über eine vom Wohngebäude über den Innenhof an einem Spanndraht geführten Stromleitung. Ob es sich dabei um die Hauptstromversorgung des Nebengebäudes handelt oder um eine zusätzliche Versorgungsmöglichkeit kann mangels Innenbesichtigungsmöglichkeit im Erdgeschoss nicht abschließend beurteilt werden.
Heizung:	<u>Erdgeschoss:</u> unbekannt
	<u>Obergeschoss:</u> keine Heizung installiert
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	<u>Erdgeschoss:</u> unbekannt
	<u>Obergeschoss:</u> keine Warmwasserversorgung

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutlich überwiegend gefliest
Wandbekleidungen:	teilweise keine Wandbekleidung, teilweise Putz
Deckenbekleidungen:	keine Deckenbekleidung
Fenster:	Glasbausteine; isolierverglaste Kunststofffenster
Türen:	Eingangstüren aus Metall bzw. Holz, Innentüren unbekannt
sanitäre Installation:	Vermutlich keine sanitäre Installation
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• teilweise unverputzte Außenfassade• teilweise verschmutzte Außenfassade• beschädigte Außenfliesen (EG)• beschädigte Glasbausteine• fehlende Boden-/Wand-/Deckenbekleidungen (OG)• fehlendes Fallrohr
wirtschaftliche Wertminderungen:	Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über eine schmale und wackelige Spindeltreppe und über den ungesicherten Dachbereich eines angrenzenden Gebäudeteils. Die Nutzungsmöglichkeiten des Obergeschosses sind damit sehr eingeschränkt.
Allgemeinbeurteilung:	<ul style="list-style-type: none">• Der bauliche Zustand ist befriedigend• Es besteht ein Unterhaltungsstau• Es besteht Renovierungsbedarf• Es besteht Fertigstellungsbedarf (OG).

3.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hofbefestigung
- Einfriedung (Mauer)
- Baumbestand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 68623 Lampertheim, Bahnhofstraße 4 zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hofheim	4554	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hofheim	10	162	710 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. 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 aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- 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.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	710 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	290,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.05.2023	× 1,09	Wertentwicklung BRD

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,90	E1
Fläche (m ²)	400	710	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	dreieckig	× 0,95	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	270,27 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	270,27 €/m²
Fläche		×	710 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	191.891,70 € <u>rd. 190.000,00 €</u>

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Regionalbahnhof Hofheim (Ried) und die damit erhöhten verkehrsbedingten Immissionen sind mit einem pauschalen Abschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

E2

Die Grundstücke in der dem Bodenrichtwert zugrundeliegenden Bodenrichtwertzone verfügen überwiegend über einen rechteckigen Grundstückszuschnitt. Ein wie beim Bewertungsgrundstück vorliegender dreieckiger Grundstückszuschnitt führt in aller Regel zu Einschränkungen und Begrenzungen bei der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit der kompletten Grundstücksfläche. Aus sachverständiger Sicht erscheint deshalb ein pauschaler Abzug von 5% auf den Bodenrichtwert angemessen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden

Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Hauptgebäude Anbau		Wohnung EG	124,00		7,50	930,00	11.160,00
		Anbau EG	55,00		3,50	192,50	2.310,00
Nebengebäude "ehem. Metzgerei"		Wohnung OG	100,00		8,00	800,00	9.600,00
		Wohnung DG	48,00		8,50	408,00	4.896,00
		Lager EG	15,00		3,00	45,00	540,00
		Lager EG	39,00		3,00	117,00	1.404,00
		Lager OG	39,00		1,50	58,50	702,00
Summe			420,00	-		2.551,00	30.612,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		30.612,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	6.122,40 €
jährlicher Reinertrag	=	24.489,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 190.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	5.700,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	18.789,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,389
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	383.101,15 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	190.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	573.101,15 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	573.101,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	310.000,00 €
Ertragswert	=	263.101,15 €
	rd.	260.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Maße für die Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung wurden aus den vorliegenden Grundrissplänen entnommen. Teilweise wurde ein ergänzendes Aufmaß vor Ort vorgenommen. Die Wohnfläche der Dachgeschoss-Wohnung wurde mangels Besichtigungsmöglichkeit geschätzt. Dabei fand eine Orientierung an marktgängigen Wohnflächenfaktoren statt.

Rohertrag

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

Ein örtlicher Mietspiegel für die Gemeinde Lampertheim existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- aus der Mietwertübersicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus dem Mietwert-Kalkulator Hessen ("Mika-Online")
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und Internetportalen (z.B. Immoscout24.de, immowelt.de, wohnungsboerse.net, capital.de, miet-check.de, mietspiegeltable.de, mietpreise.info, miete-aktuell.de und andere)

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

Im Hinblick auf die Lage des Objekts, die Objektart, das Objektalter, die Objektgröße und die Ausstattungsqualität des Objekts erscheinen folgende Nettokaltmieten marktüblich erzielbar:

EG-Wohnung (124 m² Wohnfläche) – 7,50 €/m²

EG-Anbau "ehem. Kegelbahn" (55 m² Nutzfläche) – 3,00 €/m²

OG-Wohnung (100 m² Wohnfläche) – 8,00 €/m²

DG-Wohnung (48 m² Wohnfläche) – 8,50 €/m²

Nebengebäude "ehem. Metzgerei" (15 m² Nutzfläche) – 3,00 €/m²

EG-Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk" (39 m² Nutzfläche) – 3,00 €/m²

OG-Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk" (39 m² Nutzfläche) – 1,50 €/m² (begrenzter Zugang)

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde unter anderem auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 ist für Mehrfamilienhäuser bis 299 m² Wohnfläche (durchschnittlich 3 Wohneinheiten) und einem Bodenrichtwertbereich von 200 €/m² bis 399 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 2,2% bei einer Spanne von 1,3% bis 3,1% veröffentlicht. Der Auswertung lagen dabei 16 Kauffälle/Kaufpreise aus dem Un-

tersuchungszeitraum 2021 bis 2022 zugrunde. Wesentliche Merkmale der Referenzimmobilie sind dabei eine Wohnfläche von 235 m², eine durchschnittliche Miete von 7,20 €/m² und Bewirtschaftungskosten von 21% bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Die Firma Sprengnetter weist in einer Auswertung mit Markdaten-Stichtag 01.01.2023 für Mehrfamilienwohnhäuser in Lampertheim auf Basis von 18 Kaufpreisen (Kreisebene) einen Liegenschaftszinssatz von 2,52% bei einer Spanne von 2,14% bis 2,91% (95%-Konfidenzintervall) aus.

