

Reinhold Beck
Felix-Wiesner-Straße 1
36391 Züntersbach
Tel. 09741 / 1684

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger Immobili-
enbewertung DIAZert (LS) nach DIN EN
ISO/ICE 17024

Amtsgericht Gelnhausen
- Zwangsversteigerungsgericht -
Philipp-Reis-Straße 9
63571 Gelnhausen

Datum: 24.02.2025
Az.: GA 25-02

GUTACHTEN

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

**Garage bebaute Grundstück in
63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten, Am Hüßberg 52**

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 29/23



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
11.02.2025 **aufgrund des äußeren Anscheins** ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Lohrhaupten	1422	Lohrhaupten	1	101/6	50.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 43 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einer **Garage** bebaute Grundstück in **63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten**
Am Hüßberg 52

Flur 1 Flurstücksnummer **101/6** Wertermittlungsstichtag: **11.02.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	58,20	884,00	51.450,00
Summe:			58,20	884,00	51.450,00

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Garage		105,00		1972	60	12	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	----	----	----	0,85	

Relative Werte

relativer Bodenwert: ---- €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: ---- €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert: ---- €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag: ----
Verkehrswert/Reinertrag: ----

Ergebnisse

Ertragswert: ---- (103 % vom Sachwert)
Sachwert: 50.000,00 €
Vergleichswert: ---
Verkehrswert (Marktwert): 50.000,00 €
Wertermittlungsstichtag 11.02.2025

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.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse.....	2
1	Allgemeine Angaben.....4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....4
1.4	Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen.....4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....6
2.1	Lage6
2.1.1	Großräumige Lage6
2.1.2	Kleinräumige Lage6
2.2	Gestalt und Form Flurstück 101/66
2.3	Erschließung.....7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)7
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz7
2.5.2	Bauplanungsrecht8
2.5.3	Bauordnungsrecht8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation8
2.9	Nachhaltige Folgenutzung.....8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen9
3.2	Garage10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung10
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung10
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand der Garage.....11
3.2.5	Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes11
3.3	Wohn- und Nutzflächen.....12
3.4	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen.....12
3.5	Außenanlagen12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....13
4.1	Grundstücksdaten13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen13
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren15
4.3	Bodenwertermittlung.....18
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks18
4.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks18
4.4	Sachwertermittlung.....20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe20
4.4.3	Sachwertberechnung23
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....24
4.5	Verkehrswert28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen30
6	Verzeichnis Anlagen30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einer Garage bebautes Grundstück
Objektadresse:	63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten, Am Hüßberg 52
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lohrhaupten, Blatt 1422, Lfd.-Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Lohrhaupten, Flur 1, Flurstück 101/6 zu 884 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen - Zwangsversteigerungsgericht - Philipp-Reis-Straße 9 63571 Gelnhausen Auftrag vom 06.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens des Amtsgerichtes)
Eigentümer (lt. Grundbuch)	siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	11.02.2025
Qualitätsstichtag:	11.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.02.2025 in der Zeit von 16:00 bis 16:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige
Sonstiges:	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt, da die Antragsgegnerin nicht anwesend war.

1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Konnte nicht festgestellt werden. Augenscheinlich wird das Bewertungsobjekt nicht genutzt.
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keiner
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner
Ob Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Keine vorhanden

