

**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: 17.06.2024  
Az.: GA 24-13

## **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 -**  
**Roth, Gartenstraße 48, Flur 4, Flurstück 163/9**

**Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 52/23**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
13.06.2024 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Roth	1557	Roth	4	163/9	<b>345.000,00 €</b>

### [Ausfertigung Nr. 1](#)

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 76 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 30 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 – Roth,**  
**mit Garage** bebaute Grundstück **Gartenstraße 48**

Flur 4 Flurstücksnummer **163/9** Wertermittlungsstichtag: **13.06.2024**

<b>Bodenwert</b>					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	253,29	608,00	154.000,00
Summe:			253,29	608,00	154.000,00

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilienhaus		265,35	68,60	1960	80	20	
Gesamtfläche	Garage		19,50		1960	50	20	
Gesamtfläche	Carport					100	100	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	13.788,00	3.309,12 € (24,00 %)	1,25	1,40	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	2.244,90 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-145,77 €/m² WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>5.029,15 €/m² WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>25,02</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>32,92</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	295.000,00 €(86 % vom Sachwert)
Sachwert:	345.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>345.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	13.06.2024

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 .....9
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 .....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 .....15
3.3	Garage.....15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....15
3.3.2	Ausführung und Ausstattung .....16
3.3.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....16
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....16
3.3.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....16
3.4	Carport.....17
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....17
3.4.2	Ausführung und Ausstattung .....17
3.4.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....17
3.4.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....17
3.4.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....18
3.5	Wohn- und Nutzflächen.....18
3.6	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen .....18
3.7	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
4.7	Verkehrswert.....	44
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen .....	46
6	Verzeichnis Anlagen .....	46

## 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 nicht ausgebaut,
Objektadresse:	63571 Gelnhausen – Roth, Gartenstraße 48
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Roth, Blatt 1557, Lfd.-Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Roth, Flur 4, Flurstück 163/9 zu 608 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen - Zwangsversteigerungsgericht - Philipp-Reis-Straße 9 63571 Gelnhausen  Auftrag vom 21.03.2024 (Datum des Auftragschreibens des Amtsgerichtes)
Eigentümer (lt. Grundbuch)	siehe Anschreiben

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2024
Qualitätsstichtag:	13.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	13.06.2024 in der Zeit von 10:30 bis 11:45 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und der Lebensgefährte der Schuldnerin
Sonstiges:	Es konnten alle Zimmer besichtigt werden. Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Gutachten wurde zugestimmt.

### 1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Keine, das Wohnhaus wird von der Schuldnerin und ihrem Lebensgefährten 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 Hauschwamm besteht?	Nein, soweit offensichtlich erkennbar, jedoch noch nicht ganz behobener Wasserschaden im Kellergeschoss
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Keine bekannt
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Nein

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Straßenkarte und Ortsplan von Gelnhausen Roth
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 vom 24.03.2024
- Grundbuchauszug von Roth, Blatt 1557 vom 02.04.2024
- schriftliche Auskunft vom 10.04.2024 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Gelnhausen
- schriftliche Auskunft vom 10.04.2024 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Gelnhausen
- Bauzeichnungen (Grundrisse und Schnitt) als Kopien aus der Bauakte der Stadt Gelnhausen bzw. aus den Unterlagen des Antragsgegners
- Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogeschoßfläche, der Wohnfläche und der Nutzfläche durch eigene Berechnungen bzw. aus den Bauantragsunterlagen
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.
  
- Die notwendigen Recherchen wurden am 14.06.2024 abgeschlossen.

## 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 Roth	ca. 2.480 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Hanau	(ca. 30 km entfernt)
	Frankfurt	(ca. 46 km entfernt)
	Fulda	(ca. 64 km entfernt)
	Darmstadt	(ca. 70 km entfernt)
	Schlüchtern	(ca. 36 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden	(ca. 81 km entfernt)
Bundesstraßen:	B 457 bzw. B 276	(ca. 5 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Gelnhausen West (ca. 2,0 km entfernt)	
Bahnhof:	Bahnhof Gelnhausen ca. 2,0 km entfernt	
Flughafen:	Frankfurt/M.	(ca. 57 km entfernt),
Bundesland:	Hessen	

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Im Zentrum eines Wohngebiets von Gelnhausen, Ortsteil Roth in mittlerer Wohnlage gelegen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Friedhofs von Roth. Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung.
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
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. 30 (von Süden nach Norden steigend).

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 20 m entlang der Straße „Gartenstraße“
Grundstücksgröße:	608 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe:	ca. 30 m im Mittel
Grundstücksbreite:	ca. 20 m im Mittel
Gestalt und Form:	Rechteckiges Grundstück

## 2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße (Anliegerstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige beidseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Zugang zum Grundstück mit leichte Steigung als Zufahrt zur Garage und zum Carport. 4 Steigungen bis zum Eingangsbereich im Erdgeschoss mit Außentreppe weitere mit 3 Steigungen zum Erdgeschoss
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom, Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalananschluss, Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigene Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze durch die Garage auf ca. 6,50 m Länge, sowie nachbarliche Grenzbebauung entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch eine Garage auf ca. 10 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:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungstichtag) im Grundbuche von Roth, Blatt 1557 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 83 K 52/23),</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 28.03.2024 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 kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) 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 03.12.1984 mit dem Aktenzeichen 154 – 1 -84 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 und Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins durch die Schuldnerin und ihrem Lebensgefährten selbst bewohnt.