Unter Berücksichtigung der Merkmale der jeweiligen Referenzimmobilie (z.B. Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Wohnfläche etc.), der Ausstattung sowie des Instandhaltungszustandes des Bewertungsobjektes, der aktuellen Nachfragesituation nach Mehrfamilienhäusern auf dem örtlichen und regionalen Immobilienmarkt, und im Hinblick auf die allgemeine Zinsentwicklung am Immobilienmarkt in 2022 und seit Beginn des Jahres 2023, erscheint eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes auf 3% aus sachverständiger Sicht angemessen und marktgerecht. Als Risikofaktoren sind dabei vor allem der Instandhaltungs-/Modernisierungsbedarf des Mehrfamilienhauses, die Nutzung als Kapitalanlage (vermietet), die Drittverwendungsfähigkeit der Nebengebäude sowie die eher mäßige Wohnlage berücksichtigt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND wird in diesem Gutachten nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss und zur Einhaltung der Modellkonformität abweichend von den Angaben in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 nicht mit 80 Jahren, sondern mit 70 Jahren (Immobilienmarktbericht Südhessen 2023) angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) Hauptgebäude

Das geschätzt ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	10,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 32 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 38 Jahren =) 1985.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Objekt, insbesondere der Innenhof, zeigt eine verstärkte Ansammlung von alten und defekten Fahrrädern, Möbeln, Elektrogeräten, Verpackungen, Hausrat, Altreifen bis hin zu einem augenscheinlich verschrotungsreifen und nicht mehr zugelassenen Pkw. Die Freiflächen auf dem Grundstück machen dadurch einen ungepflegten, vermüllten und stark vernachlässigten Eindruck. Aus sachverständiger Sicht ist durch notwendige Entsorgungsmaßnahmen eine Wertminderung des Grundstücks von 10.000.- € anzusetzen.

Um das Bewertungsobjekt in einen für die angesetzte Restnutzungsdauer notwendigen baulichen Zustand zu versetzen sind Modernisierungsmaßnahmen veranschlagt, die mit einer Wertminderung des Grundstücks in Höhe von rund 301.000.- € (**siehe gesonderte Berechnungen**) anzusetzen sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Abfallentsorgung/Entmüllung	-10.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-300.000,00 €
• Mehrfamilienhaus	-300.000,00 €
Summe	-310.000,00 €

**Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Hauptgebäude “
Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,00 Modernisierungspunkten)		1.038,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	327,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	339.426,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	339.426,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,05
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	356.397,30 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	356.397,30 €
relative regionalisierte Neubaukosten		3.557,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	327,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	1.163.139,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,31
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 670.821,83 €	x	0,31	x (1,25 – 1) = 51.988,69 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		18,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	327,00 m ²
Kostenanteil	×	10,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.943,00 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	356.397,30 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	51.988,69 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.943,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–301.465,61 €
	rd.	–300.000 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,845$

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudelfläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

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 „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen 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 miteinbezogen und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

nes normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

• Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus	„ehem. Metzgerei“	„ehem. Kiosk“
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) €/m ² BGF	788,00	pauschal	pauschale
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	668,00 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	15.000,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	541.384,00 €		
Baupreisindex (BPI) 17.05.2023 (2010 = 100)	176,4		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	955.001,38 €		
Regionalfaktor	1,000	1,000	1,000
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre		
• prozentual	54,29 %		
• Faktor	0,4571		
vorläufiger Gebäudesachwert	436.531,13 €	10.000,00 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		451.531,13 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.545,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	465.077,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	190.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	655.077,06 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	655.077,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	310.000,00 €
Sachwert	=	345.077,06 €
	rd.	345.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Hauptebäude:

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	825,00	100,0	825,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			825,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 825,00 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,91
- Einspanner × 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 788,29 €/m² BGF
rd. 788,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Dachaufbauten	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte (451.531,13 €)	13.545,93 €

Gesamtnutzungsdauer

siehe Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer

siehe Ertragswertverfahren

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für den Immobilienmarkt Südhessen ermittelt keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser, da diese in der Regel nicht über das Sachwertverfahren bewertet werden. Der ergänzend zum Ertragswert ermittelte Sachwert kann deshalb in dieser Wertermittlung nur als grobe Orientierung im Rahmen eines zum Ertragswertverfahren alternativen Bewertungsverfahrens betrachtet werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **260.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **345.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren nicht in ausreichender Qualität (fehlender Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,30 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,30 (d) = 0,120$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[345.000,00 € \times 0,120 + 260.000,00 € \times 0,900] \div 1,020 = \text{rd. } 270.000,00 €$

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 68623 Lampertheim, Bahnhofstraße 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hofheim	4554	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hofheim	10	162

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2023 mit rd.