Ob Verdacht auf Haus-schwamm besteht? Nein, soweit offensichtlich erkennbar

Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen? Keine

Ob ein Energieausweis vorliegt? Nein

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Lohrhaupten
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 vom 15.01.2025
- Grundbuchauszug von Lohrhaupten, Blatt 1422 vom 15.08.2024
- schriftliche Auskunft vom 23.01.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Flörsbachtal
- schriftliche Auskunft vom 23.01.2025 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Flörsbachtal
- Bauzeichnungen konnten Seitens der Gemeinde Flörsbachtal nicht vorgelegt werden.
- Berechnung des Bruttonauminhalts, der Bruttogeschoßfläche und der Nutzfläche durch eigene Berechnungen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.
- Die notwendigen Recherchen wurden am 13.02.2024 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen	
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Flörsbachtal ges.	ca. 2.550 Einwohner
	Ortsteil Lohrhaupten	ca. 1.100 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Lohr am Main	(ca. 20 km entfernt)
	Gelnhausen	(ca. 35 km entfernt)
	Frankfurt	(ca. 78 km entfernt)
	Fulda	(ca. 67 km entfernt)
	Aschaffenburg	(ca. 43 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden	(ca. 115 km entfernt)
Bundesstraßen:	B 276	(ca. 5 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Gelnhausen Ost	ca. 32 km entfernt
	A 3 Anschlussstelle Hösbach	ca. 35 km entfernt
Bahnhof:	Lohr am Main oder Gemünden	ca. 20 km entfernt
Flughafen:	Frankfurt/M.	ca. 91 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am südöstlichen Ortsrand von Lohrhaupten in einer ruhigen Seitenstraße gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil, außer einer Metzgerei nicht vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Wohnlage:	Einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend gemischte und offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Stark von Südosten nach Nordwesten fallendes Grundstück

2.2 Gestalt und Form Flurstück 101/6

Straßenfront:	ca. 20 m entlang der Straße „Am Hüßberg
Grundstücksgröße:	884 m ²
Grundstückstiefe:	ca. 45 im Mittel
Grundstücksbreite:	ca. 20m im Mittel
Gestalt und Form:	Regelmäßiger Zuschnitt

2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße (Anliegerstraße)
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und asphaltiert, Gehwege keine vorhanden.
Höhenlage zur Straße:	Die Garage ist nur über das Nachbargrundstück Flurstück 101/7 (Am Hüßberg 50) zu erreichen.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss, Elektrisch wird die Garage von Flurstück 101/7 versorgt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine eigene bzw. nachbarliche Grenzbebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Nicht ersichtlich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuch von Lohrhaupten, Blatt 1422 keine wertbeeinflussende Eintragungen. • Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 82 K 29/23),
Anmerkung:	Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 15.01.2025 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nach Einsicht in die Denkmalschutzliste besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) dargestellt

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Aussage der Gemeindeverwaltung von Flörsbachtal liegt für das Gebiet **ein rechtskräftiger** Bebauungsplan vor. Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Am Hüsberg“.

MD = Dorfgebiet;

II = 1 Vollgeschosse (max.);

o = offene Bauweise

Grundflächenzahl 0,4

Geschossflächenzahl 0,6

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen

2.5.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigung:

Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen nicht vor.

Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabensituation:

Das Bewertungsgrundstück ist laut schriftlicher Auskunft durch die Gemeindeverwaltung von Flörsbachtal bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **beitrags- und abgabenfrei**.

Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Gemeindeverwaltung von Flörsbachtal und des Main-Kinzig-Kreises.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gesamtgrundstück ist mit einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Augenscheinlich wurde die Garage zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht genutzt, da das Grundstück stark eingewachsen war.

2.9 Nachhaltige Folgenutzung

Als nachhaltige Folgenutzung wird für das Bewertungsgrundstück eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Garage angenommen.