## **2.9 Nachhaltige Folgenutzung**

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

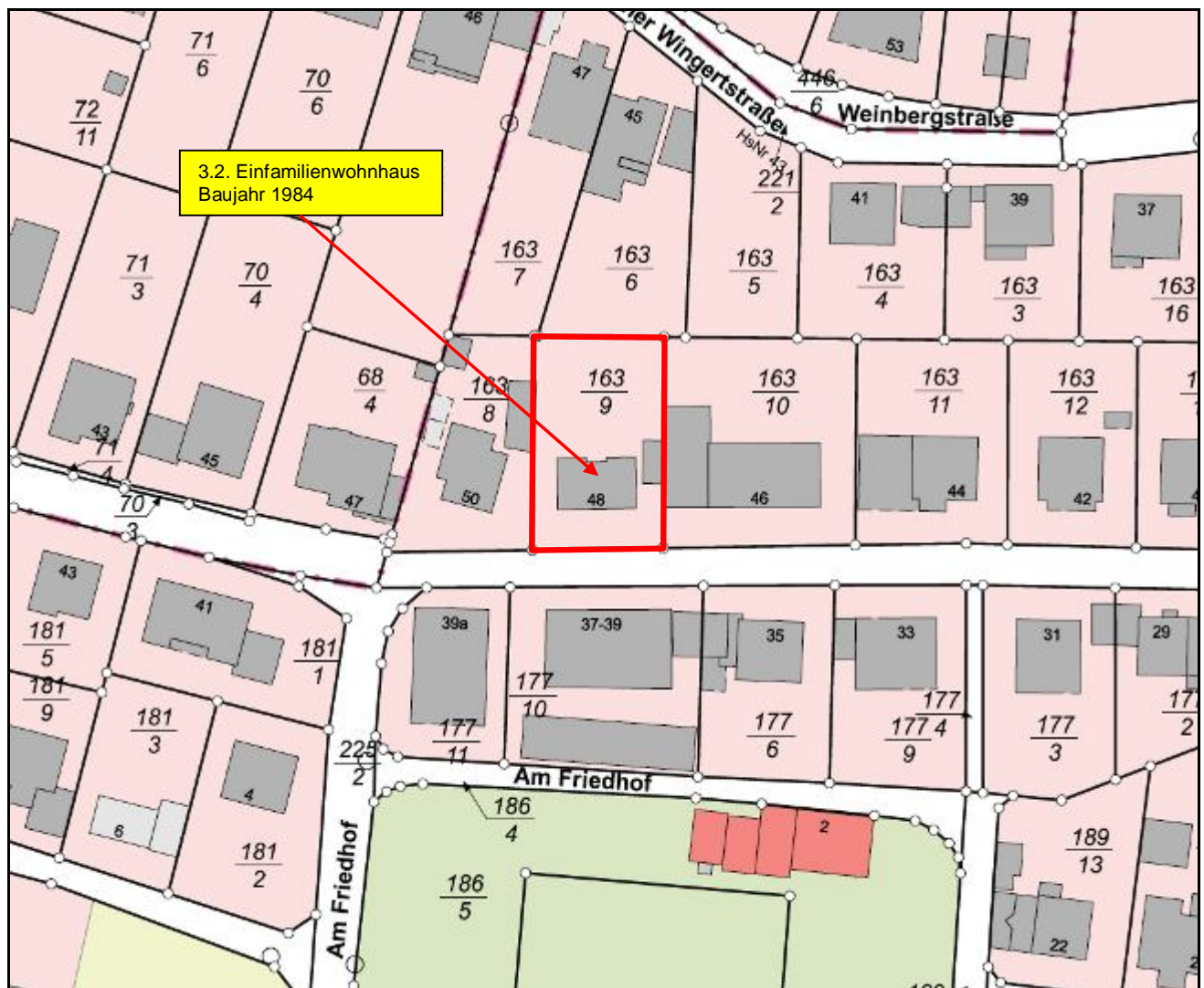
### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 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

### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiges Einfamilienwohnhaus. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und das Dachgeschoss nicht ausgebaut..
Baujahr:	1984
Modernisierung:	Keine wertrelevanten innerhalb der letzten 10 Jahre
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen
Energieausweis:	Liegt nicht vor

### 3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte gemäß Aussage im Ortstermin nur ca. 7 bis 10 cm
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über Keller- und Erdgeschoss,
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachkonstruktion,
Dachform:	Walmdach, ca. 30 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Kamine:	Gemauerter Kamin aus Formsteinen, Kaminkopf verklindert
Hauseingang:	Außentreppe mit 3 Steigungen
Geschoßtreppen	Keine, Stahlbetonaußentreppe mit Fliesen belegt zum Kellergeschoss, Einschubtreppe zum Spitzboden
Dachentwässerung, Fallrohre:	Aus Zinkblech
Dämmung der Dachschrägen und der obersten Geschossdecke:	keine

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Waschküche, Heizraum, Flur, drei Kellerräume, , Bad
Erdgeschoss:	Diele, Bad Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, außen liegende überdachte / geschlossene Terrasse
Dachgeschoss:	Dachboden, nicht ausgebaut

**3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses*****Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume im Erdgeschoß:***

Diele:

Bodenbeläge:	Marmorfliesen
Wandbekleidungen:	Glasfasertapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Wohn- und Esszimmer:

Bodenbeläge:	PVC-Boden
Wandbekleidungen:	Glasfasertapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Glasfasertapeten
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	PVC-Boden
Wandbekleidungen:	Glasfasertapeten
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Kinderzimmer:

Bodenbeläge:	Laminat-Boden
Wandbekleidungen:	Glasfasertapeten
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

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

Dachboden:

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Keine
Deckenbekleidungen:	Dachuntersicht ohne Dämmung

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

Waschküche und offener Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Glasfasertapeten
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Heizung:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Verputzt und gestrichen

Drei Kellerräume:

Bodenbeläge:	Keine
Wandbekleidungen:	Tapete bzw. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen bzw. verputzt und gestrichen

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

***Fenster und Türen***

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung von 2009  
Rollläden im Erdgeschoss aus Kunststoff als außen in der  
Laibung vorgesetzt vorhanden,  
Fensterbänke innen aus Natursteinen (Marmor),  
Fensterbänke außen aus Natursteinen

Türen:

Zimmertüren:	Einfache edelfurnierte Röhrenspantüren,
Haustüre:	Aluminiumhaustüre mit Glasauschnitten

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

Elektroinstallation: Mittlerer Standard, ausreichend Schalter und Steckdosen, Lei-  
tungen unter Putz verlegt

Heizung: Gaszentralheizung der Marke Vissmann Vitodans 200, Wär-  
meverteilung über Flachheizkörper, Heizungsleitungen unter  
Putz verlegt.