270.000 €

in Worten: zweihundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 10. Juli 2023

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberschutz

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

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**
Flur **10** Flurstücksnummer **162**

in **Lampertheim, Bahnhofstraße 4**
Wertermittlungsstichtag: **17.05.2023**

Bodenwert					
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Grundstück	baureifes Land	frei	267,61	710,00	190.000,00
Summe:			267,61	710,00	190.000,00

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäude	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Mehrfamili- enhaus		668,00	327,00	1900	70	32
Gesamtfläche	"ehem. Metzgerei"		21,00	15,00	1900	70	10
Gesamtfläche	"ehem. Ki- osk"		98,00	78,00	1900	70	10

Wesentliche Daten				
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	30.612,00	6.122,40 € (20,00 %)	3,00	1,00

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	452,38 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	-738,10 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	642,86 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	8,82
Verkehrswert/Reinertrag:	11,03

Ergebnisse	
Ertragswert:	260.000,00 € (75 % vom Sachwert)
Sachwert:	345.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	270.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	17.05.2023

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

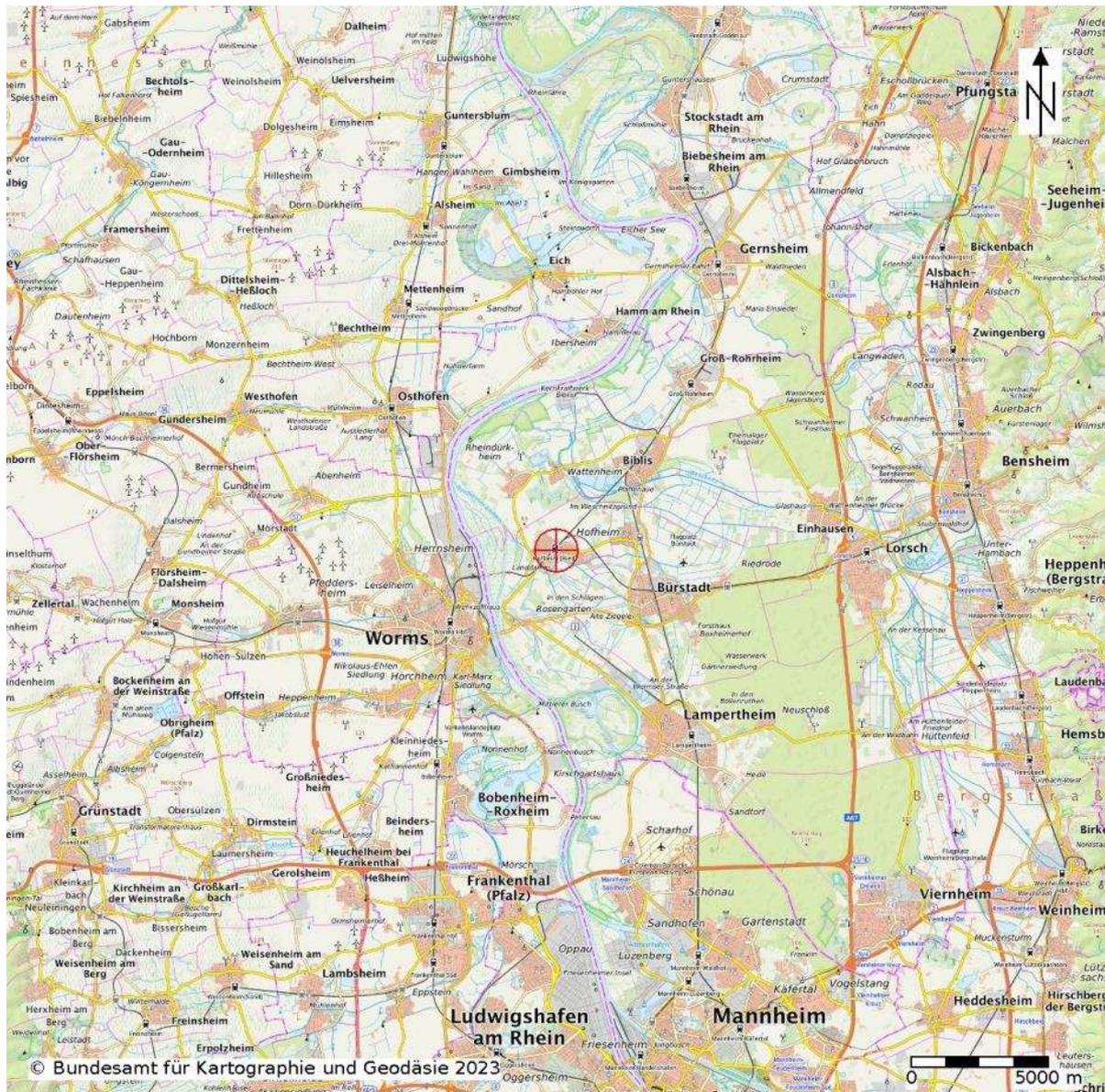
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Fachmedien GmbH, 9., aktualisierte Auflage 2020
- [4] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. Auflage 2022
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/2021 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hubert Wingen Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, 24., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
Seite 1 von 1