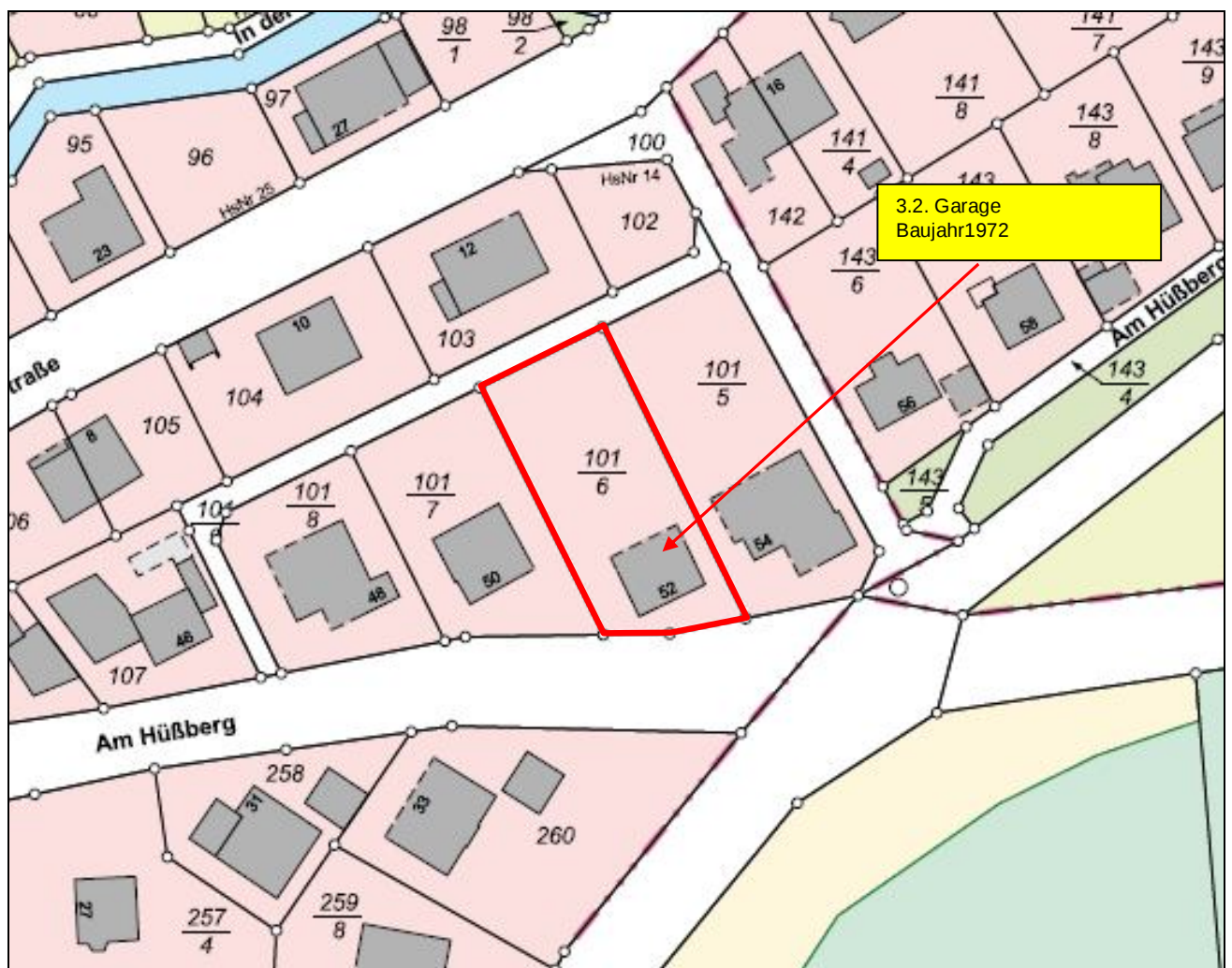
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 (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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



3.2 Garage

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossige Doppelgarage mit Überdachung. Die Garage ist nicht unterkellert, das Dachgeschoss als Lager nutzbar.
Baujahr:	Unbekannt, vermutlich 1972
Modernisierung:	Keine
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, tlw. mit Natursteinverkleidung, Dachgeschoss mit Holzverschalung

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Holz
Dachform:	Satteldach, ca. 20 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamine:	Gemauerter Kamin aus Formsteinen, Kaminkopf verputzt
Zufahrtsbereich:	Ebener Zugang vom Hofbereich zur Garageneinfahrt über das Flurstück 101/7. Eine direkte Zufahrt zum Grundstück von der Straße „Am Hüßberg“ ist nicht möglich.
Bemerkung:	Die Garage ist nur über das Flurstück 101/7 zu erreichen. Eine eigene Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht vorhanden, und aufgrund der Hangneigung nicht möglich. Zur Klärung der rechtlichen Situation wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen eine Pauschalbetrag in Höhe von 5.000,-- E wertmindernd angesetzt.
Geschoßtreppen:	Vermutlich keine
Dachentwässerung, Fallrohre:	Aus Zinkblech

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Zwei Garagen überdachter Terrassenbereich
Dachgeschoss / Spitzboden:	Lagerboden

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Garage

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Fenster und Türen

Fenster:	Glasbausteine Fensterbänke innen nicht bekannt Fensterbänke außen verputzt
Türen:	
Garagentore:	Als zweiflügelige Holztore
Nebeneingangstüre:	Als einfache Metalltüre

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Heizung:	Keine
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Sanitäre Installation:	Nicht bekannt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	Keine größeren Bauschäden bzw. Baumängel ersichtlich, normale altersgemäße Abnutzungsspuren
---------------------------	---

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
----------------------	------------

3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Große Terrassenüberdachung an der Nordwestseite
Belichtung und Besonnung:	Schlechter aufgrund des Bewuchs
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist in einem, dem Baujahr entsprechenden normalen Unterhaltungszustand Es besteht geringer Instandhaltungsstau, insbesondere im Bereich der Außenanlage.

