

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

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

Datum: 11.06.2024  
Az.: GA 24-15

## **G U T A C H T E N**

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

**Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 63571 Gelnhausen -**  
**Haitz, Schöne Aussicht 14, Flur 6, Flurstück 471**

**Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 83 K 47/23**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.05.2024 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Haitz	1086	Haitz	6	471	<b>560.000,00 €</b>

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 80 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** in **63571 Gelnhausen – Haitz,**  
**mit Garage** bebaute Grundstück **Schöne Aussicht 14**

Flur **6** Flurstücksnummer **471** Wertermittlungsstichtag: **23.05.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	254,16	901,00	229.000,00
Summe:			254,16	901,00	229.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilien- haus		483,60	334,00	1984	70	30
Gesamtfläche	Garage		51,50		1984	80	40

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	27.810,00	6.952,50 € (25,00 %)	2,25	1,00	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	685,63 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-61,48 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.676,65 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>20,14</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>26,85</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	550.000,00 €(98 % vom Sachwert)
Sachwert:	560.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>560.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	23.05.2024

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Wertermittlungsergebnisse .....</b>	<b>2</b>
1 Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen .....	5
2 Grund- und Bodenbeschreibung .....	7
2.1 Lage .....	7
2.1.1 Großräumige Lage.....	7
2.1.2 Kleinräumige Lage .....	7
2.2 Gestalt und Form.....	8
2.3 Erschließung .....	8
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation .....	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2 Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3 Bauordnungsrecht .....	9
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	10
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
2.9 Nachhaltige Folgenutzung .....	10
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	11
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	11
3.2 Einfamilienwohnhaus mit angebauter Garage .....	12
3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2 Ausführung und Ausstattung .....	12
3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	12
3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses.....	13
3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes .....	17
3.3 Wohn- und Nutzflächen.....	17
3.4 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen .....	17
3.5 Außenanlagen .....	18
4 Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
4.1 Grundstücksdaten .....	19
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	19
4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren .....	21
4.3 Bodenwertermittlung .....	24
4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	24
4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	24
4.4 Sachwertermittlung .....	26
4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.4.3 Sachwertberechnung .....	30
4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	31
4.5 Ertragswertermittlung.....	37

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	37
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	37
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	40
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	41
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	43
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	43
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	43
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	43
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	44
4.7	Verkehrswert .....	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen .....	47
6	Verzeichnis Anlagen .....	47

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebautes Grundstück. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert, das Dachgeschoss voll ausgebaut,

Objektadresse: 63571 Gelnhausen – Haitz, Schöne Aussicht 14

Grundbuchangaben: Grundbuch von Haitz, Blatt 1086, Lfd.-Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Haitz, Flur 6, Flurstück 471 zu 901 m<sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 28.03.2024  
(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: 23.05.2024

Qualitätsstichtag: 23.05.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 23.05.2024 in der Zeit von 16:00 bis 17:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige, die Antragstellerin und der Antragsgegner

Sonstiges:

## 1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind? Keine, das Wohnhaus wird vom Antragsgegner selbst bewohnt.

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 bekannt
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Ja gem. Aussage im Ortstermin. Wurde jedoch nicht vorgelegt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenkarte und Ortsplan von Gelnhausen Haitz</li><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 vom 04.04.2024</li><li>• Grundbuchauszug von Haitz, Blatt 1086 vom 08.04.2024</li><li>• schriftliche Auskunft vom 11.04.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Gelnhausen</li><li>• schriftliche Auskunft vom 11.04.2024 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Gelnhausen</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitt) als Kopien aus der Bauakte der Stadt Gelnhausen bzw. aus den Unterlagen des Antragsgegners</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogeschoßfläche, der Wohnfläche und der Nutzfläche durch eigene Berechnungen bzw. aus den Bauantragsunterlagen</li><li>• sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die notwendigen Recherchen wurden am 30.05.2024 abgeschlossen.</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Kreis:	Main-Kinzig-Kreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Gelnhausen Gesamt	ca. 24.300 Einwohner
	Stadtteil Haitz	ca. 965 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Hanau	(ca. 33 km entfernt)
	Frankfurt	(ca. 50 km entfernt)
	Fulda	(ca. 60 km entfernt)
	Darmstadt	(ca. 74 km entfernt)
	Schlüchtern	(ca. 33 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden	(ca. 84 km entfernt)
Bundesstraßen:	B 457 bzw. B 276	(ca. 3 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Gelnhausen Ost (ca. 1,5 km entfernt)	
Bahnhof:	Bahnhof Gelnhausen ca. 2,5 km entfernt	
Flughafen:	Frankfurt/M.	(ca. 60 km entfernt),
Bundesland:	Hessen	

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am nordöstlichen Stadtrand von Gelnhausen, Ortsteil Haitz in guter und bevorzugter Wohnlage gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung.  Das Bewertungsgrundstück befindet sich in bevorzugter Aussichtslage.
Infrastruktur:	Im Ort befindet sich Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, sowie sämtliche weiterführenden Schulen. In Gelnhausen sind mehrere Allgemein Ärzte, Zahnärzte und Fachärzte ansässig, sowie ein Kreiskrankenhaus.
Wohnlage:	Ruhige, angenehme Wohnlage, Aussichtslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnbebauung, überwiegend ein bis zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Grundstück mit mittlerer Hanglage, ca. 3 m auf die Grundstückstiefe von ca. 39 (von Südwesten nach Nordosten steigend).

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 24 m entlang der Straße „Schöne Aussicht“
Grundstücksgröße:	901 m²
Grundstückstiefe:	ca. 39 m im Mittel
Grundstücksbreite:	ca. 24 m im Mittel
Gestalt und Form:	Trapezförmiges Grundstück

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße (Anliegerstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige keine vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Zugang zum Grundstück mit leichte Steigung als Zufahrt zur Garage. 11 Steigungen bis zum Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Außentreppe, -podest mit 3 Steigungen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalan-schluss,
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigene Grenzbebauung entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze durch die Garage auf ca. 6,50 m Länge
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:	<p>Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuche von Haitz, Blatt 1086 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 83 K 47/23),</li></ul>
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 08.04.2024 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:

Wohnbauflächen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung von Gelnhausen liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts **ein** rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Stadt Gelnhausen, Ortsteil Haitz, „Im Rausch“, rechtskräftig seit dem 07.04.1977.

WR = reines Wohngebiet

II = 2 Vollgeschosse (max.);

o = offene Bauweise

Grundflächenzahl 0,25

Geschossflächenzahl 0,50

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 als Kopie aus der Bauakte der Stadt Gelnhausen vor. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Seitens der Stadt Gelnhausen wurde eine Baugenehmigung zum Wohnhausneubau vom 07.02.1984 mit dem Aktenzeichen 212 – 1 -83 vorgelegt.

## 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 Stadtverwaltung von Gelnhausen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **beitrags- und abgabefrei**.

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 Stadtverwaltung von Gelnhausen und des Main-Kinzig-Kreises.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins durch den Antragsgegner bewohnt.

