

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 DIA-
Zert (LS) nach DIN EN ISO/ICE 17024**

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

Datum: 27.10.2025
Az.: GA 25-38

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit
**zwei Wohnhäusern, einem Nebengebäude und einer Garage bebaute Grund-
stück 63584 Gründau - Lieblos, Tiergartenstraße 1, Flur 8, Flurstück 51/5**

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 2/25



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.09.2025 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Lieblos	1434	19	Lieblos	8	51/5	500.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht insgesamt aus 79 Seiten, inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit **zwei Wohnhäusern, einem Nebengebäude und einer Garage** bebaute Grundstück

63584 Gründau, Lieblos
Tiergartenstraße 1

Flur 8

Flurstücksnummer 51/5

Wertermittlungsstichtag: **30.09.2025**

Bodenwert

Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	168,25	674,00	113.400,00
Summe:			168,25	674,00	113.400,00

Objektdaten

Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienwohnhaus		249,00	127,00	1913	80	40
Gesamtfläche	Einfamilienwohnhaus		330,00	225,50	1972	80	30
Gesamtfläche	Garage		37,00	2,00	1960	50	10
Gesamtfläche	Nebengebäude		46,00	35,00	1920	80	20

Wesentliche Daten

Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Gesamtfläche	31.878,00	6.951,56 € (21,81 %)	2,50	1,10

Relative Werte

relativer Bodenwert:	291,14 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-166,88 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.283,70 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohrertrag:	15,68
Verkehrswert/Reinertrag:	20,06

Ergebnisse

Ertragswert:	510.000,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	500.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	500.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	30.09.2025

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

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	2
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen	5
2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1 Lage	7
2.1.1 Großräumige Lage	7
2.1.2 Kleinräumige Lage	7
2.2 Gestalt und Form	8
2.3 Erschließung	8
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1 Privatrechtliche Situation	8
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2 Bauplanungsrecht	9
2.5.3 Bauordnungsrecht	9
2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
2.9 Nachhaltige Folgenutzung	10
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2 Wohnhaus (vorne) Tiergartenstraße 1	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	16
3.3 Wohnhaus (hinten) Tiergartenstraße 1A	16
3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2 Ausführung und Ausstattung	16
3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses	17
3.3.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes	20
3.4 Doppelgarage	21
3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	21
3.4.2 Ausführung und Ausstattung	21
3.4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.4.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.5 Nebengebäude	22
3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	22
3.5.2 Ausführung und Ausstattung	22
3.5.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.5.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand	23
3.5.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23

3.6	Wohn- und Nutzflächen	24
3.7	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen	24
3.8	Außenanlagen	25
4	Ermittlung des Verkehrswerts	26
4.1	Grundstücksdaten	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	28
4.3	Bodenwertermittlung	31
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	31
4.3.2	Beschreibung der Bewertungsgrundstücke	31
4.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	31
4.4	Sachwertermittlung	33
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.4.3	Sachwertberechnung	37
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	39
4.5	Ertragswertermittlung	48
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	49
4.5.3	Ertragswertberechnung	51
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	52
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	55
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	55
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	55
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	55
4.7	Verkehrswerte	56
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	57
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	57
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen	58
6	Verzeichnis Anlagen	58

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit zwei Wohnhäusern, einem Nebengebäude und einer Garage bebautes Grundstück. Das nördliche Wohnhaus ist komplett unterkellert, das Dachgeschoss komplett ausgebaut. Beim südlichen Wohnhaus (Tiergartenstraße 1a) handelt es sich um ein zweigeschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Nebengebäude ist eingeschossig, mit tlw. ausgebautem Obergeschoss. Die Garage ist eine Doppelgarage.
Objektadresse:	63584 Gründau - Lieblos, Tiergartenstraße 1
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lieblos, Blatt 1434, Lfd.-Nr. 19
Katasterangaben:	Gemarkung Lieblos, Flur 8, Flurstück 51/5 zu 674 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gelnhausen - Zwangsversteigerungsgericht - Philipp-Reis-Straße 9 63571 Gelnhausen Auftrag vom 02.09.2025 (Datum des Auftragsschreibens des Amtsgerichtes)
Eigentümer (lt. Grundbuch)	Siehe Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	30.09.2025
Qualitätstichtag:	30.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	30.09.2025 in der Zeit von 16:00 bis 18:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und die Antragsgegner
Sonstiges:	Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Gutachten wurde nicht zugestimmt.