3.3 Wohn- und Nutzflächen

Die angegebenen Flächen sind ausschließlich für dieses Gutachten zu verwenden. Sie können insbesondere nicht zur Begründung von Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen überschlägig ermittelt und auf Plausibilität überprüft.

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Garage	94,50 m ²	
	Summe:	94,50 m ²	

3.4 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

Die Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen anhand eigener Ermittlungen vorgenommen.

Garage

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	105,00 m ²	1	105,00 m ²
		Summe:	105,00 m ²

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen für Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss.

Wasseranschluss liegt in der Straße.

Die Einfahrt und der Hofbereich sind mit Kopfsteinpflaster befestigt. Die Zufahrt führt über das Flurstück 101/7 und ist rechtlich nicht gesichert

Eine eigene Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist nicht vorhanden.

Die gärtnerisch gestaltete Fläche befindet sich in einem ungepflegten und verwahrlosten Zustand.

Die Fläche unter der Überdachung ist mit Kopfsteinpflaster und Natursteinplatten befestigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten, Am Hüßberg 52 zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd-Nr.
Lohrhaupten		1422	4
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lohrhaupten	1	101/6	884 qm

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am “gewöhnlichen Geschäftsverkehr” im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf

Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag gegeben sind.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.¹⁾

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **Sachwertwertobjekt** anzusehen.

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Wohnbauflächen für die Gemeinde Flörsbachtal, Ortsteil Lohrhaupten im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **60,00 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2024**.

4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	11.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbauflächen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksbreite		ca. 20 m im Mittel
Grundstückstiefe	=	ca. 45 m im Mittel
Grundstücksfläche	=	884 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 60,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m ²	E01
Fläche (m ²)	750	884	× 0,97	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 58,20 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 58,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 58,20 €/m²	
Fläche	× 884 m²	
abgabenfreier Bodenwert	= 51.448,80 € <u>rd. 51.450,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 insgesamt

51.450,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.
- E02** Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abnimmt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 750 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 884 m². Es wird hier eine Anpassung auf den Bodenrichtwert gem. dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises in Höhe von 4 % (Faktor 0,97) vorgenommen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücks-

grenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	105,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	50.925,00 €
Baupreisindex (BPI) 11.02.2025 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	91.206,68 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	91.206,68 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		12 Jahre
• prozentual		80,00 %
• Faktor	x	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	18.241,34 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		18.241,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	912,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	19.153,41 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.450,00 €
vorläufiger Sachwert	=	70.603,41 €
Sachwertfaktor	x	0,85
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	60.012,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	9.000,00 €
Sachwert	=	51.012,90 €
rd.		50.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (18.241,34 €)	912,07 €
Summe	912,07 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das Gebäude wurde 1972 errichtet und nicht modernisiert.

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

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1972 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} = 7$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-4.000,00 €
• Überarbeitung der verwilderten Außenanlage	-4.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Klärung der rechtliche Situation bezüglich der Zufahrt über Flurstück 101/7	-5.000,00 €	
Summe		-9.000,00 €

4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **50.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Garage bebaute Grundstück in 63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten, Am Hüßberg 52, wird zum Wertermittlungsstichtag **11.02.2025** mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Lohrhaupten	1422	Lohrhaupten	5	101/6	50.000,00 €

geschätzt.

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

Züntersbach, den 24. Februar 2025

Reinhold Beck

Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024

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. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen

- [1] **Kleiber/Simon/Weiher**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