## **2.9 Nachhaltige Folgenutzung**

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

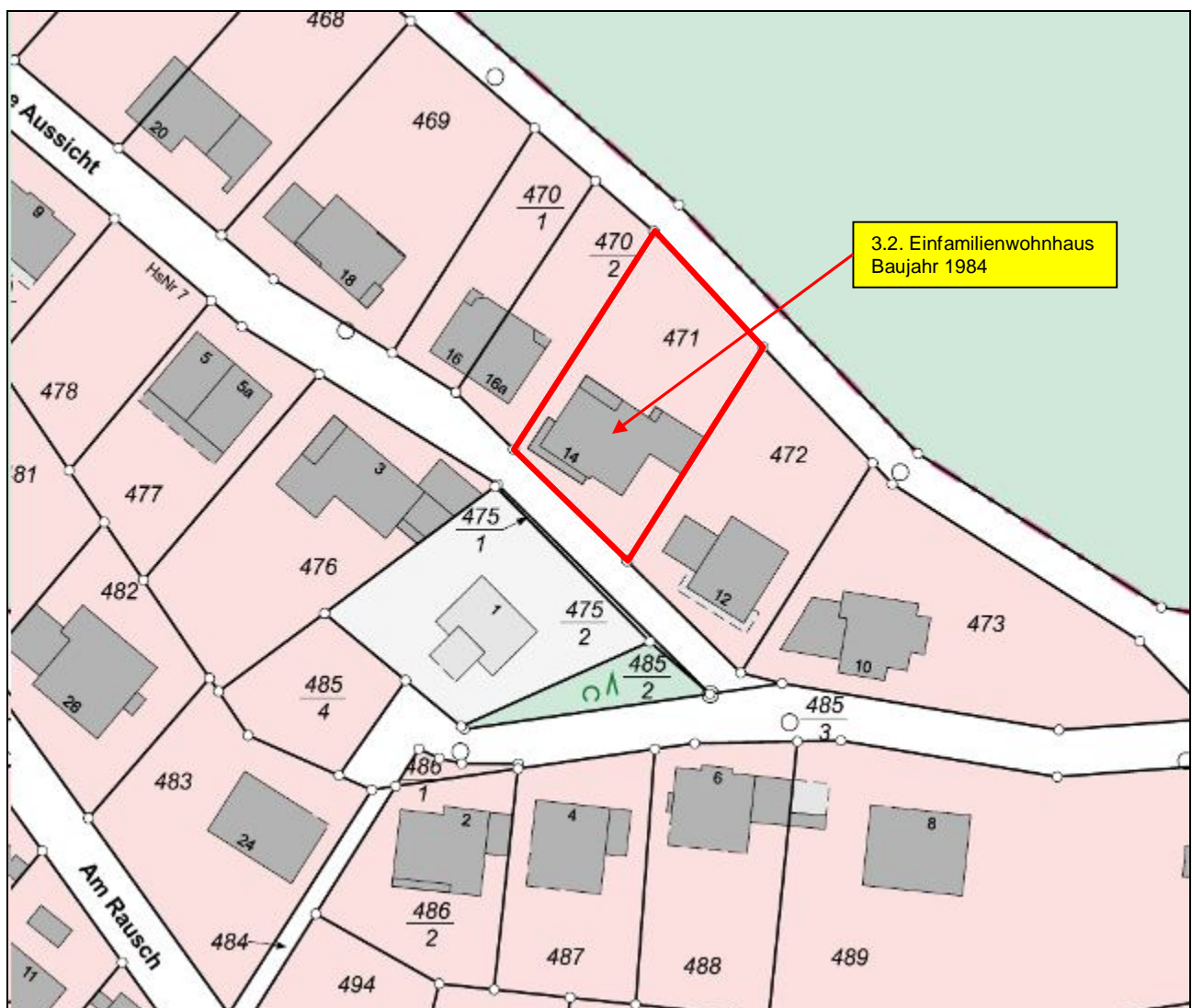
### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 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 Einfamilienwohnhaus mit angebauter Garage

#### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Einfamilienwohnhaus. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und das Dachgeschoss voll ausgebaut..
Baujahr:	1984
Modernisierung:	Im Jahre 2016 wurden die Bodenbeläge und die Maler- und Tapezierarbeiten überwiegend erneuert. Außerdem wurde das Gäste-WC im Erdgeschoss erneuert.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen
Energieausweis:	Liegt vor mit Datum vom 12.05.2024 und folgender Energieeffizienz

#### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Tragende Stahlbetonbodenplatte gem. Plan
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über Keller- und Erdgeschoss,
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachkonstruktion,
Dachform:	Satteldach, ca. 24 bzw. 21 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamine:	Gemauerter Kamin aus Backsteinen, Kaminkopf verklintert
Hauseingang:	11 Steigungen von der Straße bis zum Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Außentreppe , -podest mit 3 Steigungen
Geschoßtreppen	Stahlbetontreppe mit Fliesen belegt zum Kellergeschoss, offene Holztreppe zum Dachgeschoss, Einschubtreppe zum Spitzboden
Dachentwässerung, Fallrohre:	Aus Kupferblech
Dämmung der Dachschrägen:	Mit Mineralwolle in baujahrestypischer Stärke

#### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Waschküche, Heiz- und Tankraum, Flur, zwei Kellerräume, Gästezimmer, Bad und Hobbyraum
Erdgeschoss:	Diele mit Windfang und Garderobe, WC Hauswirtschaftsraum, Offene Küche mit Esszimmer, Wohnzimmer, Terrasse und Balkon

Dachgeschoss: Flur, Bad, drei Kinderzimmer, Schlafzimmer und zwei Balkone

### **3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses**

#### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Erdgeschoß:***

Diele / Flur / Garderobe:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Wohn- und Esszimmer / Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Hauswirtschaftsraum:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten gestrichen, tlw. Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten gestrichen

WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen ca. 1,40 m hoch, darüber verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Garage:

Bodenbeläge:	Spaltklinker
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Gipskarton gestrichen

Balkon:

Bodenbeläge:	Fliesen
Balkongeländer	Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf und Aluminiumblechfüllungen

Terrasse:

Bodenbeläge:	Spaltklinker bzw. Betonsteinplatten im nicht überdachten Bereich
Wandbekleidungen:	Außenputz gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Dachgeschoß:*****Diele:**

Bodenbeläge:	Echtholzdielen
Wandbekleidungen:	Rauputz gestrichen
Deckenbekleidungen:	Gipskarton gestrichen

**Bad:**

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Gipskarton gestrichen

**Kinder- bzw. Schlafzimmer:**

Bodenbeläge:	Echtholzdielen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Gipskarton gestrichen

**Balkon Südwestseite:**

Bodenbeläge:	Fliesen
Balkongeländer:	Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf und Aluminiumblechfüllungen

**Balkon Nordostseite:**

Bodenbeläge:	Spaltklinker
Balkongeländer:	Holzgeländer

***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Spitzboden*****Spitzboden:**

Bodenbeläge:	Tlw. Spanplatten als breiterer Laufsteg
Wandbekleidungen:	Giebeldreiecke verputzt
Dachschrägen:	Dachuntersicht ohne Folie bzw. Holzverschalung, keine Dämmung der Dachschrägen

***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Kellergeschoß:*****Flur:**

Bodenbeläge:	Fliesen (wurden direkt auf alte Fliesen geklebt)
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

**Waschküche:**

Bodenbeläge:	Fliesen (wurden direkt auf alte Fliesen geklebt)
Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Verputzt und gestrichen

**Gästezimmer:**

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

**Bad:**

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

**Hobbyraum:**

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung:	Raufasertapete gestrichen

**Abstellraum (Erdkeller):**

Bodenbeläge:	Backsteine
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

**Keller:**

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

**Heiz- und Tankraum:**

Bodenbeläge:	Fliesen, Betonestrich gestrichen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, im Bereich der Öltanks öldichter Anstrich
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke gestrichen

***Fenster und Türen*****Fenster:**

Fenster aus Holz zweifach Verglasung aus dem Baujahr  
Rollläden im Erd- Keller- und Dachgeschoss aus Kunststoff  
vorhanden, tlw. Elektrisch bedienbar,  
Fensterbänke innen aus Natursteinen (Marmor),  
Fensterbänke außen aus Naturstein (Granit)

**Türen:**

Zimmertüren:	Vollholzfüllungstüren bzw. edelfurnierte Röhrenspantüren, verglastes Holzfachwerkelement zwischen Diele und Wohn- zimmer
Haustüre:	Holzhaustüre mit Seitenteil



***Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung***

Elektroinstallation:	Mittlerer Standard, ausreichend Schalter und Steckdosen, Leitungen unter Putz verlegt
Heizung:	Ölzentralheizung der Marke Buderus Logana G115 mit Weisauptbrenner aus dem Jahre 2005, mit untenliegenden 120 Liter Warmwasserspeicher, Wärmeverteilung über Flachheizkörper bzw. Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Heizungsleitungen unter Putz verlegt.  Mit Brüstung abgetrennter Tankraum mit zwei Kunststofftanks mit je 1.500 Liter Nenninhalt
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	
WC Erdgeschoss:	Hänge-WC, Waschbecken, gehobene Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte;
Bad Dachgeschoss:	Eingebaute Badewanne und eingebaute Dusche mit Kunststoffduschkabine, zwei Waschbecken, Hänge-WC, mittlere Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte;
Bad Kellergeschoss:	Eingebaute Badewanne und eingebaute Dusche mit Kunststoffduschkabine, Waschbecken, Hänge-WC, mittlere Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte;

***Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung***

Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kachelofen</li><li>• Offener Kamin</li></ul>
Küchenausstattung:	gute Einbauküche im Erdgeschoss

***Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung***

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, gute und individuelle Aufteilung
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kleiner Schäden an den Bodenfliesen</li><li>• Balkongeländer am Nordostbalkon müsste überarbeitet werden</li><li>• Undichtigkeiten an verschiedenen Dachflächenfenstern</li><li>• Rollladenkasten noch nicht wieder fertig eingeputzt</li><li>• Rissen an den Innenwänden im Dachgeschoss (auch an den Wandfliesen im Bad</li><li>• Malerarbeiten an den Dachuntersichten im Bereich des Nordostbalkons müsste überarbeitet werden</li><li>• Kleinerer Feuchtigkeitsschaden im Heizungskeller</li><li>• Kleinere Risse im Außenputz</li><li>• Abplatzungen an den Unterseiten der Balkonplatte</li></ul>



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 Gutachtensauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### 3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Drei Balkon
- Überdachte Terrasse

Belichtung und Besonnung: gut

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude ist in einer, dem Baujahr entsprechenden guten Unterhaltungszustand. Es besteht sehr geringer Instandhaltungszustand im Bereich der aufgeführten Bauschäden und Baumängel.

### 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
Kellergeschoss	Lager	44,50 m <sup>2</sup>	
	Wohnen		75,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Wohnen		144,15 m <sup>2</sup>
	Garage	42,20 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	Wohnen		114,85 m <sup>2</sup>
	Summe:	86,70 m <sup>2</sup>	334,00 m <sup>2</sup>

### 3.4 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

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

#### Einfamilienwohnhaus:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Kellergeschoss	161,20 m <sup>2</sup>	1	161,20 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	161,20 m <sup>2</sup>	1	161,20 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	161,20 m <sup>2</sup>	1	161,20 m <sup>2</sup>
		Summe:	483,60 m <sup>2</sup>

#### Garage

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	51,50 m <sup>2</sup>	1	51,50 m <sup>2</sup>
		Summe:	51,50 m <sup>2</sup>

### 3.5 Außenanlagen

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

Betonsteinpflaster als Wegeflächen und Zugang zum Hauseingang und zur Garage, Betonblockstufen als Zugang zur Hauseingangstüre.

Basaltpalisaden als Einfriedung zur Straße und Abtrennung von Wegeflächen im südwestlichen Grundstücksbereich.

Eine Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist mit einem Maschendrahtzaun (komplett eingewachsen) vorhanden.

Die gärtnerisch gestaltete Freifläche im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand. Es sind verschiedene Bäume und Sträucher vorhanden.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 63571 Gelnhausen – Haitz, Schöne Aussicht 14 zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd-Nr.
Haitz		1086	2
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Haitz	6	471	901 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 geeignetesten 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: €/m<sup>2</sup> 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, Reihenhausgrundstücke) 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 wertermittlungsstichtagsnah 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.<sup>1)</sup>

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 **Sachwertobjekt** 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 Stadt Gelnhausen, Ortsteil Haitz im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **210,00 €/m²** (Bodenrichtwertzone 3) einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2022**.

#### 4.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksbreite	=	ca. 24 m im Mittel
Grundstückstiefe	=	ca. 39 m im Mittel
Grundstücksfläche	=	901 m²

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 210,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>210,00 €/m²</b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.05.2024	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 231,00 €/m²	E02
Fläche (m²)	700	901	× 0,95	E03
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Besonderheiten		Unverbaubare Aussichts-lage	× 1,10	E04
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 254,10 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m²	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>254,10 €/m²</b>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 254,10 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 901 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 228.944,10 € <b>rd. 229.000,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.05.2024 insgesamt

**229.000,00 €**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01:** Auf Grund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt und der Tatsache, dass der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 ausgewertet wurde, wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02:** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabefreien 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.
- E03:** Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abnimmt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup>. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 901 m<sup>2</sup>. Es wird hier eine Anpassung auf den Bodenrichtwert gem. dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises in Höhe von 5 % (Faktor 0,95) vorgenommen.
- E04:** Auf Grund der besonderen unverbaubaren Aussichtslage wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert 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 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 (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

### **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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen 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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

## **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.

## 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	732,00 €/m² BGF	633,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	483,60 m²	51,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	40.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	393.995,20 €	32.599,50 €
Baupreisindex (BPI) 23.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	705.645,40 €	58.385,70 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	705.645,40 €	58.385,70 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	40 Jahre
• prozentual		57,14 %	50,00 %
• Faktor	x	0,4286	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	302.439,62 €	29.192,85 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		331.632,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.581,62 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	348.214,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	229.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	577.214,09 €
Sachwertfaktor	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	577.214,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert	=	557.214,09 €
	rd.	560.000,00 €



#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

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: Einfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %				1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	21,5 %	29,5 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	

Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	49,0	355,25
3	835,00	21,5	179,53
4	1.005,00	29,5	296,48
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 831,26
gewogener Standard = 3,0			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 831,26 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 0,880

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 731,51 €/m² BGF

rd. 732,00 €/m² BGF



## 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 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

### 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	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 632,50 gewogener Standard = 4,5			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 632,50 €/m² BGF  
rd. 633,00 €/m² BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau	40.000,00 €
Summe	40.000,00 €

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Baunebenkosten**

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

**Außenanlagen**

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (331.632,47 €)	16.581,62 €
Summe	16.581,62 €

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

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

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Das Gebäude wurde 1984 errichtet.

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 (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1984 = 40$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre} =$ ) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 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		-20.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 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.

### 4.5.2 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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 Unterhaltungssaus 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.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus EG + DG	259,00		7,50	1.942,50	23.310,00
	2	Wohnhaus KG	75,00		4,00	300,00	3.600,00
Garage	1	Garage		1,00	75,00	75,00	900,00
Summe			334,00	1,00		2.317,50	27.810,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Die Mietabweichung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal auf die Dauer des Pachtvertrags werterhöhend berücksichtigt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>27.810,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>6.952,50 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>20.857,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,25 % von 229.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>5.152,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>15.705,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>21,645</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>339.934,73 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>229.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>568.934,73 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>568.934,73 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>20.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>548.934,73 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>550.000,00 €</b>



#### 4.5.4 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 (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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

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

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
  - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-20.000,00 €
* geringf. Unterhaltungsstau	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

## 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **560.000,00 €**

der **Ertragswert** mit rd. **550.000,00 €**

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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in gerade ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,80 (b) = 0,360$  und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[560.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 550.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,360 = \text{rd. } 560.000,00 \text{ €}$

## 4.7 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. **560.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **550.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 63571 Gelnhausen – Haitz, Schöne Aussicht 14, wird zum Wertermittlungsstichtag **23.05.2024** mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Haitz	1086	Haitz	6	471	<b>560.000,00 €</b>

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 11. Juni 2024

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 Schadensersatzhaftung 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