1.4 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Das komplette Anwesen war bewohnt. Das Vorderhaus (Tiergartenstraße 1) war vermietet. Das Hinterhaus (Tiergartenstraße 1a) ist durch die Antragsgegner bewohnt.
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keiner

Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Keiner
Ob Maschinen oder Betriebs-einrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Keine vorhanden
Ob Verdacht auf Haus-schwamm besteht?	Nein, soweit offensichtlich erkennbar, jedoch geringfügige Feuchtigkeitsschäden.
Ob baubehördliche Beschrän-kungen oder Beanstandungen bestehen?	Nein
Ob ein Energieausweis vor-liegt?	Nein
Herangezogene Unterlagen, Er-kundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen fol-gende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: • Straßenkarte und Ortsplan von Gründau - Lieblos • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000 vom 08.09.2025 • Grundbuchauszug von Lieblos, Blatt 1434 vom 10.09.2025 • Schriftliche Auskunft vom 27.10.2025 zur bauplanungs-rechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Gründau. • Schriftliche Auskunft vom 27.10.2025 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Gründau. • Bauzeichnungen (Grundrisse) aus den Bauakten der Ge-meinde Gründau bzw. aus den Akten des Antragsgegners • Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogeschoßflä-che, der Wohnfläche und der Nutzfläche durch eigene Be-rechnungen • Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufge-führten Fachliteratur. • Die notwendigen Recherchen wurden am 28.10.2025 abgeschlossen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen										
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis										
Ort und Einwohnerzahl:	Gründau ca. 14.560 Einwohner										
	Ortsteil Lieblos ca. 720 Einwohner										
	Gründau ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis in Hessen, die ihren Namen durch den Fluss Gründau erhalten hat. Gründau liegt westlich und nördlich von Gelnhausen und südlich von Büdingen an den Flüssen Gründau und Kinzig.										
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<table> <tr> <td>Gelnhausen</td><td>(ca. 5 km entfernt)</td></tr> <tr> <td>Hanau</td><td>(ca. 21 km entfernt)</td></tr> <tr> <td>Frankfurt</td><td>(ca. 40 km entfernt)</td></tr> <tr> <td>Fulda</td><td>(ca. 68 km entfernt)</td></tr> <tr> <td>Darmstadt</td><td>(ca. 66 km entfernt)</td></tr> </table>	Gelnhausen	(ca. 5 km entfernt)	Hanau	(ca. 21 km entfernt)	Frankfurt	(ca. 40 km entfernt)	Fulda	(ca. 68 km entfernt)	Darmstadt	(ca. 66 km entfernt)
Gelnhausen	(ca. 5 km entfernt)										
Hanau	(ca. 21 km entfernt)										
Frankfurt	(ca. 40 km entfernt)										
Fulda	(ca. 68 km entfernt)										
Darmstadt	(ca. 66 km entfernt)										
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 80 km entfernt)										
Bundesstraße:	B 457 ca. 0,8 km entfernt										
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Gründau-Lieblos (42) ca. 3 km										
Bahnhof:	<table> <tr> <td>Lieblos</td><td>(ca. 1 km entfernt)</td></tr> <tr> <td>Gelnhausen</td><td>(ca. 5 km entfernt)</td></tr> </table>	Lieblos	(ca. 1 km entfernt)	Gelnhausen	(ca. 5 km entfernt)						
Lieblos	(ca. 1 km entfernt)										
Gelnhausen	(ca. 5 km entfernt)										
Flughafen:	Frankfurt/M. (ca. 95 km entfernt),										