(lizenzert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

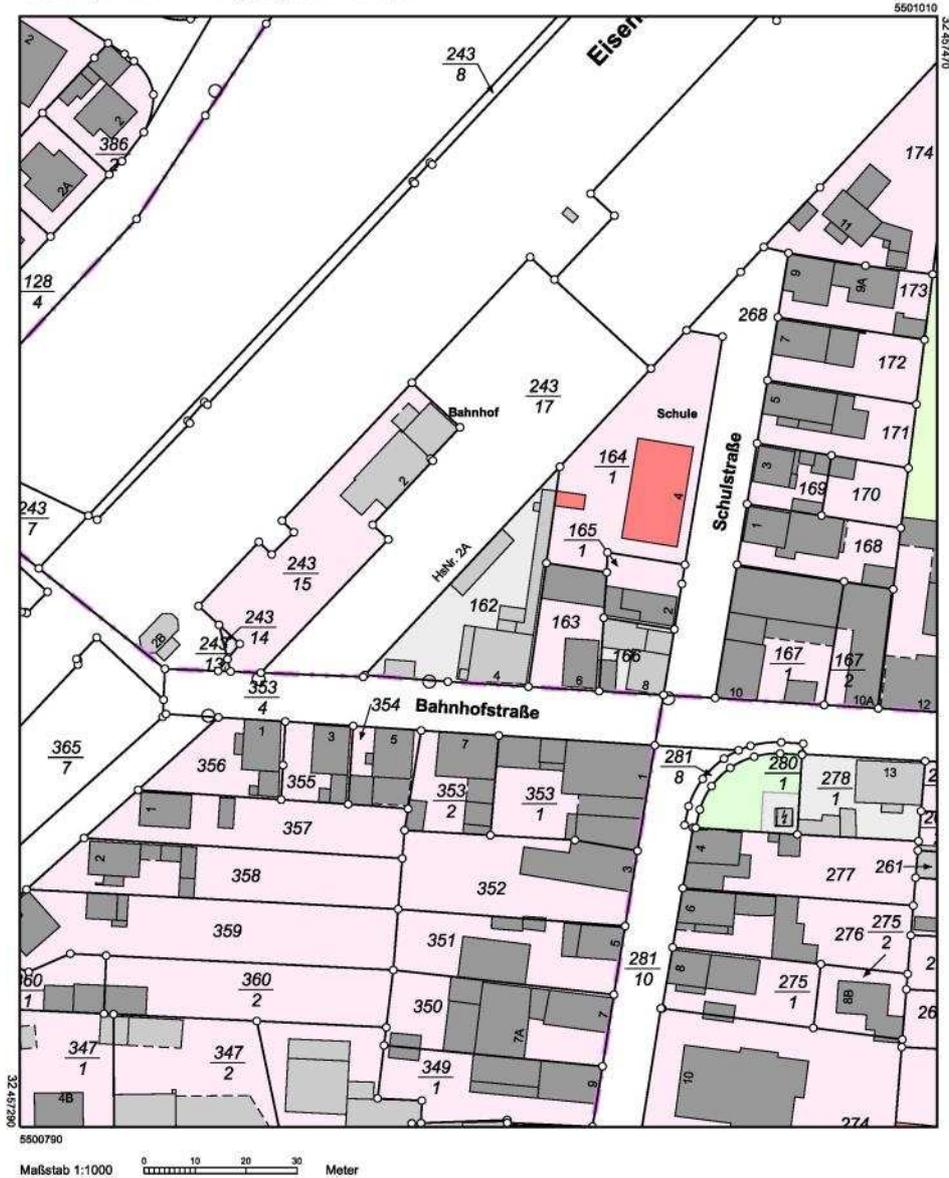


Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 24.05.2023
Antrag: 202048893-1
AZ: HHH

Flurstück: 162
Flur: 10
Gemarkung: Hofheim
Gemeinde: Lampertheim
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt

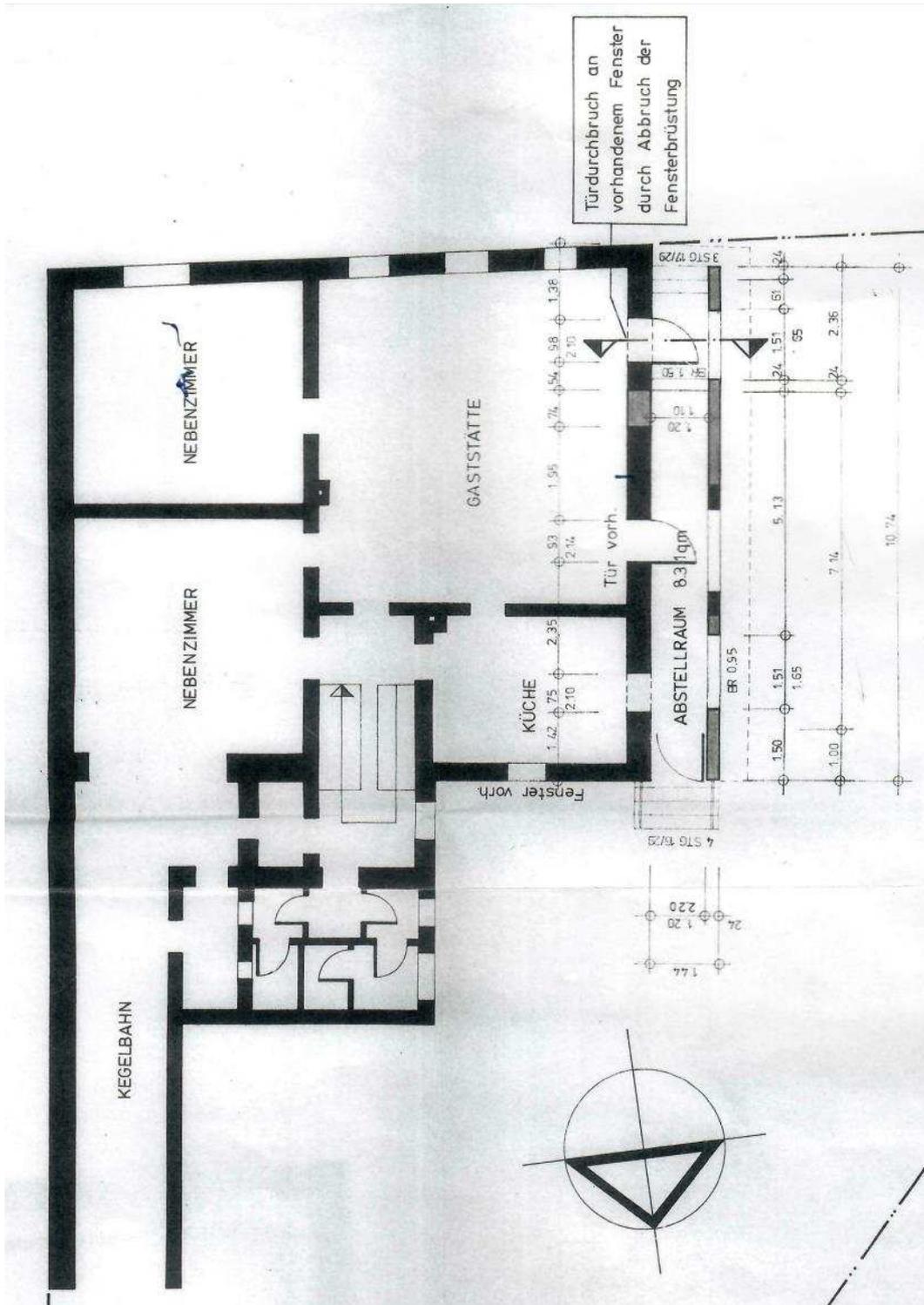


Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation www.gds.hessen.de

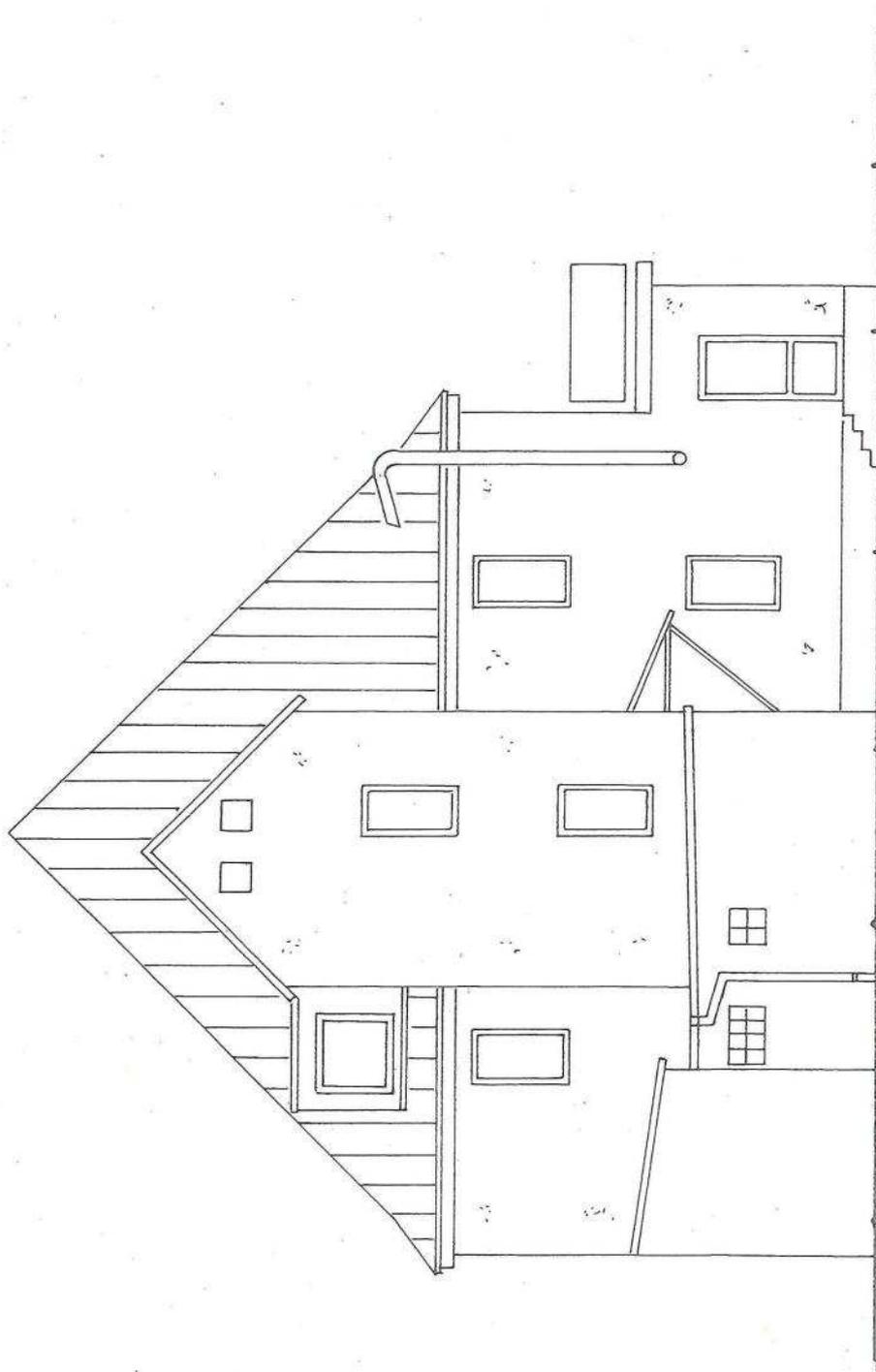
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 6



Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus -ehem. Gaststätte- (aus Bauakte)