Warmwasserversorgung: Über elektrischen Durchlauferhitzer

**Sanitäre Installation:**

Bad Erdgeschoss:	Eingebaute bodengleiche Dusche mit Ganzglasduschkabine, Waschbecken, Hänge-WC, mittlere Ausstattung und Qualität, weise Sanitäröbekte;
Bad Kellergeschoss:	Eingebaute Dusche mit Ganzglasduschkabine, Waschbecken, Hänge-WC, mittlere Ausstattung und Qualität, weise Sanitäröbekte;

***Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung***

Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Klimagerät im Schlafzimmer</li></ul>
Küchenausstattung:	ältere Einbauküche ohne wirtschaftlichen Restwert

***Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung***

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, gute und individuelle Aufteilung
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• nur tlw. Behobener Wasserschaden im Kellergeschoss (Bodenbeläge fehlen noch)</li><li>• Revisionschacht im Garten tlw. Eingebrochen</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 Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

**3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Einfaches Carport als Holzkonstruktion mit Kunststoffeindeckung</li><li>• Überdachte Terrasse als Holzkonstruktion mit Kunststoffeindeckung und großen Glaselementen (Schiebetüren) geschlossen</li></ul>
---------------------	---

Belichtung und Besonnung: gut

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude ist in einer, dem Baujahr entsprechenden mittleren Unterhaltungszustand. Es besteht geringer Instandhaltungszustand.

**3.3 Garage****3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Einzelgarage
Baujahr:	1984 zusammen mit dem Wohnhaus
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 10 Jahre
Außenansicht:	Mauerwerk verputzt
Momentane Nutzung:	Garage

### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzbalken
Dachform:	Flachgeneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Stahltrapezblech
Dachentwässerung:	Zinkrinne

### 3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Garage
--------------	--------

### 3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:*

Garage:

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Mauerwerk verputzt
Deckenbekleidungen:	Dachuntersicht des Stahltrapezblechs

#### *Fenster und Tore/Türen:*

Fenster:	Holzfenster
Tore:	Elektrisches Sektionaltor
Türen:	keine

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

Elektroinstallation:	einfacher Standard, nur Beleuchtung und einzelne Steckdosen
Sanitärinstallation:	keine

#### *Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung*

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäude allgemein in einem mittleren Zustand</li></ul>
Grundrissgestaltung:	einfach

### 3.3.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allgemein als mittel anzusehen.

### 3.4 Carport

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

Gebäudeart:	Einfaches Carport
Baujahr:	Ca. 2000
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 10 Jahre
Außenansicht:	Offene Holzkonstruktion
Momentane Nutzung:	Carport

#### 3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Fundamente:	Stahlbetoneinzelfundamente
Umfassungswände:	Keine, offene Konstruktion
Geschossdecken:	keine
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzbalken
Dachform:	Flachgeneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	PVC-Wellplatten
Dachentwässerung:	Kunststoff

#### 3.4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Carport
--------------	---------

#### 3.4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:***

Garage:	
Bodenbeläge:	Betonsteinpflaster
Wandbekleidungen:	keine
Deckenbekleidungen:	Dachuntersicht

##### ***Fenster und Tore/Türen:***

Fenster:	Keine
Tore:	keine
Türen:	keine

##### ***Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung***

Bauschäden und Baumängel:	• Keine ersichtlich
Grundrissgestaltung:	einfach

### 3.4.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist allgemein als mittel anzusehen.

### 3.5 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	Kellerräume	68,60 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Wohnen		68,60 m <sup>2</sup>
	Garage	15,00 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	Dachboden	40,00 m <sup>2</sup>	
	Summe:	123,60 m <sup>2</sup>	68,60 m <sup>2</sup>

### 3.6 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

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

#### Einfamilienwohnhaus:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Kellergeschoss	88,45 m <sup>2</sup>	1	88,45 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	88,45 m <sup>2</sup>	1	88,45 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	88,45 m <sup>2</sup>	1	88,45 m <sup>2</sup>
		Summe:	265,35 m <sup>2</sup>

#### Garage

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	19,50 m <sup>2</sup>	1	19,50 m <sup>2</sup>
		Summe:	19,50 m <sup>2</sup>

### 3.7 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. Betonpalisaden als Einfassung des Stellplatzes im Carport.

Eine Einfriedung zur Gartenstraße ist mittels einer kleinen Betonmauer mit aufsitzenden Holzjägerzaun vorhanden. Der rückwertige Grundstücksbereich ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

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

Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich noch zwei kleine Gartengerätehäuser in Bauqualität.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebauete Grundstück in 63571 Gelnhausen – Roth, Gartenstraße 48 zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd-Nr.
Roth		1557	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Roth	4	163/9	608 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 Gutacherausschüsse 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 Roth im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **230,00 €/m<sup>2</sup>** (Bodenrichtwertzone 1) 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	=	13.06.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksbreite	=	ca. 20 m im Mittel
Grundstückstiefe	=	ca. 30 m im Mittel
Grundstücksfläche	=	608 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabefreien</u> Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 230,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>230,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.06.2024	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 253,00 €/m <sup>2</sup>	E02
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	608	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Besonderheiten			× 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 253,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier relativer Bodenwert</b>			= <b>253,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 253,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 608 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 153.824,10 € <u>rd. 154.000,00 €</u>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 13.06.2024 insgesamt

**154.000,00 €**

### 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.

## 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### 4.4.2 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 Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, 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 miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

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

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

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

**Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	639,00 €/m <sup>2</sup> BGF	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	265,35 m <sup>2</sup>	19,50 m <sup>2</sup>	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	169.558,65 €	7.117,50 €	
Baupreisindex (BPI) 13.06.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	303.679,54 €	12.747,44 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	303.679,54 €	12.747,44 €	
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	50 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahr	20 Jahre	
• prozentual		75,00 %	60,00 %	
• Faktor	x	0,25	0,4	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	75.919,89	5.098,98	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	10.000,00 €	0,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>85.919,89 €</b>	<b>5.098,98 €</b>	<b>4.000,00 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>95.018,87 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.750,94 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>99.769,81 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>154.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>253.769,81 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	×	<b>1,40</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>355.277,73 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>10.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>345.277,73 €</b>
<b>rd.</b>		<b>345.000,00 €</b>

#### 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 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	50,0 %	42,5 %	0,0 %	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 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	7,5	40,88
2	605,00	50,0	302,50
3	695,00	42,5	295,38
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 638,76
gewogener Standard = 2,4			

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 638,76 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 639,00 €/m<sup>2</sup> 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 %	50,0 %	50,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertigaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

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

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	50,0	122,50
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,5			= 365,00

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

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 365,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 365,00 €/m<sup>2</sup> BGF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdachte Terrasse	10.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	10.000,00 €

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (95.018,87 €)	4.750,94 €
Summe	4.750,94 €

### Gesamtnutzungsdauer

#### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,7 beträgt demnach rd. 64 Jahre. Es wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer gem. Sachwertmodell Hessen mit 80 Jahren angenommen.