2.1.2 Kleinräumige Lage

Überörtliche Lage:	Gründau ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis in Hessen, die ihren Namen durch den Fluss Gründau erhalten hat. Gründau liegt westlich und nördlich von Gelnhausen und südlich von Büdingen an den Flüssen Gründau und Kinzig. Lieblos ist ein Stadtteil von Gründau im osthessischen Main-Kinzig-Kreis. Lieblos liegt auf einer Höhe von 175 m über NN im Westen des Main-Kinzig-Kreises an den Ausläufern des Vogelsberges.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Ortskernbereich von Lieblos in mittlerer Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden, Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung.
Infrastruktur:	In Lieblos befindet sich die Kinzigtal-Schule sowie ein Kindergarten. Alle weiterführenden Schulen befinden sich im ca. 5 km entfernten Gelnhausen. Im Gemeindebereich von Gründau sind mehrere Allgemein- und Zahnärzte ansässig. Als ärztliches Versorgungszentrum stehen die Main-Kinzig-Klinken in Gelnhausen zur Verfügung.

Wohnlage:	Die Wohnlage des Bewertungsgrundstücks ist als mittel anzusehen. Es liegt verkehrsgünstig am nördlichen Ortszentrum.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Wohnbebauung
Immissionen:	Leichter Straßenverkehr
topografische Grundstückslage:	Fast ebenes Grundstück, leichtes Gefälle Richtung Süden

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Ca. 6 m entlang der Tiergartenstraße
Grundstücksgröße:	674 m ²
Grundstückstiefe:	Ca. 33 m im Mittel
Grundstücksbreite:	Ca. 20 m im Mittel
Gestalt und Form:	Sehr unregelmäßige Form

2.3 Erschließung

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige beidseitig vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Ebener Zugang zum Hauseingang
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalschluss und Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigene und nachbarliche Grenzbebauung entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Nicht ersichtlich
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) im Grundbuche von Lieblos, Blatt 1434 keine wertbeeinflussenden Eintragungen: • Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 82 K 2/25), eingetragen am 28.02.2025
---------------------------------------	---

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 09.09.2025 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen:
Denkmalschutz:	Nach Einsicht in die Denkmalschutzliste besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung von Gründau 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 der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
Sanierungsgebiet:	Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Baugenehmigung:	Eine Baugenehmigung lag dem Sachverständigen aus den Bauakten der Gemeinde Gründau in Teilbereichen vor. Bei dieser Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.
-----------------	---

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabensituation:	Das Bewertungsgrundstück ist laut schriftlicher Auskunft durch die Gemeindeverwaltung von Gründau bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei . Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gesamtgrundstück ist mit zwei Wohnhäusern, einem Nebengebäude und einer Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohnhaus Tiergartenstraße 1 ist vermietet. Das Wohnhaus Tiergartenstraße 1a wird durch die Antragsgegner bewohnt. Das Nebengebäude wird als Lager- und Abstellfläche genutzt.