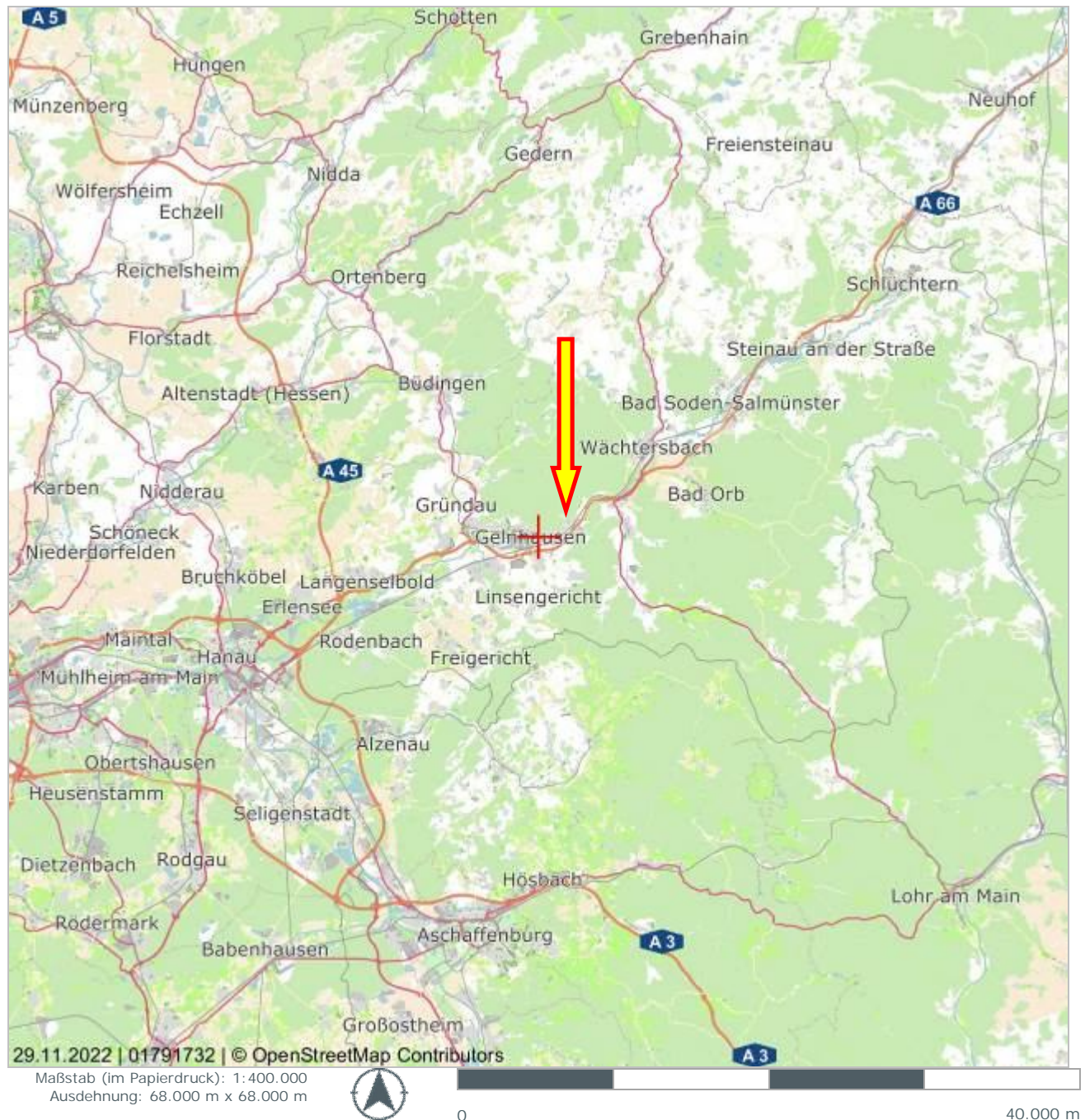
- [1] **Kleiber/Simon/Weihers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (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 Übersichtskarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Straßenplan 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 5.1:** Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5.2:** Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 5.3:** Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 5.4:** Gebäudeschnitt
- Anlage 6:** Fotos des Bewertungsobjektes



## Anlage 1: Lage in der Region



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

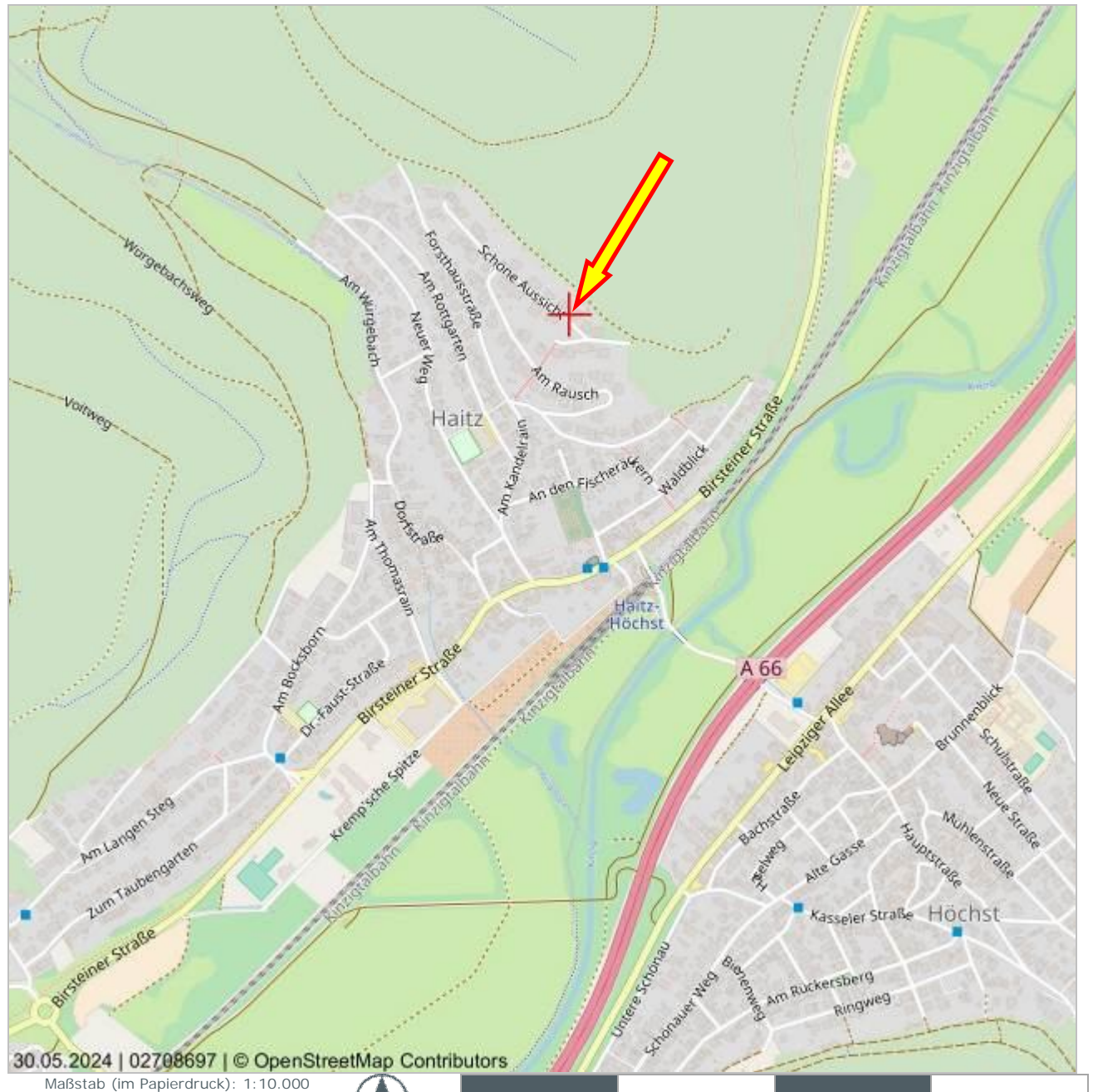
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