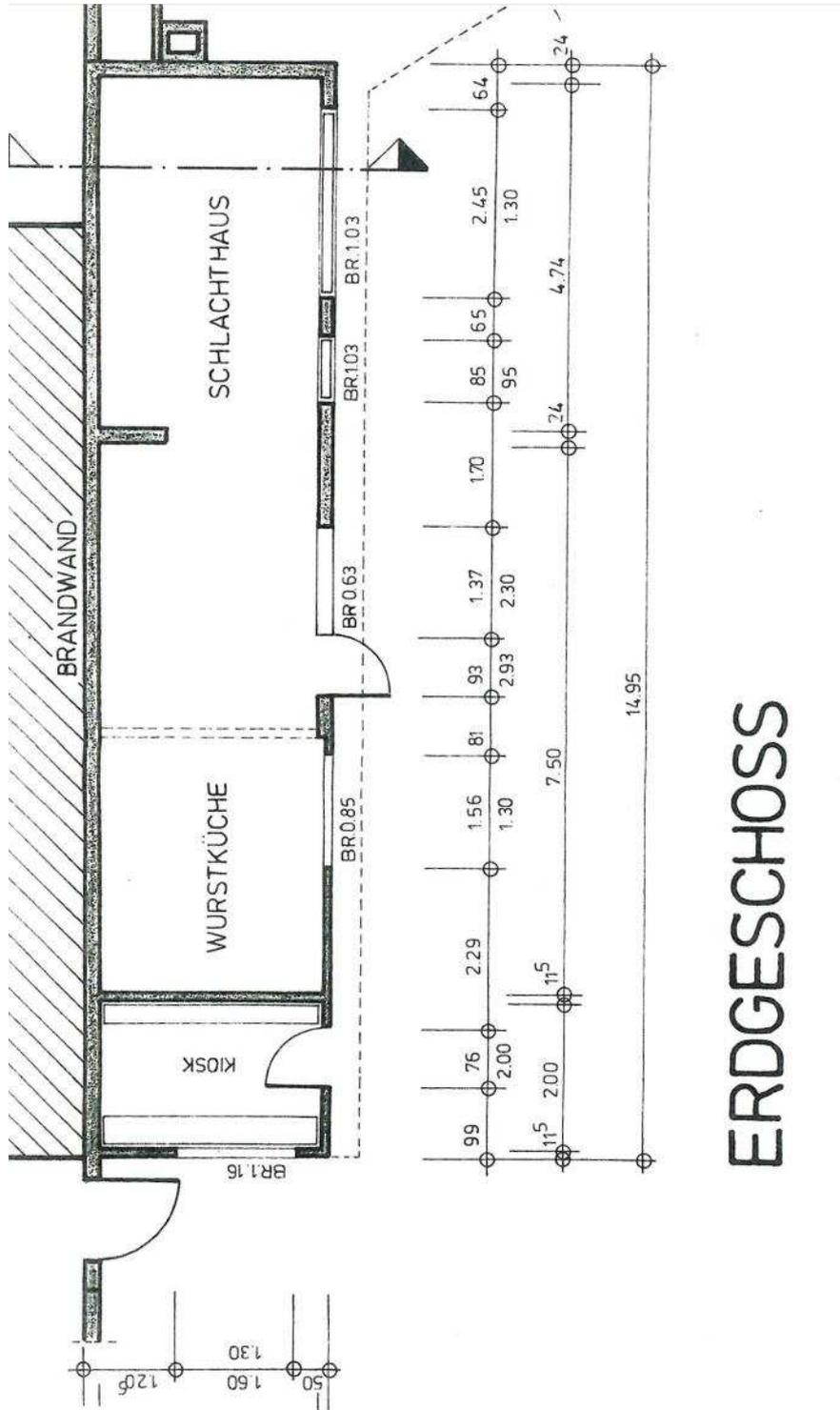
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
Seite 2 von 6



Ansicht von Norden (Hofseite)

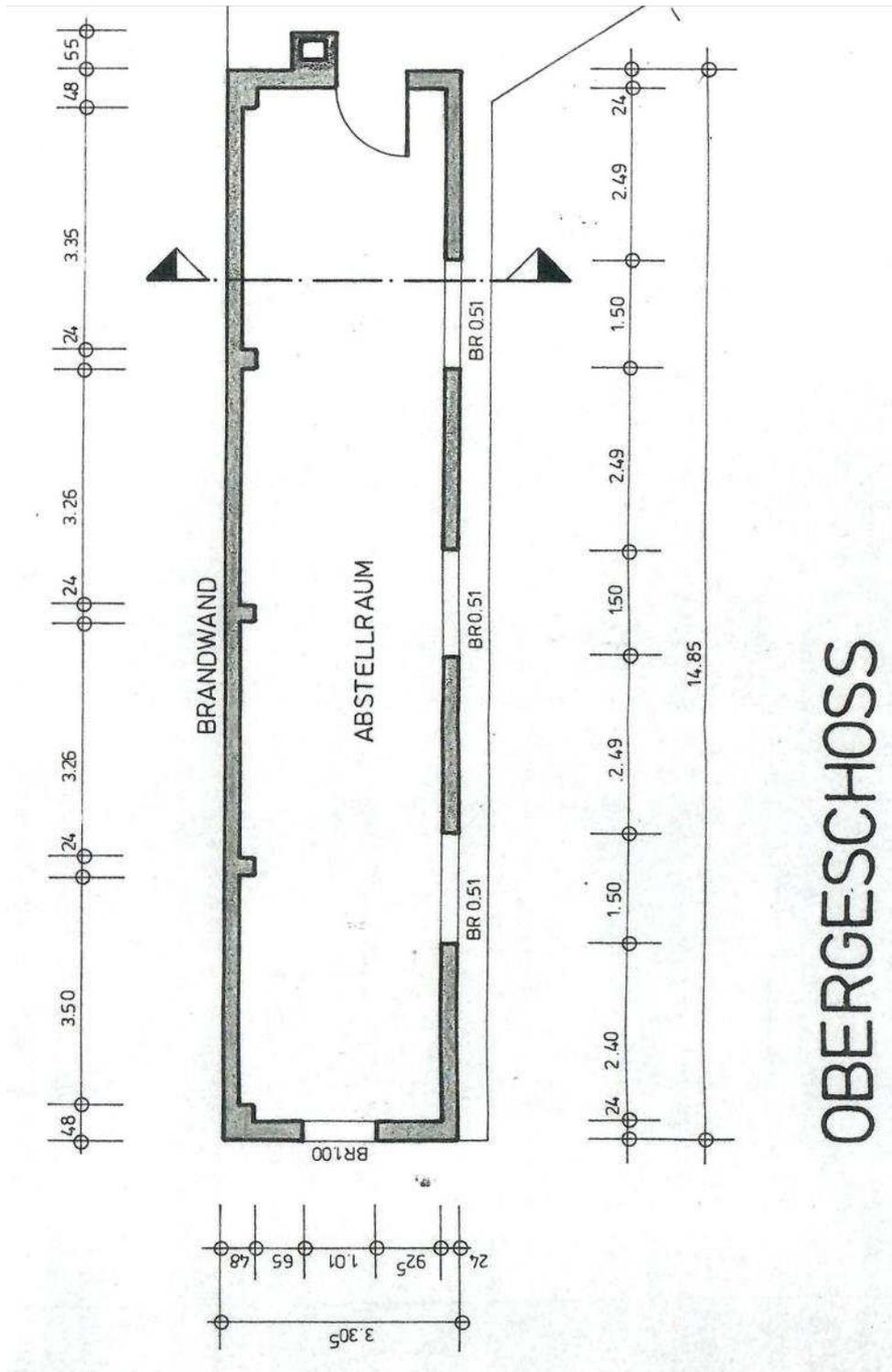
Ansicht Wohnhaus von Norden (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
Seite 3 von 6