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das Gebäude wurde 1960 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 (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1960 = 64 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 64 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 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.
Unterstellte Modernisierungen	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fertigstellung des Wasserschadens im Keller- geschoss -5.000,00 €</li> <li>• Erneuerung des gebrochenen Revisionschach- tes -5.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-10.000,00 €

## 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 Vergleichsverfahren (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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus	68,60		15,00	1.029,00	12.348,00
Garage	1	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
Carport	1	Carport		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			68,60	2,00		1.149,00	13.788,00

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>13.788,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>3.309,12 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>10.478,88 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,25 % von 154.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>1.925,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.553,88 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>17,599</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>150.539,73 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>154.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>304.539,73 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>304.539,73 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>294.539,73 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>295.000,00 €</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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

### 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.
Unterstellte Modernisierungen		-10.000,00 €
* Fertigstellung des Wasserschadens im Kellergeschoss	-5.000,00 €	
* Erneuerung des gebrochenen Revisionsschachtes	-5.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

## 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. **345.000,00 €**

der **Ertragswert** mit rd. **295.000,00 €**

ermittelt.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Bewertungsauftrag aus dem Sachwert abgeleitet und mit **345.000,-- €** geschätzt.

## 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. **345.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **295.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 63571 Gelnhausen – Roth, Gartenstraße 48, wird zum Wertermittlungsstichtag **13.06.2024** mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Roth	1557	Roth	4	163/9	<b>345.000,00 €</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 17. 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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**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 – Marktdata 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:** 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

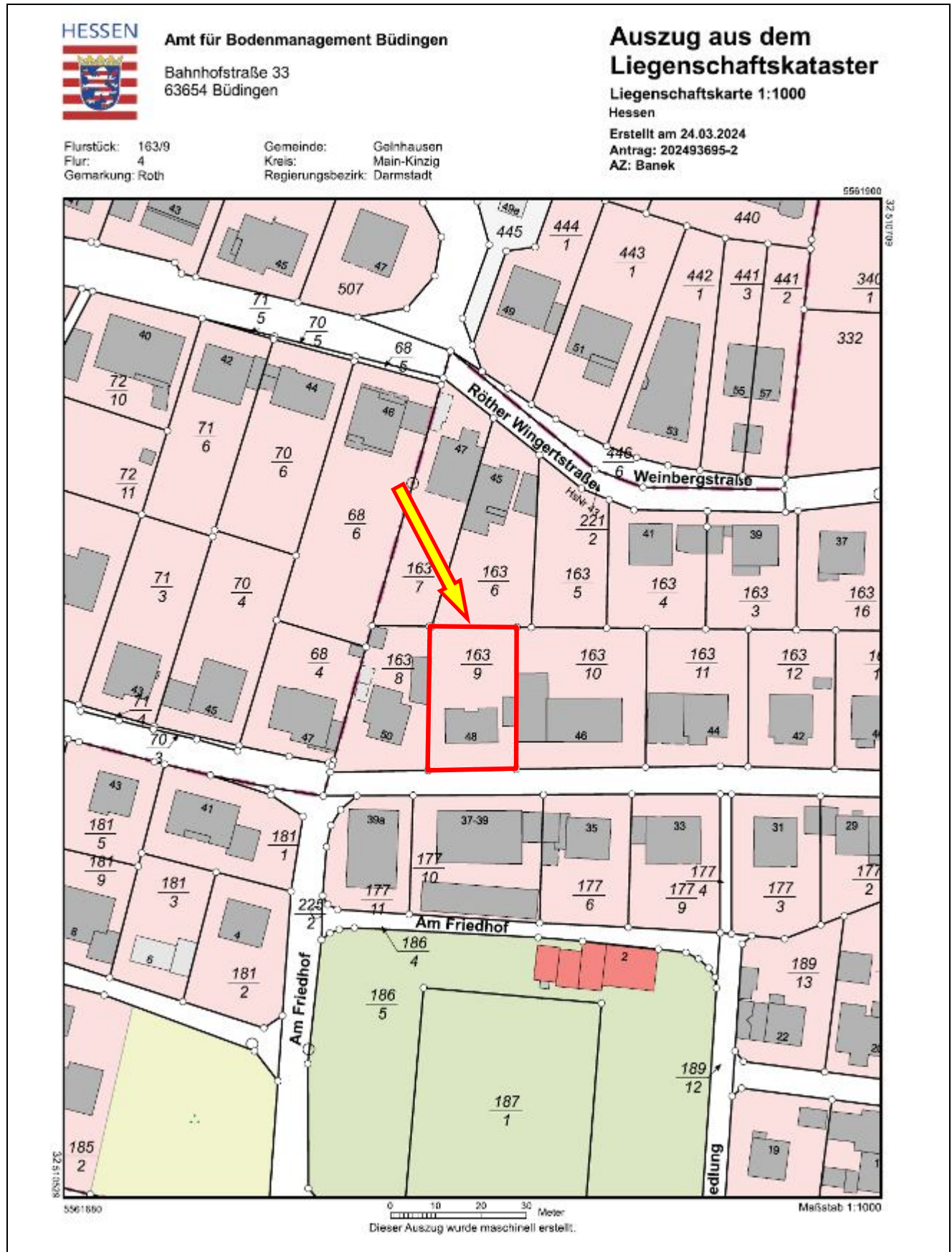
**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**