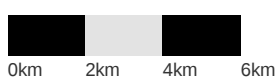
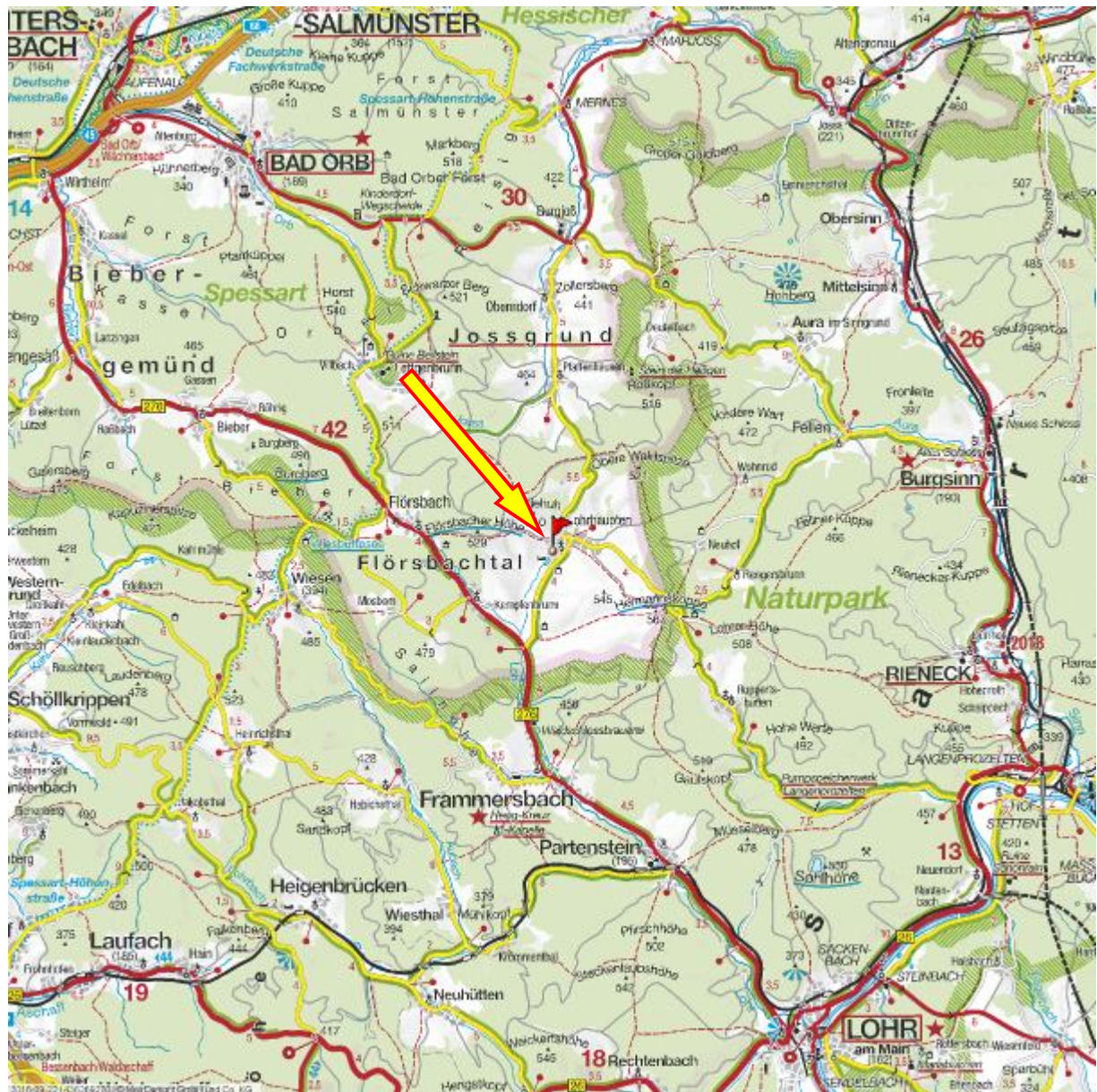
6 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 5:** Fotos des Bewertungsobjektes

Anlage 1: Lage in der Region

Übersichtskarte (Previewkarte) 1:200.000
MairDumont

63639 Flörsbachtal | Hauptstraße 12



Maßstab 1:200.000

(im Papierausdruck)

Ausdehnung: 32.000m x 32.000m

Keine Verschiebung zur Lage.

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

Die Übersichtskarte 1:200.000 wird herausgegeben vom MairDumont. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindefürnamen, die Flächen-nutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 angeboten. Die Karte darf nur einmal in ein Exposé integriert und einmalig ausgedruckt werden. Eine Vervielfältigung ist dabei ausdrücklich nicht gestattet.