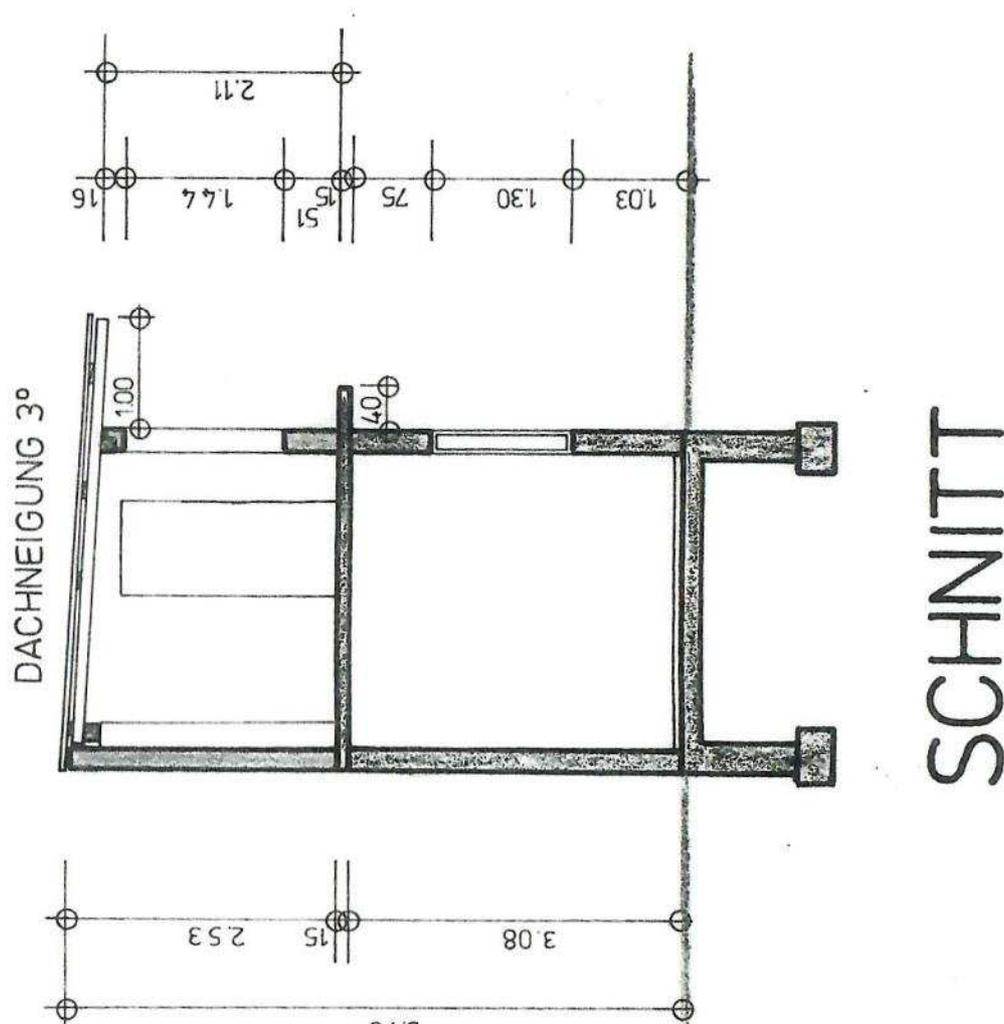
Grundriss EG-Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Würstküche/Kiosk"(aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
Seite 4 von 6



Grundriss OG-Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk"(aus Bauakte)