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

**Datenquelle**

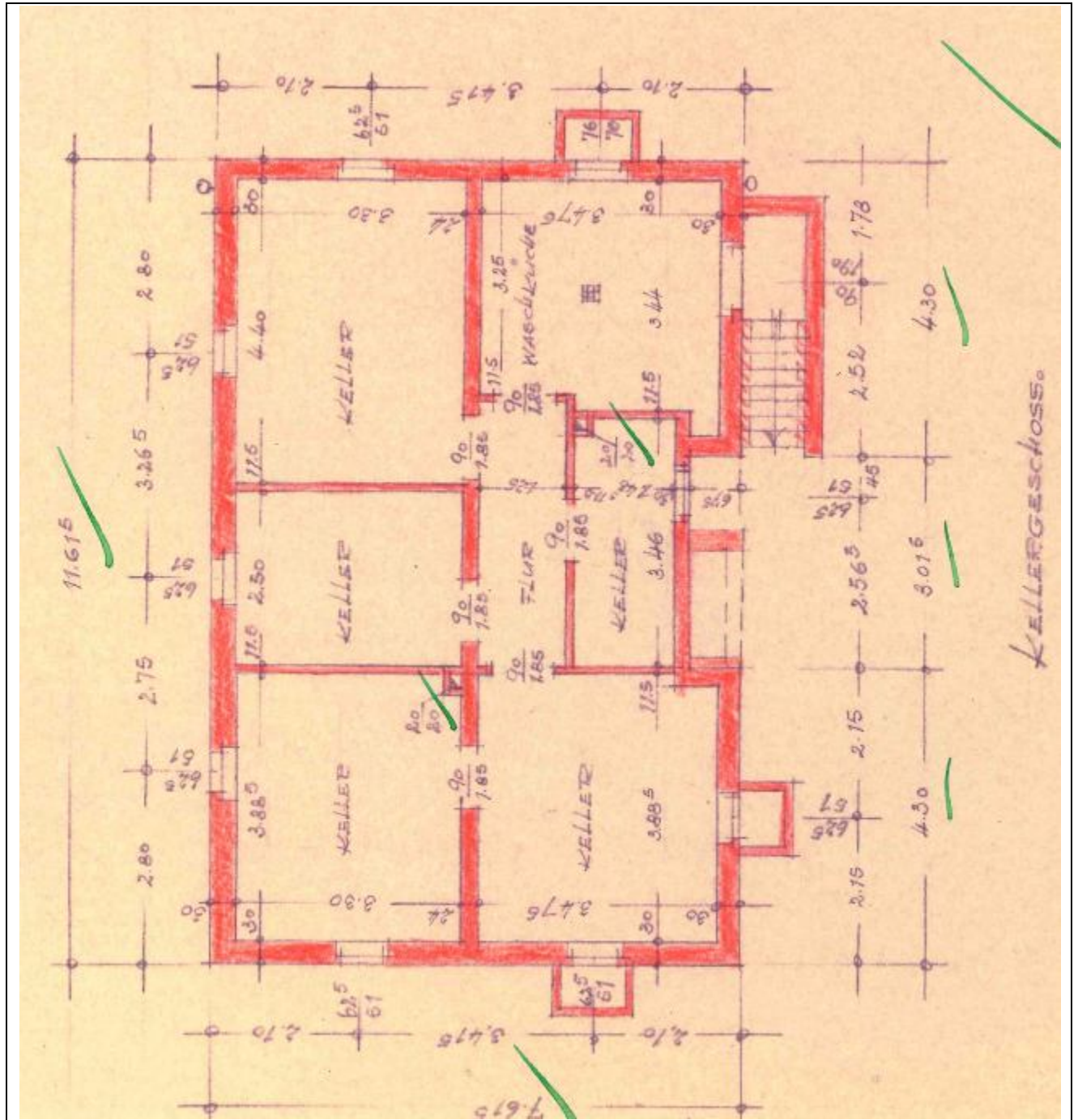
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (ja nach Befliegungsgebiet)

Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan

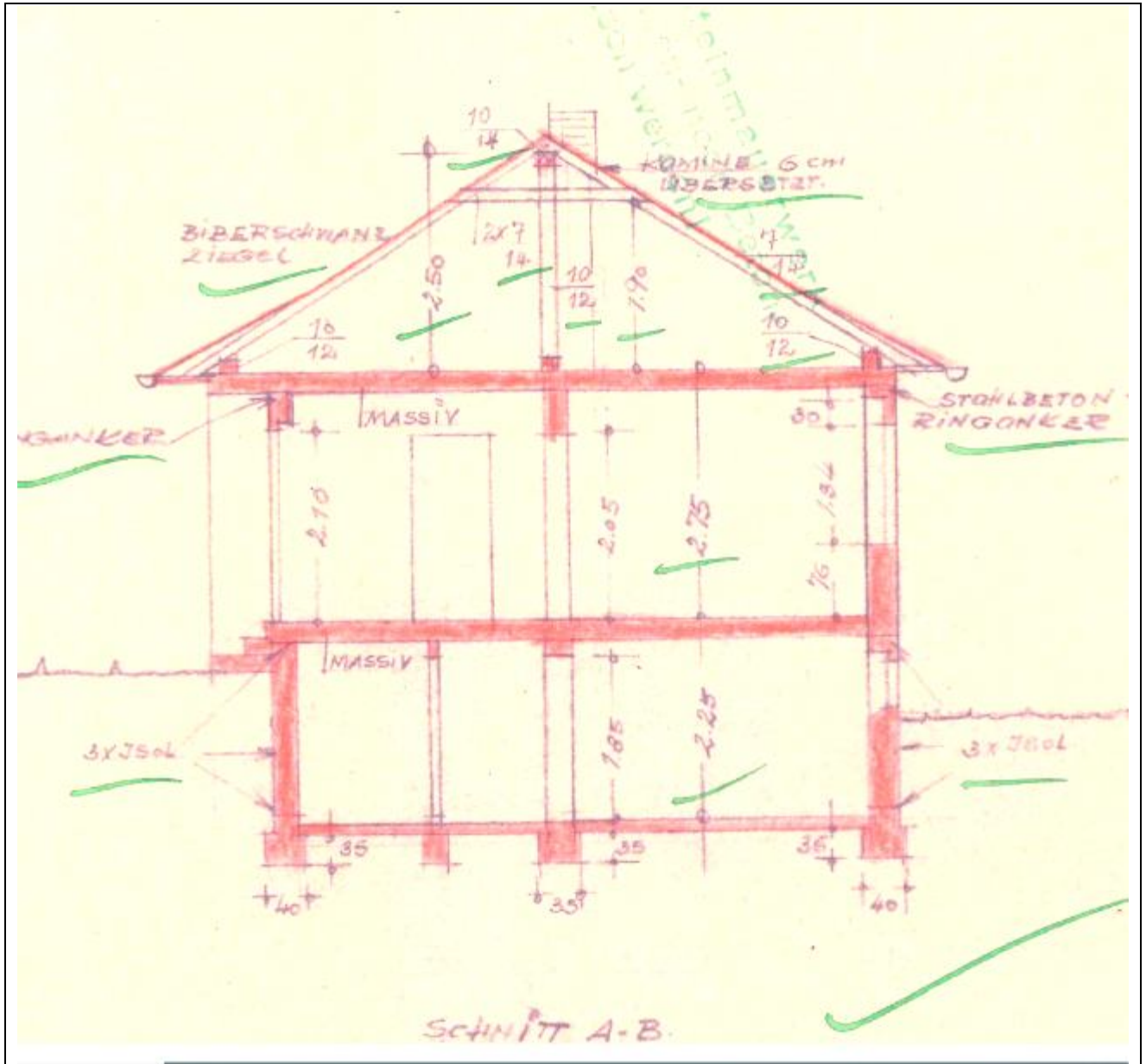




Anlage 5.2: Grundriss Kellergeschoss



Anlage 5.3: Gebäudeschnitt



### Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

Übersichtsplan zu den Fotos

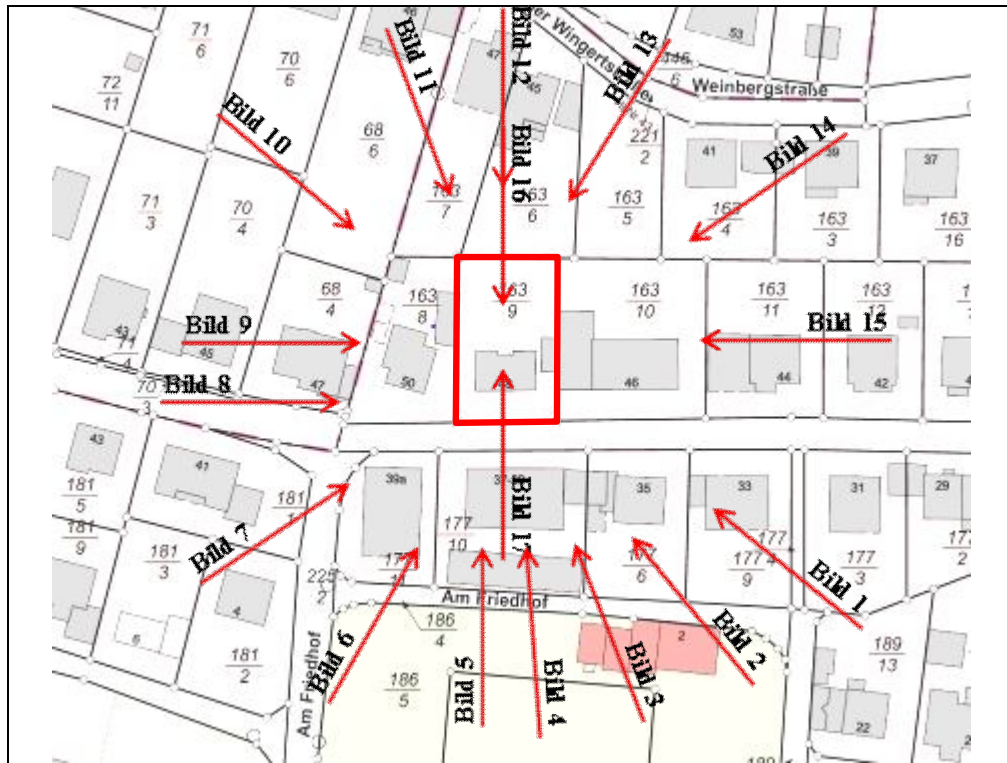


Bild 1



Blick auf das Wohnhaus von Südosten

Bild 2



Blick auf das Wohnhaus von Südosten

Bild 3



Blick auf das Wohnhaus von Südosten

Bild 4



Blick auf das Wohnhaus von Süden

Bild 5



Blick auf das Wohnhaus von Süden

Bild 6



Blick auf das Wohnhaus von Südwesten

Bild 7



Blick auf das Wohnhaus von Südwesten

Bild 8



Blick auf das Wohnhaus von Westen

Bild 9



Blick auf den Wintergartenanbau

Bild 10



Blick auf das Wohnhaus mit Wintergarten von Nordwesten

Bild 11



Blick auf das Wohnhaus von Norden

Bild 12



Blick auf das Wohnhaus von Norden

Bild 13



Blick auf das Wohnhaus von Nordosten

Bild 14



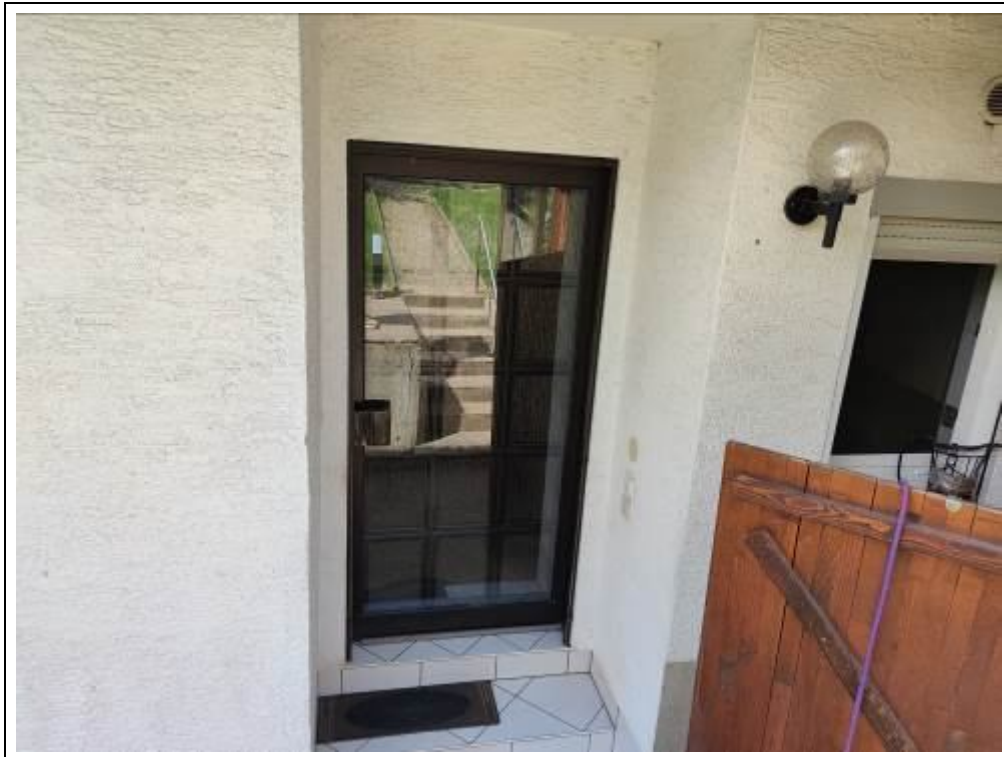
Blick auf den angebauten Wintergarten von Nordosten