## Anlage 2: Innerörtliche Lage



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



**Anlage 3: Luftbild**

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



0

100 m

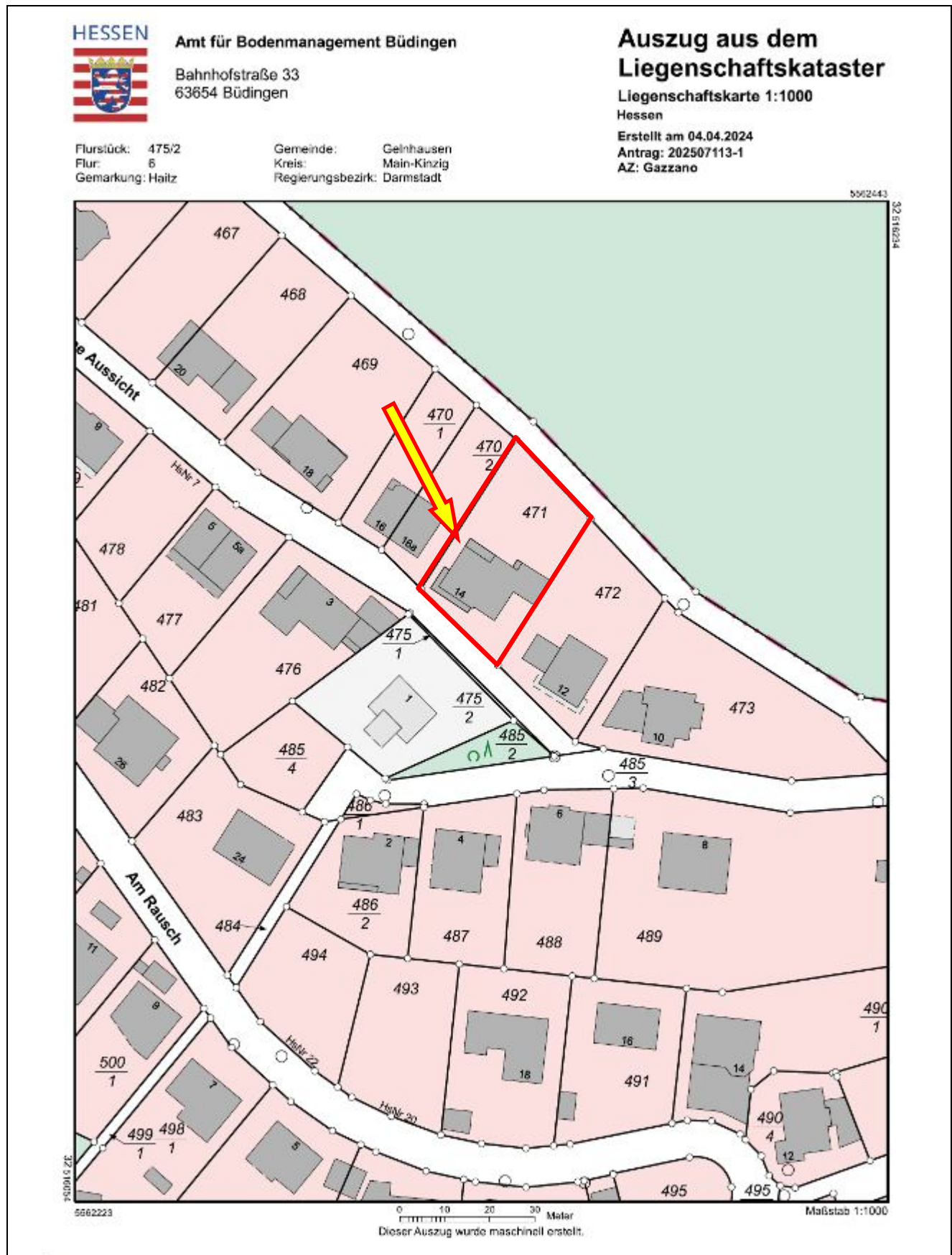
**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue 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**

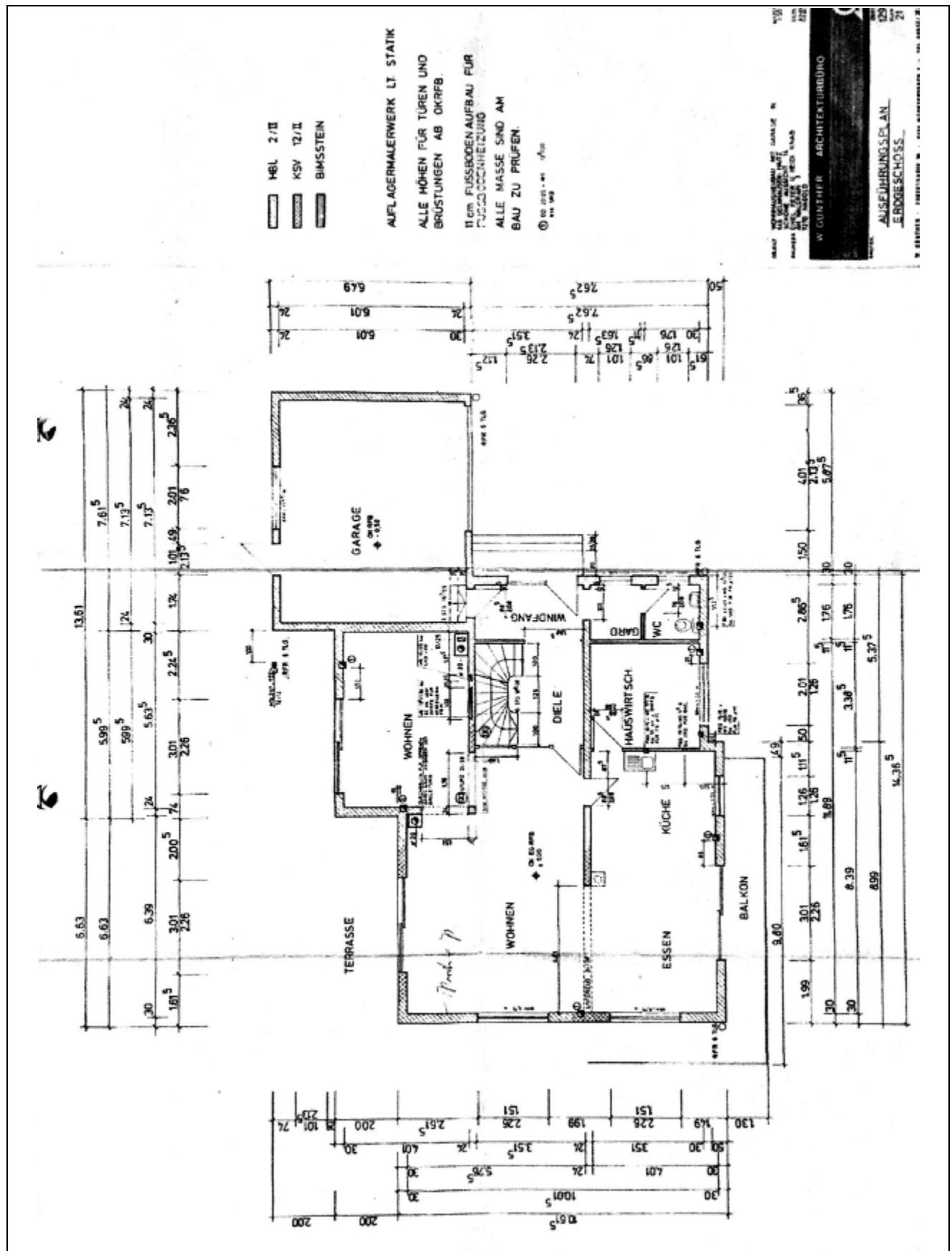
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

## Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan

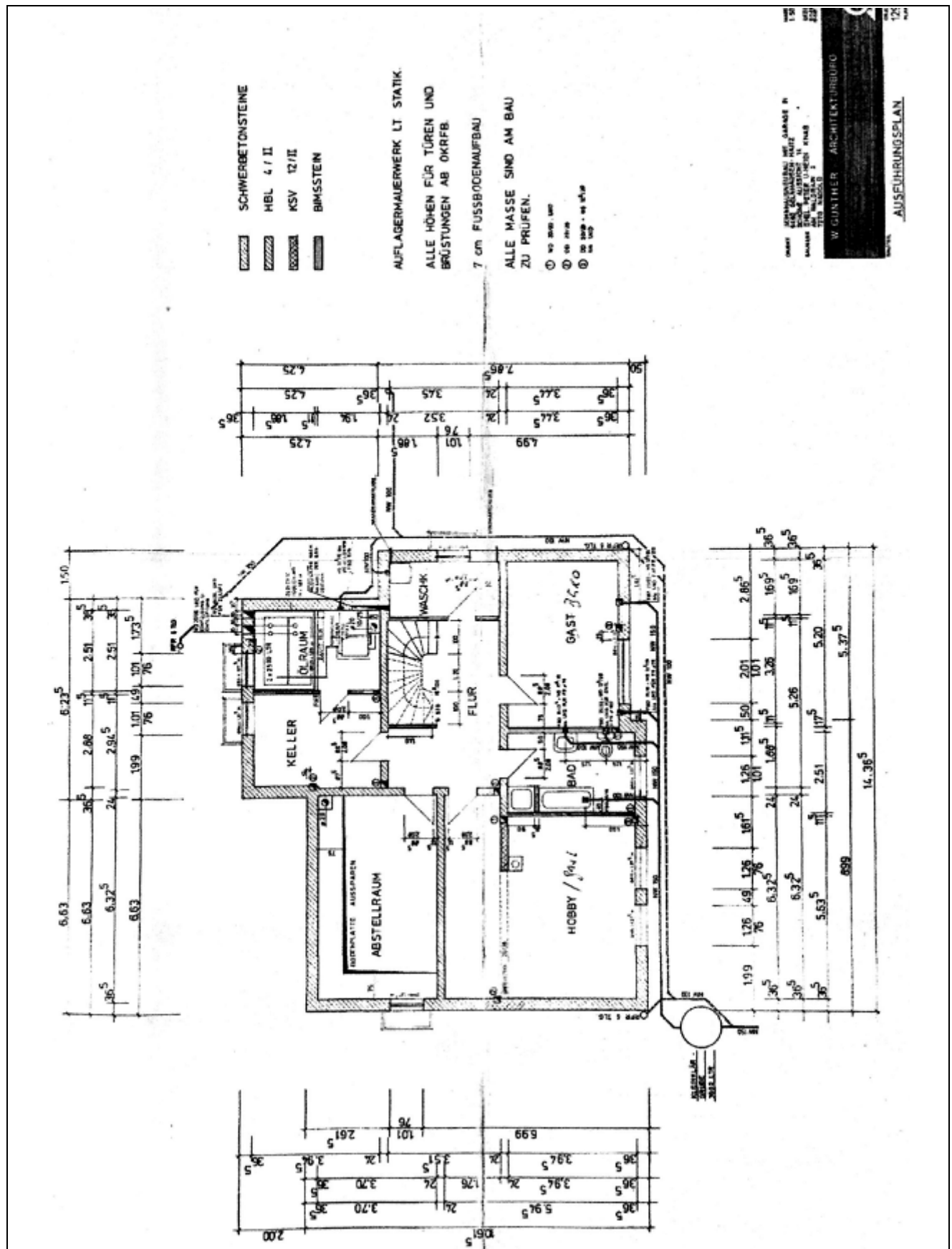




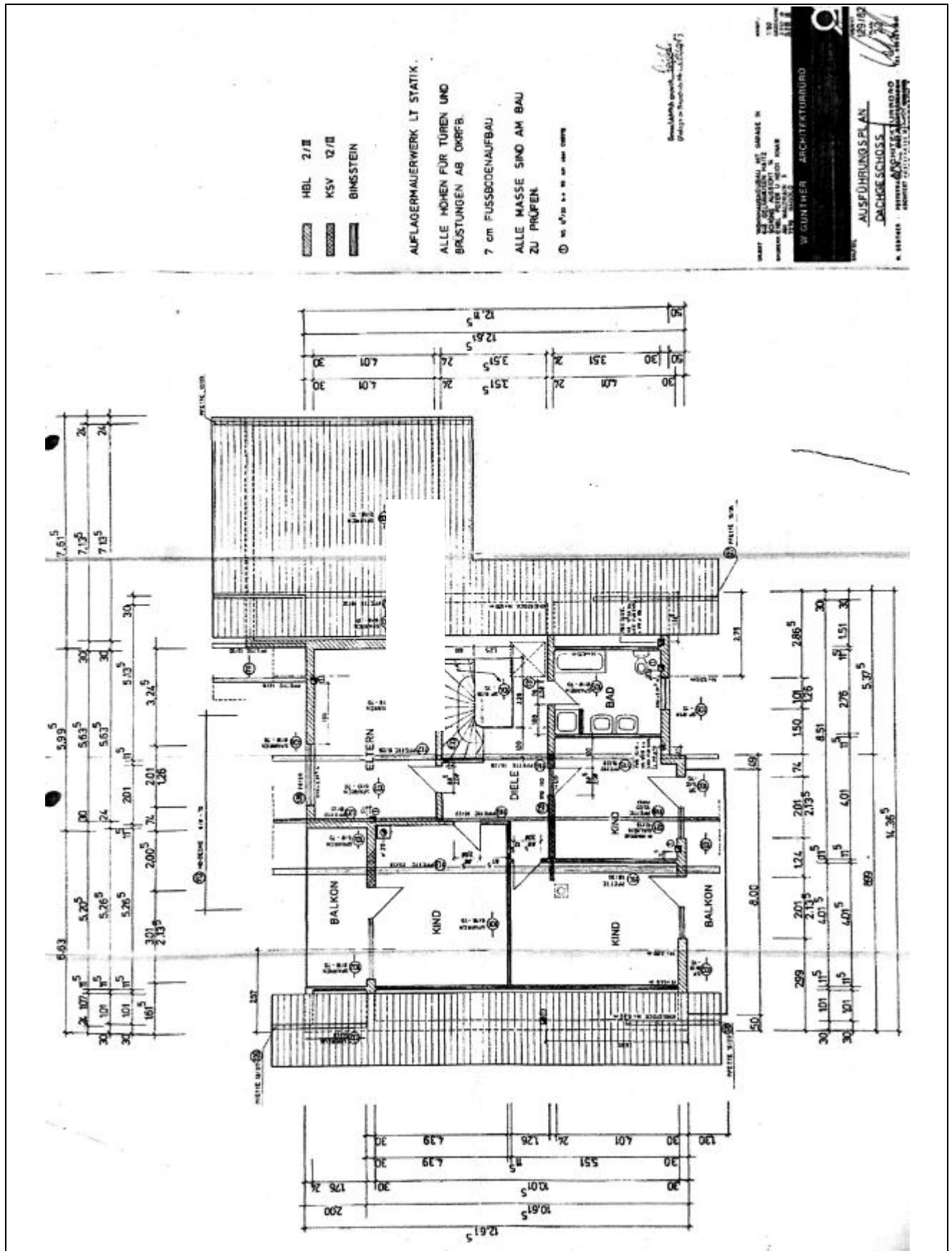
## Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss