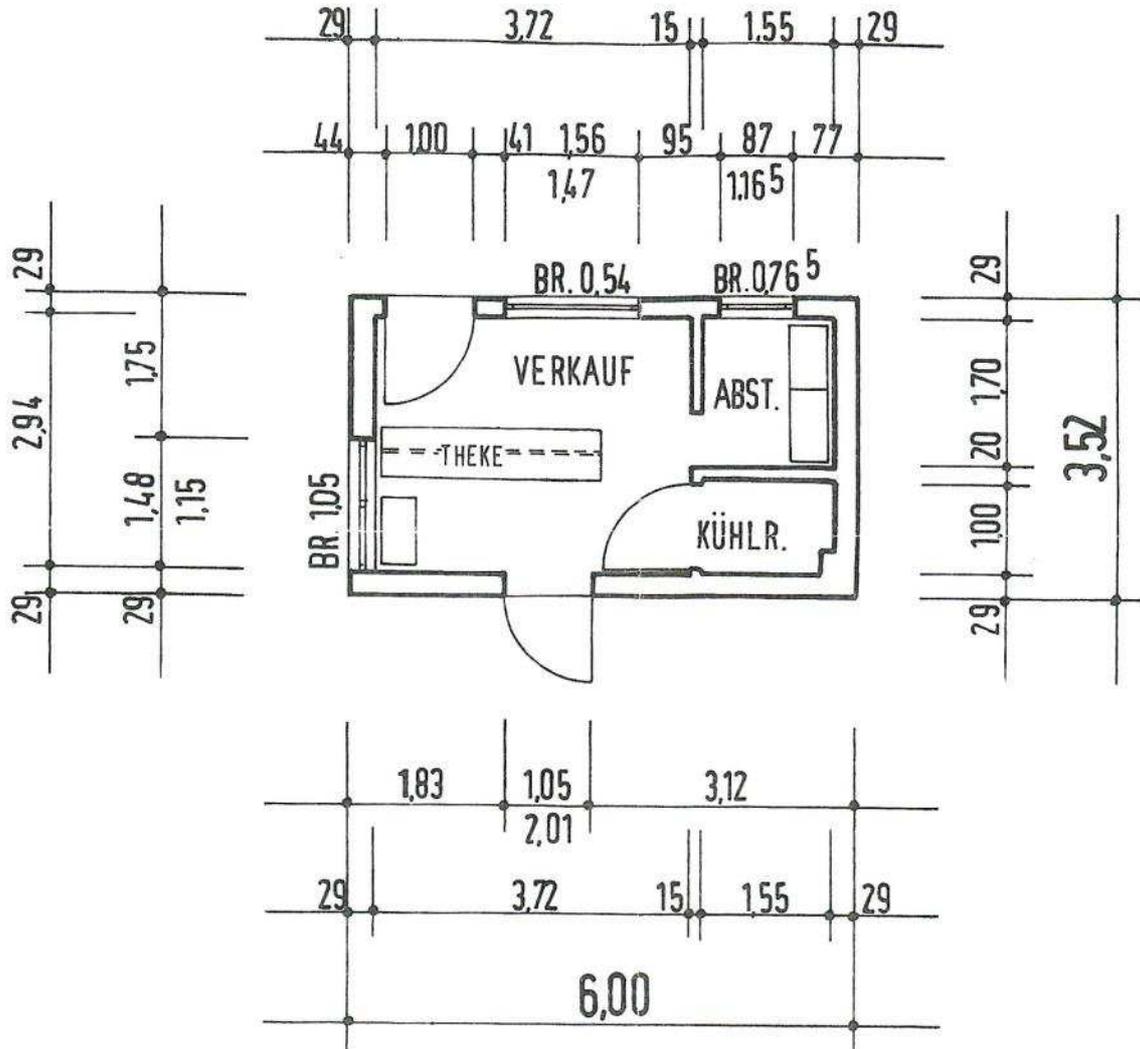
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
Seite 5 von 6



Schnitt Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk"(aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6



Grundriss EG-Nebengebäude "ehem. Metzgerei" (aus Bauakte)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Wohnhaus mit Ansicht von Süden

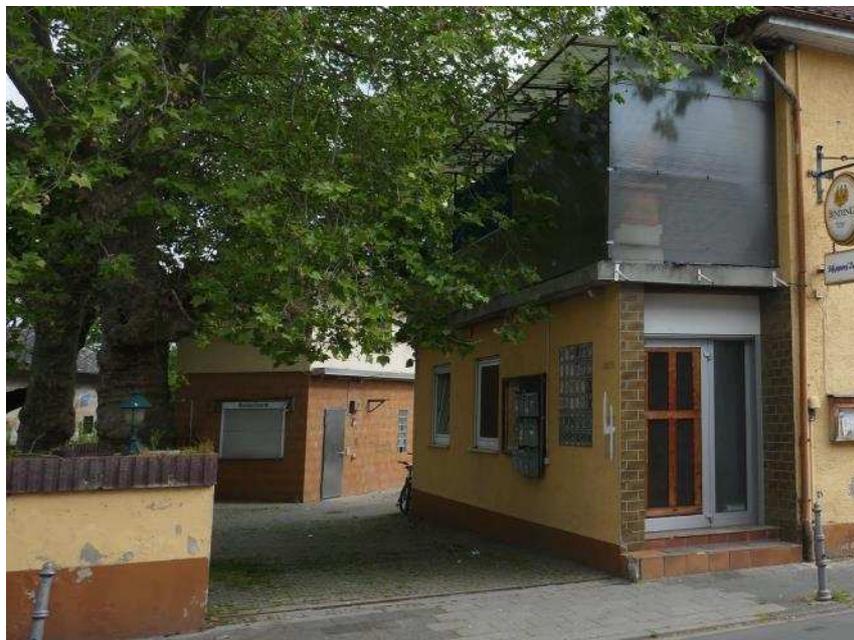


Bild 2: Hofeinfahrt mit Eingangs-Anbau und darüber liegender OG-Loggia

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Wohnhaus, Anbauten und Nebengebäude mit Ansicht von Norden



Bild 4: Nebengebäude (links) und Wohnhaus-Anbauten mit Ansicht von Süden

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 11



Bild 5: Nebengebäude "ehem. Metzgerei" mit Ansicht von Süden



Bild 6: Nebengebäude "ehem. Metzgerei" mit Ansicht von Norden

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 11



Bild 7: Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk" mit Ansicht von Westen



Bild 8: Abstellraum OG-Nebengebäude "ehem. Schlachthaus/Wurstküche/Kiosk"

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 11



Bild 9: Eingangsbereich Wohnhaus



Bild 10: Flur EG-Wohnhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 11



Bild 11: Küchenbereich EG-Wohnhaus



Bild 12: Flur/Treppenhaus im EG-Wohngebäude

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 11



Bild 13: Sanitärbereich Anbau EG-Wohnhaus



Bild 14: Sanitärbereich Anbau EG-Wohnhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 11



Bild 15: Zugang Wohnung Obergeschoss



Bild 16: Sanitärbereich Wohnung Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 11



Bild 17: Zugang Wohnung Dachgeschoss



Bild 18: EG-Anbau Wohnhaus (ehem. Kegelbahn)

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 11



Bild 19: Kellerbereich Wohnhaus



Bild 20: Heizungsanlage Keller Wohnhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 11



Bild 21: Umgebungsbebauung mit Blick nach Osten



Bild 22: Umgebungsbebauung mit Blick nach Westen