Bild 15



Blick auf den angebauten Wintergarten

Bild 16



Blick auf die Hauseingangstüre

Bild 17



Blick in den Garten im Norden des Grundstücks

Bild 18



Blick auf ein Gartengerätehaus

Bild 19



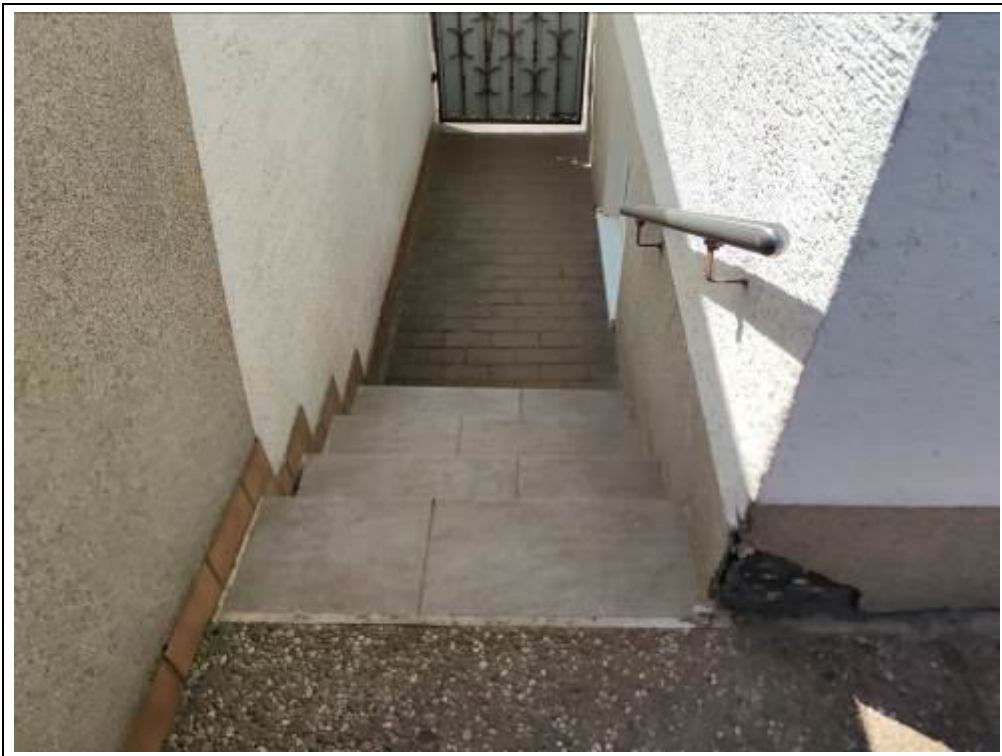
Blick auf ein Gartengerätehaus

Bild 20



Blick auf die Treppe in den Garten

Bild 21



Blick auf die Zugangstreppe

Bild 22



Blick auf die Garage

Bild 23



Blick auf das Carport

Bild 24



Blick auf den gebrochenen Revisionschacht

Bild 25



Blick auf eine nachträglich eingebaute Schiebetüre im Schlafzimmer

Bild 26



Blick in die Küche

Bild 27



Blick in die Küche

Bild 28



Blick in das Bad im Erdgeschoss

Bild 29



Blick auf die Unterverteilung und den Stromzähler

Bild 30



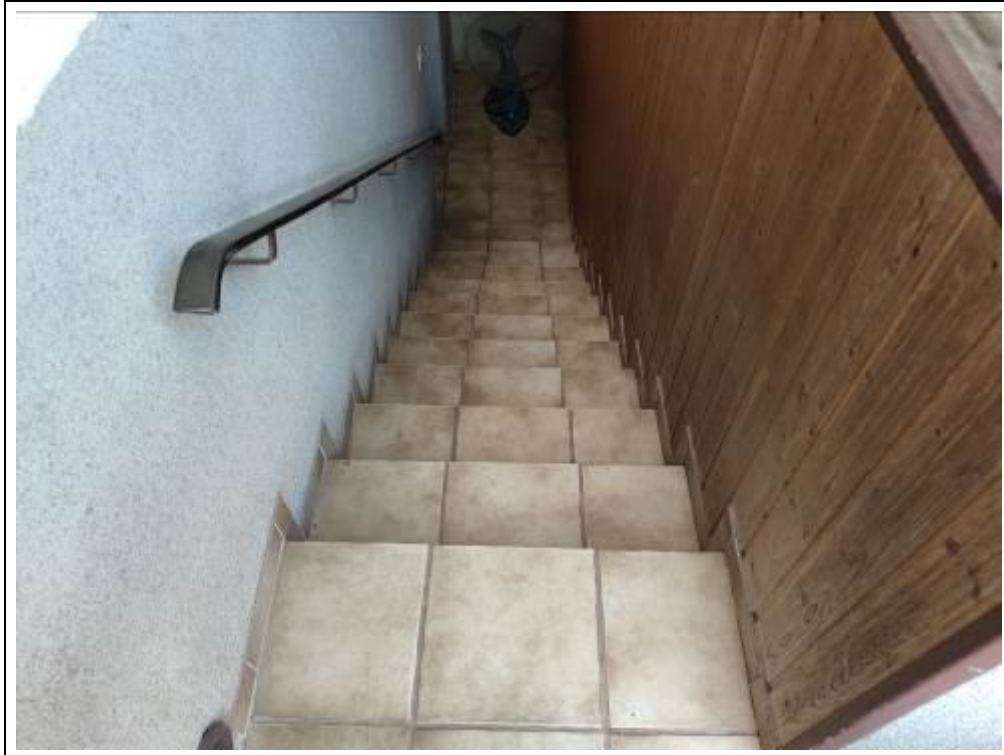
Blick in den Dachboden

Bild 31