## Anlage 5.2: Grundriss Kellergeschoss

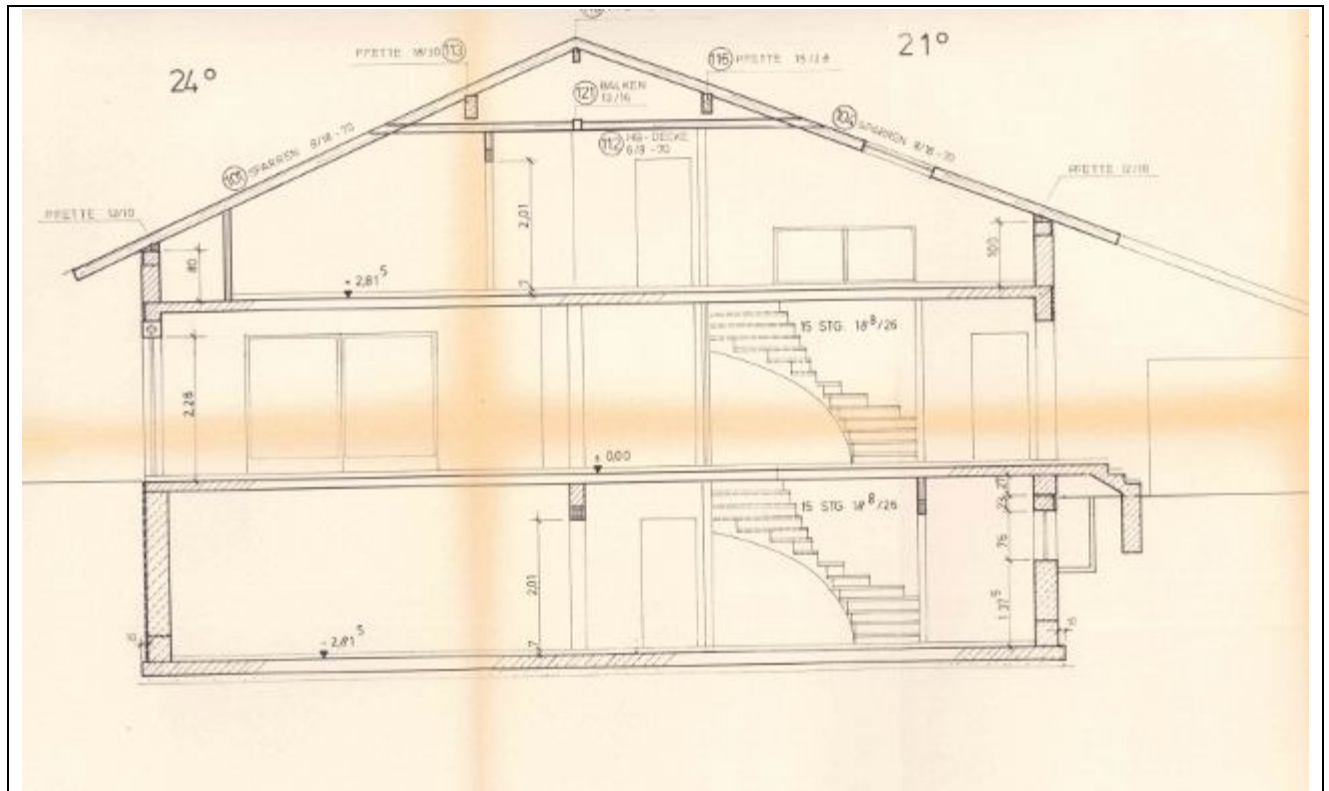


### Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss





## Anlage 5.4: Gebäudeschnitt



**Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts**

Übersichtsplan zu den Fotos

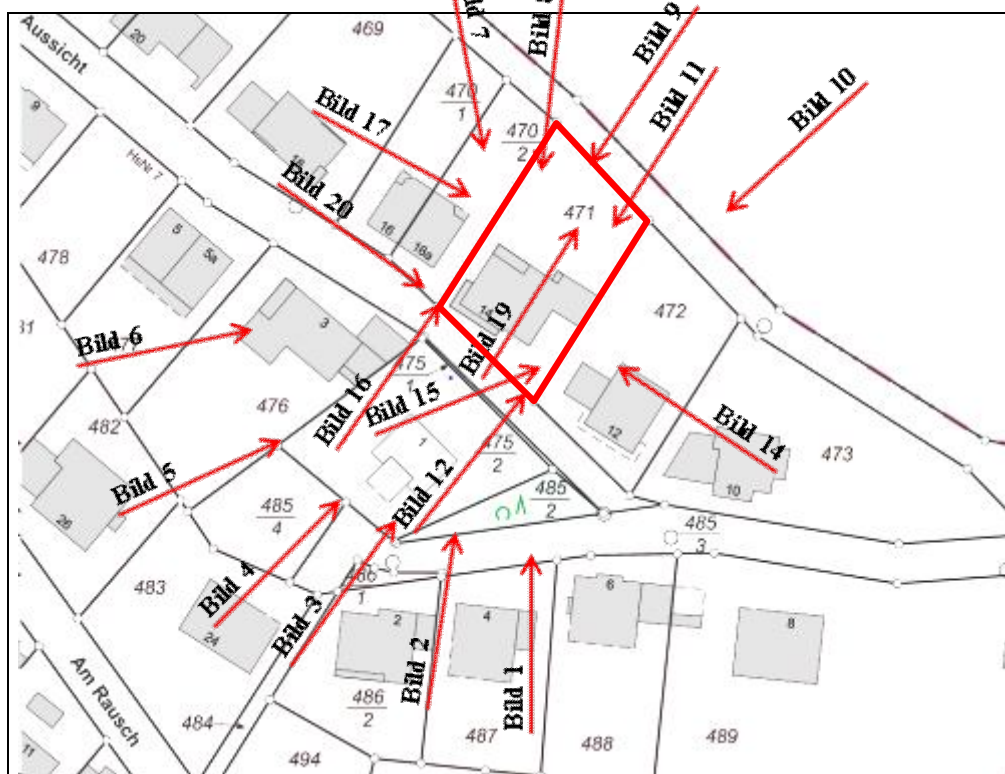


Bild 1



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden

Bild 2



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten



Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden



Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 9



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 10



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 11



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten (Garagenbereich)