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

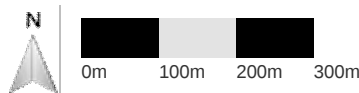
Anlage 2: Innerörtliche Lage

Stadtplan (Previewkarte) 1:20.000 MairDumont

63639 Flörsbachtal | Hauptstr. 12



2017-06-29 | 449421544 | © MairDumont GmbH und Co. KG



Maßstab 1:10.000

(im Papierausdruck)

Ausdehnung: 1.600m x 1.600m

Keine Verschiebung zur Lage.

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

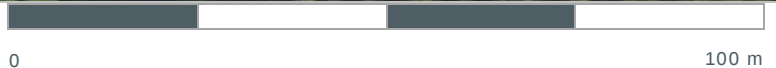
Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 angeboten. Die Karte darf nur einmal in ein Exposé integriert und einmalig ausgedruckt werden. Eine Vervielfältigung ist dabei ausdrücklich nicht gestattet.

Datenquellen: Stadtplan 1:20.000 MairDumont , MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Anlage 3: Luftbild von Flörsbachtal - Lohrhaupten

13.02.2025 | 03205914 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

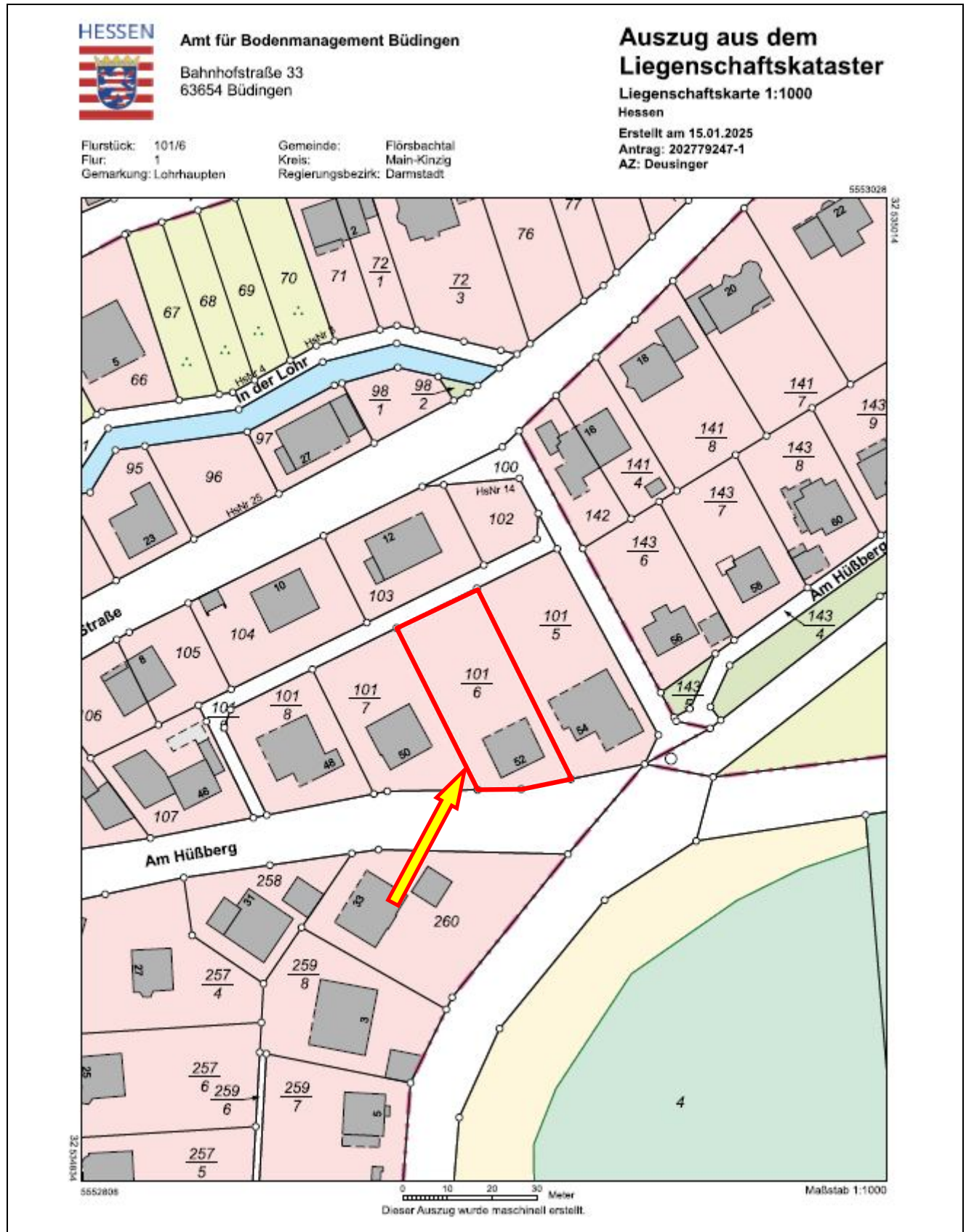
**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