2.9 Nachhaltige Folgenutzung

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

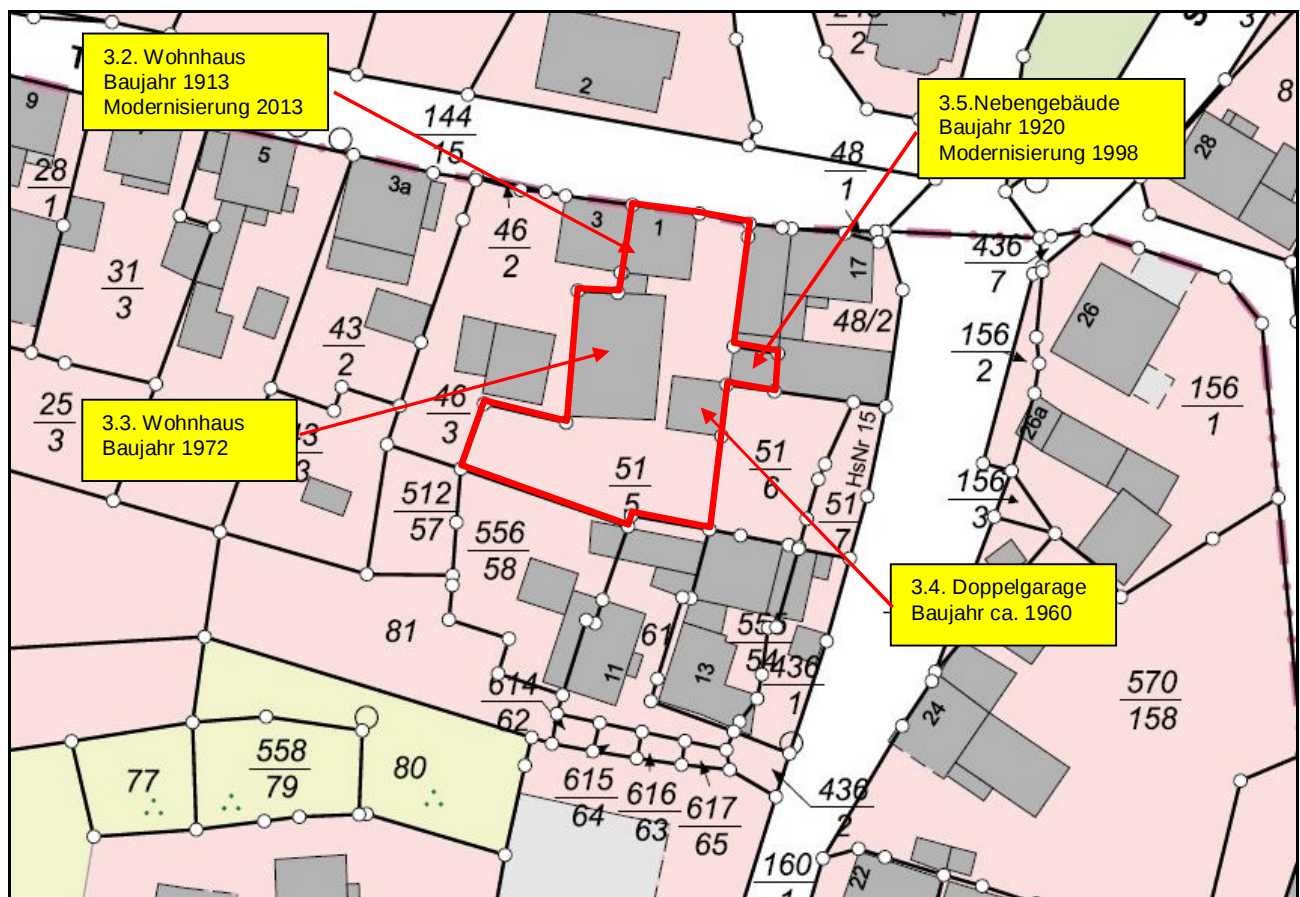
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Wohnhaus (vorne) Tiergartenstraße 1

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist komplett unterkellert.
Baujahr:	1913
Modernisierung:	Komplette Modernisierung im Jahre 2013
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen, Kellergeschoss verklankert
Stellplätze:	Sind auf dem Grundstück vorhanden

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Kellerwände:	Sandsteine
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Gipsständerwände
Geschossdecken:	Kaiserdecke über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erd- und Obergeschoss
Dach:	
Dachkonstruktion:	Pfettendachkonstruktion in Holz
Dachform:	Satteldach, ca. 38 Grad Dachneigung
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamine:	Gemauerter Kamin aus Formsteinen, Kaminkopf mit Naturschiefer verkleidet
Hauseingang:	Zugang über Außentreppe mit insgesamt 9 Steigungen
Geschoßtreppen	Holztreppe zum Ober- und Dachgeschoss
Dachentwässerung, Fallrohre:	Aus Kupferblech

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur mit Heizung und Kellerräume
Erdgeschoss:	Offenes Treppenhaus, Diele, Küche, Ess- und Wohnzimmer,
Obergeschoss:	Flur, Ankleide, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad und Balkon
Dachgeschoss:	Flur, Abstellraum und Studio

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume:

Erdgeschoss

Treppenhaus, Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminatboden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Küche:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Wohn- und Esszimmer:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Obergeschoss

Flur:

Bodenbeläge:	OSB-Platten
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Ankleide:

Bodenbeläge:	OSB-Platten
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	OSB-Platten
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Kinderzimmer:

Bodenbeläge:	OSB-Platten
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Balkon:

Bodenbeläge:	Spaltklinker
Balkongeländer:	Stahlkonstruktion mit senkrechten Holzbrettern

Dachgeschoss**Flur:**

Bodenbeläge:	OSB-Platten
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Abstellraum:

Bodenbeläge:	OSB-Platten
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten gestrichen
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

Studio:

Bodenbeläge:	OSB-Platten
Wandbekleidungen:	Gipskartonplatten gestrichen
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

Kellergeschoss**Flur / Heizraum:**

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

Hobbyraum:

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

Kellerräume:

Bodenbeläge:	Betonestrich ohne Belag
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Fenster und Türen

Fenster:	Holzrahmenfenster mit Zweifach Verglasung aus dem Jahr 2008 Kunststoffrollläden im Erd- und Obergeschoss vorhanden Fensterbänke innen aus Werzalit Fensterbänke außen aus Kunststeinen
Türen:	
Zimmertüren:	Einfache edelholzfurnierte Röhrenspantüren
Haustüre:	Haustüre aus Holz mit Lichtausschnitten

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Mittlerer Standard, ausreichend Schalter und Steckdosen, Leitungen unter Putz verlegt
Heizung:	Gaszentralheizung Fabrikat Vaillant aus dem Jahre 2022 mit nebenstehenden Warmwasserspeicher aus dem Jahre 1990 mit 293 Liter Nutzinhalt Bemerkung: Die Heizungsanlage ist für die Beheizung beider Häuser ausgelegt Wärmeverteilung über Flachheizkörper, Leitungen unter Putz bzw. im Estrich verlegt
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	
Bad Obergeschoss:	Badewanne, eingebaute Dusche mit Echtglasduschkabine, Waschbecken, Hänge-WC, mittlere Ausstattung und Qualität, graue Sanitärobjekte

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Im Eigentum des Mieters

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	• Schimmelschäden im Bad Obergeschoss • Schäden an einer Innentüre • Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss • Putzschäden an der Decke im Kellergeschoss und an den Wänden
---------------------------	--

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

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig, gute Raumaufteilung

3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: • Balkon

Belichtung und Besonnung: Gut

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr und der Modernisierung im Jahre 2013 entsprechenden guten Unterhaltungszustand. Es besteht geringfügiger Instandhaltungsstau im Bereich der aufgeführten Bauschäden und Baumängel.

3.3 Wohnhaus (hinten) Tiergartenstraße 1A

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert.

Baujahr: 1972

Modernisierung: Keine wertrelevanten innerhalb der letzten 20 Jahre

Außenansicht: Insgesamt verputzt und gestrichen, Südgiebel mit einem Vollwärmedämmverbundsystem verkleidet

Stellplätze: Sind auf dem Grundstück vorhanden

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivgebäude

Fundamente: Streifenfundamente aus Stahlbeton

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Dach:

Dachkonstruktion: Pfettendachkonstruktion in Holz

Dachform: Satteldach, ca. 26 Grad Dachneigung

Dacheindeckung: Betondachsteine

Kamine: Gemauerter Kamin aus Formsteinen, Kaminkopf mit Naturschiefer verkleidet (im Vorderhaus)

Hauseingang: Ebener Zugang zum Hauseingang mit einer Steigungen

Geschoßtreppen: Offene aufgesattelte Stahltreppe mit Marmorstufen zum Obergeschoss, Holzeinschubtreppe zum Dachgeschoss

Dachentwässerung, Fallrohre: Aus Kupferblech bzw. Kunststoff

3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Treppenhaus/Diele, Küche, Wohnzimmer, Bad, Abstellraum und Hauswirtschaftsraum
	Mögliche Einliegerwohnung im Anbaubereich mit Hauswirtschaftsraum, Flur, Dusche kleine Küche und zwei Zimmer
Obergeschoss:	Flur, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Bad und überdachter Balkon
Dachgeschoss:	Dachboden

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand des Wohnhauses***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume:*****Erdgeschoss**

Treppenhaus, Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Küche:

Bodenbeläge:	PVC-Boden
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesenspiegel im Bereich der Küchenzeile
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Wohnzimmer:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete bzw. Holzpaneele
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Bad::

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Hauswirtschaftsraum:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneelen

Abstellraum:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen bzw. verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Erdgeschoss Anbaubereich

Hauswirtschaftsraum:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Dusche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen ca. 1,70 m hoch, darüber verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Raum 1: Durchgangszimmer