Bild 12



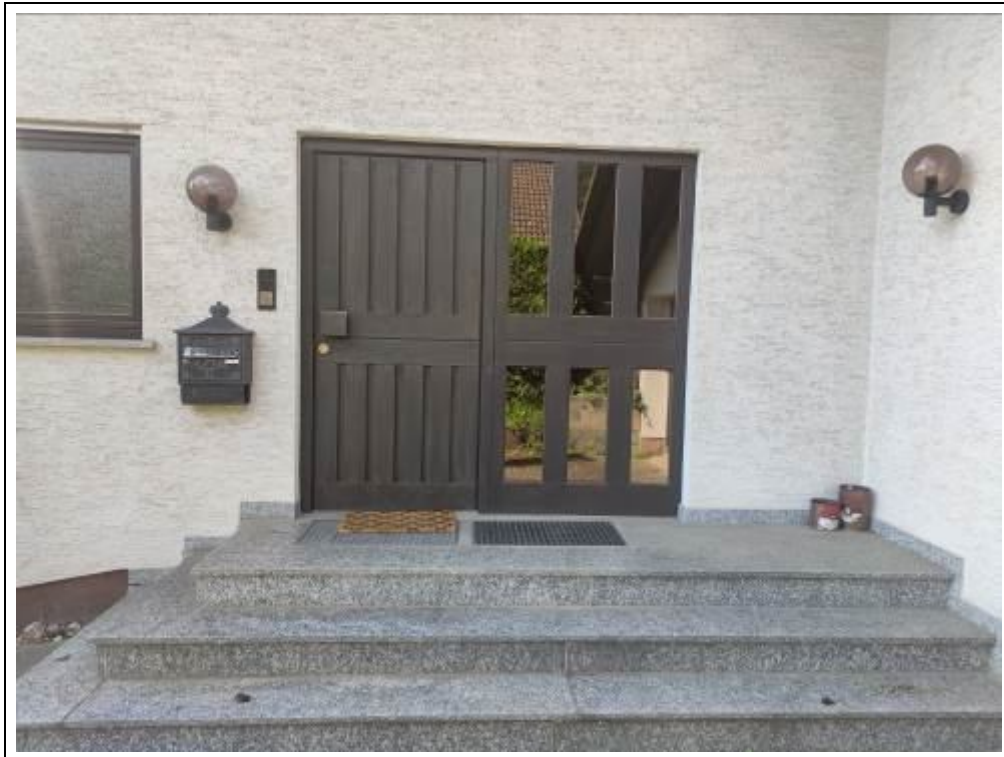
Blick auf die Zufahrt zur Garage

Bild 13



Blick auf das Garagentor

Bild 14



Blick auf die Hauseingangstüre

Bild 15



Blick auf den Zugang zum Hauseingang von der Straße



Bild 16



Blick in den nordwestlichen Grenzbereich

Bild 17



Blick auf die Terrasse im Nordosten

Bild 18



Blick auf Terrasse im Nordosten

Bild 19



Blick in den nordöstlichen Gartenbereich



Bild 20



Blick auf die südwestlichen Balkon

Bild 21



Blick auf den Zugang zum Balkon

Bild 22



Blick in die Küche im Erdgeschoss

Bild 23



Blick in die Küche im Erdgeschoss

Bild 24



Blick in das Wohnzimmer

Bild 25



Blick in das Wohnzimmer mit offenem Kamin



Bild 26



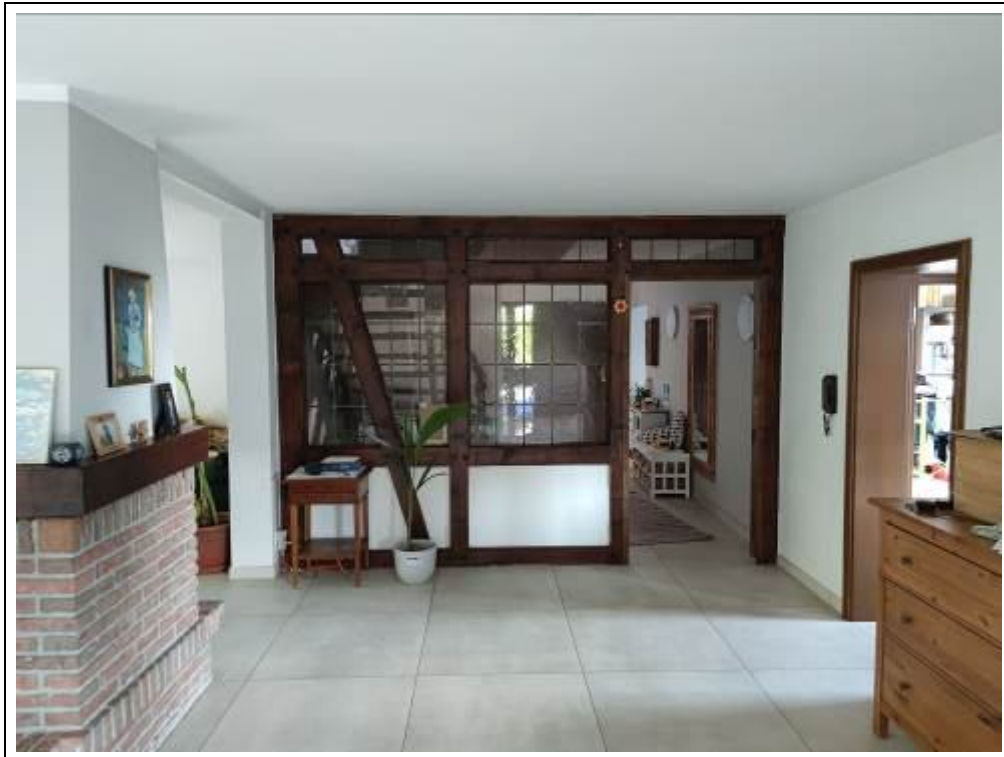
Blick auf den offenen Kamin im Wohnzimmer

Bild 27



Blick auf den Kachelofen im Wohnzimmer

Bild 28



Blick auf die Fachwerkabtrennung vom Wohnzimmer zur Diele

Bild 29



Blick in das Gäste-WC im Erdgeschoss

Bild 30



Blick in den Hauswirtschaftsraum

Bild 31



Blick auf die Treppe zum Obergeschoss



Bild 32



Blick auf die Kellertreppe

Bild 33



Blick in das Bad im Dachgeschoss

Bild 34



Blick in das Bad im Dachgeschoss

Bild 35



Blick in das Bad im Dachgeschoss

Bild 36



Blick in ein Kinderzimmer im Dachgeschoss

Bild 37



Blick auf Feuchtigkeitsschäden an undichten Dachfenstern

Bild 38



Blick auf den nordöstlichen Balkon

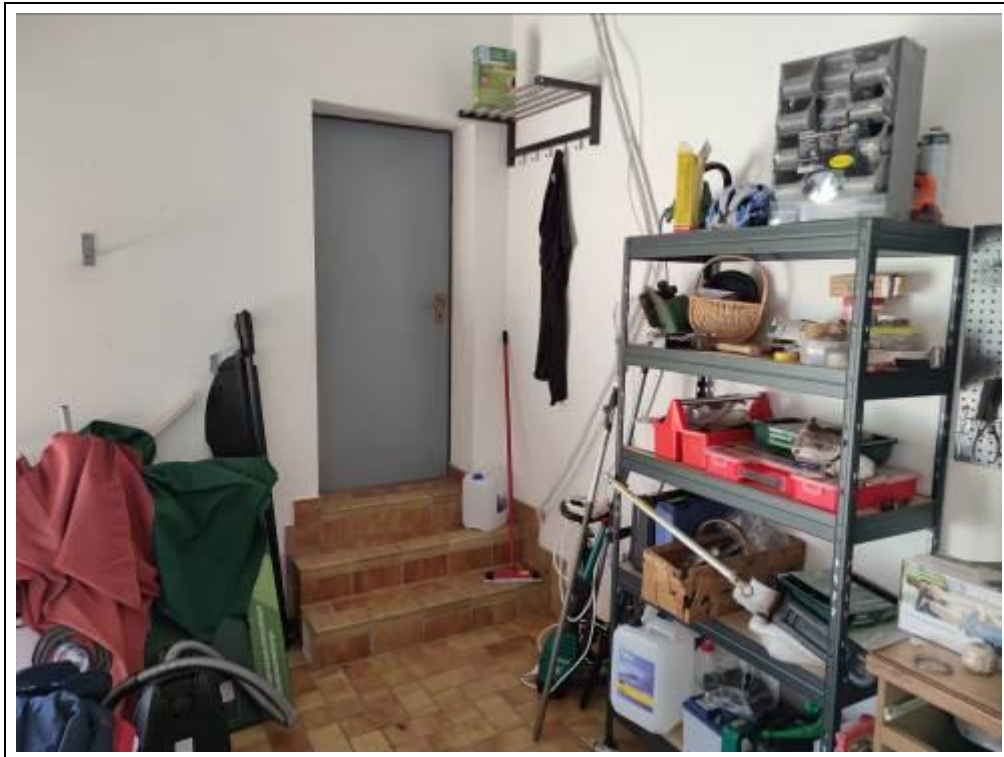
Bild 39



Blick in den Spitzboden



Bild 40



Blick in die Garage

Bild 41



Blick auf Feuchtigkeitsschäden an der Garagenaußenwand

Bild 42



Blick in das Bad im Keller

Bild 43



Blick in das Bad im Keller

Bild 44



Blick in den Hobbyraum

Bild 45



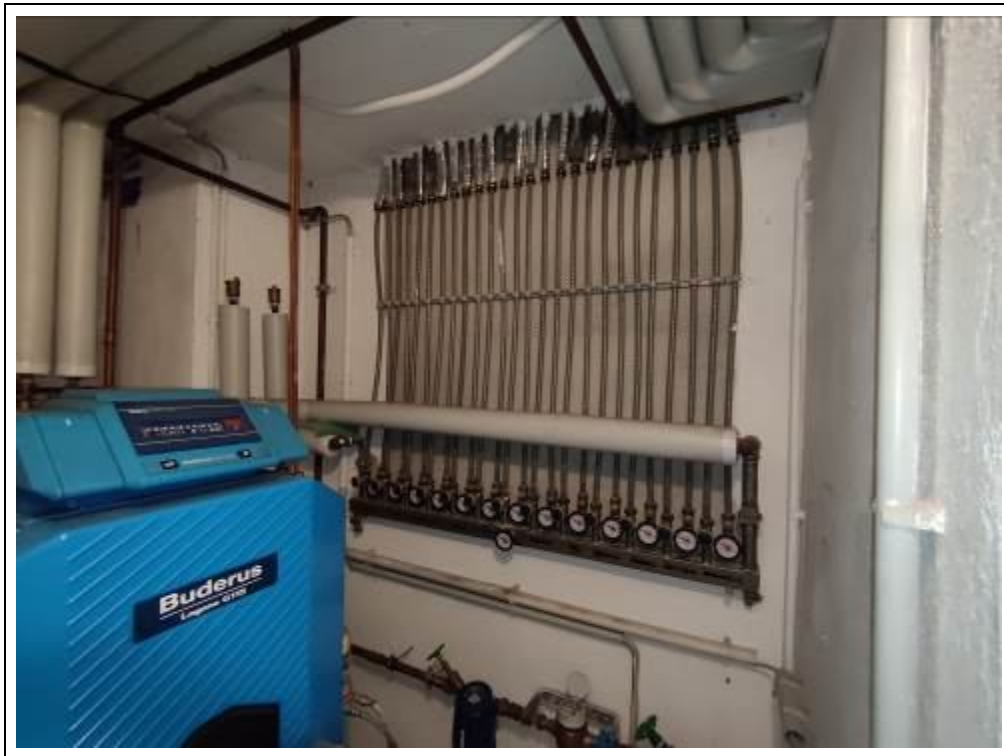
Blick in das Gästezimmer im Keller

Bild 46



Blick in den Heizraum

Bild 47



Blick auf die Heizkreisverteilung der Fußbodenheizung



Bild 48



Blick in den Tankraum

Bild 49



Blick in den Abstellraum - Naturkeller