Blick in den Dachboden mit einem tlw. Abgebrochenen Schornstein

Bild 32



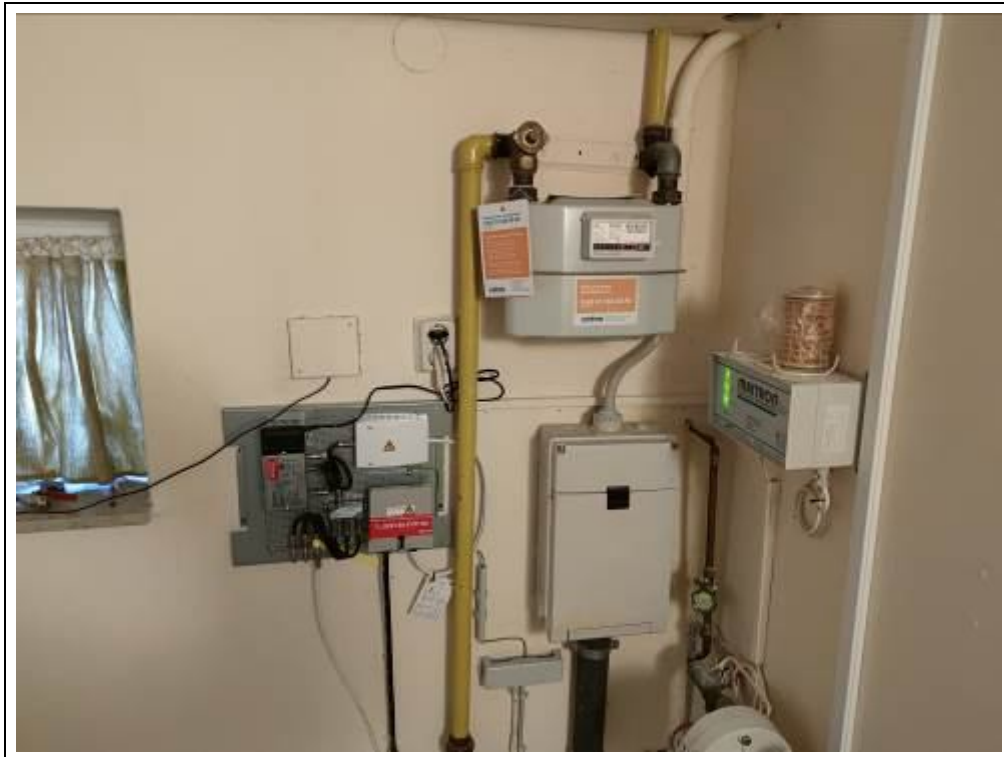
Blick auf die Kellertreppe (Außentreppe)

Bild 33



Blick auf die Gasheizung

Bild 34



Blick auf die Strom-, Wasser und Gaseinführung ins Gebäude

Bild 35



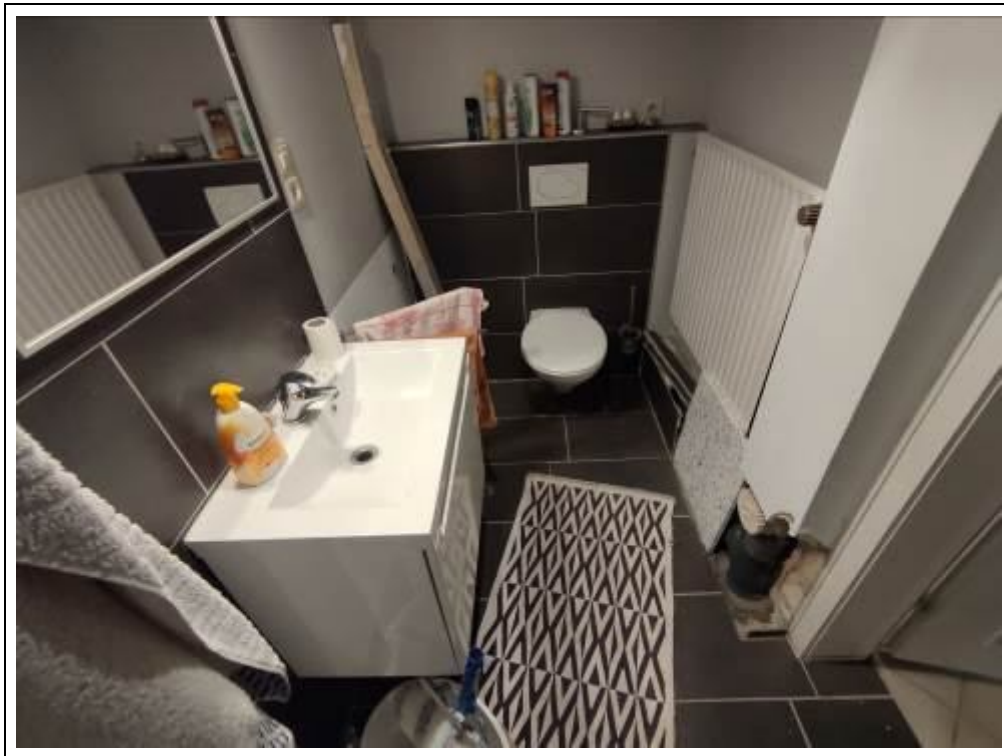
Blick in die Waschküche mit Kellereingang

Bild 36



Blick in das Bad im Kellergeschoss mit elektrischen Warmwasserboiler

Bild 37



Blick in das Bad im Kellergeschoss

Bild 38



Blick in einen Kellerraum

Bild 39



Blick auf den tlw. Behobenen Wasserschaden

Bild 40



Blick in einen Kellerraum

Bild 41



Blick auf tlw. geflieste Wand in der Waschküche

Bild 42



Blick in die Garage

Bild 43



Blick gegen die Dachkonstruktion in der Garage

Bild 44



Blick auf ein Klimaaußengerät für das Schlafzimmer

Bild 45



Blick in den Revisionschacht