Anlage 5: Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

Übersichtsplan zu den Fotos

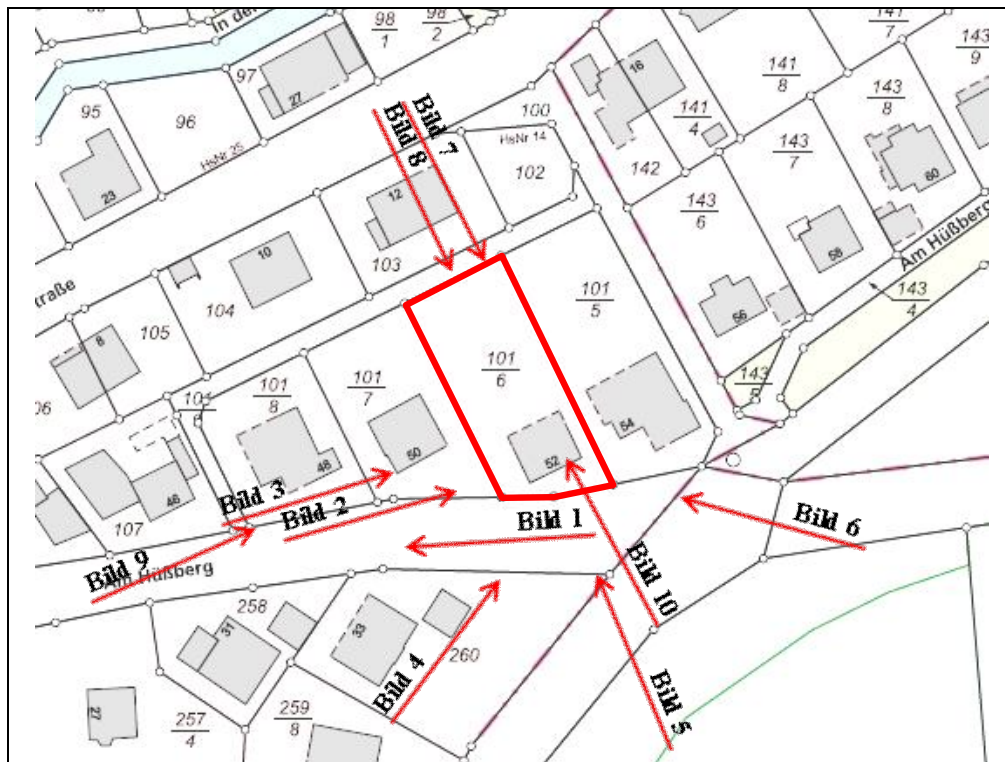


Bild 1



Blick auf die Zufahrtsstraße

Bild 2



Bewertungsobjekt von Westen mit einzig mögliche Zufahrt über das Flurstück 101/7

Bild 3



Bewertungsobjekt von Westen

Bild 4



Bewertungsobjekt von Süden

Bild 5



Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 6



Bewertungsobjekt von Osten

Bild 7



Bewertungsobjekt von Norden (Grenzbereich zu Flurstück 101/5)

Bild 8



Bewertungsobjekt von Norden

Bild 9



Bewertungsobjekt (überdachter Terrassenbereich) von Westen

Bild 10



Blick in den ungepflegten / verwilderten Gartenbereich

Bild 11



Blick auf die Hofbefestigung

Bild 12



Blick auf das Garagentor

Bild 13



Blick auf die zweiflügelige Luke als Zugang zum Dachgeschoss

Bild 14



Blick auf die Hofbefestigung im Bereich der überdachten Terrasse

Bild 15



Blick auf Glasbausteine als Belichtung

Bild 16



Blick auf den außen vorgesetzten Kamin mit Feuchtigkeitsschäden

Bild 17



Blick auf die Natursteinverkleidung auf der Westseite