Bodenbeläge:	Korkboden
Wandbekleidungen:	Ohne
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten

Raum 2:

Bodenbeläge:	Korkboden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Obergeschoss:

Flur:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Kinderzimmer 1:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

Kinderzimmer 2:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

Schlafzimmer:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

Balkon:

Bodenbeläge:	Spaltklinker
Balkongeländer:	Mauerwerk verputzt
Überdachung:	Als Pergola in Holzkonstruktion mit PVC-Doppelstegplatten

Dachboden**Spitzboden:**

Bodenbeläge:	Betonestrich
Wandbekleidungen:	Verputzt
Deckenbekleidungen:	Dachflächen mit Dämmung

Fenster und Türen

Fenster:	Holzrahmenfenster mit Zweifach Verglasung aus dem Jahr 1997 Kunststoffrollläden im Erd- und Obergeschoss vorhanden Fensterbänke innen aus Marmor Fensterbänke außen aus Aluminium
----------	--

Türen:

Zimmertüren:	Einfache edelholzfurnierte Röhrenspantüren
Haustüre:	Haustüre aus Holz mit Seitenteil und Lichtausschnitten

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

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

Heizung:	Gaszentralheizung Fabrikat Vaillant aus dem Jahre 2022 mit nebenstehenden Warmwasserspeicher aus dem Jahre 1990 mit 293 Liter Nutzinhalt im Vorderhaus Bemerkung: Die Heizungsanlage ist für die Beheizung beider Häuser ausgelegt. Wärmeverteilung über Flachheizkörper, Leitungen unter Putz bzw. im Estrich verlegt
Warmwasserversorgung:	Zentral über die Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	
Dusche Erdgeschoss:	Eingebaute Dusche Ohne Duschkabine, Waschbecken, Stand-WC, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Erdgeschoss:	Badewanne, Waschbecken, Stand-WC, einfache Ausstattung und Qualität, gelbe bzw. weiße Sanitärobjekte
Bad Obergeschoss:	Eingebaute Dusche mit Kunststoffduschkabine, Waschbecken, Stand-WC, mittlere Ausstattung und Qualität, graue Sanitärobjekte

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Ca. 30 Jahre alte Einbauküche im Erdgeschoss

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	• Mögliche Einliegerwohnung im Anbaubereich noch nicht fertiggestellt
---------------------------	---

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

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, gute Raumaufteilung
----------------------	---------------------------------

3.3.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	• Balkon mit Pergola-Überdachung
Belichtung und Besonnung:	Gut

Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden guten Unterhaltungszustand. Es besteht kein Instandhaltungsstau. Die mögliche Einliegerwohnung im Anbaubereich ist noch nicht vollkommen hergestellt.
------------------------------	--

3.4 Doppelgarage

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mauerwerksgarage
Baujahr:	1960
Modernisierung:	Keine innerhalb der letzten 15 Jahre
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen
Momentane Nutzung:	Garage

3.4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Keine
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Flach geneigtes Pultdach
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten (asbesthaltig)
Dachentwässerung:	Kunststoff

3.4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Doppelgarage
--------------	--------------

3.4.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume:

Doppelgarage:	
Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Nut- und Federbretter
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

Fenster und Tore/Türen:

Fenster:	Keine
Tore/Türen:	Stahlblechfederhubtor, Stahlblechtüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Eine Ausführung, Beleuchtung und einzelne Steckdosen
Sanitärinstallation:	Keine

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	Allgemein einfache und veraltete Konstruktion
Grundrissgestaltung:	Einfach

3.4.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

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

3.5 Nebengebäude**3.5.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Massives Nebengebäude
Baujahr:	1920
Modernisierung:	Im Jahre 1998 wurde das Gebäude von innen und außen renoviert
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen
Momentane Nutzung:	Hobbyraum und Abstellraum

3.5.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude
Fundamente:	Stampfbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Betoniert
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Pulldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	In Zinkblech
Treppen:	Keine, nur Einschubtreppe zum Dachgeschoss

3.5.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	Hobbyraum, Dusche/WC
Dachgeschoss:	Abstellraum

3.5.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen der Räume:

Hobbyraum:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Dusche/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele

Dachboden:

Bodenbeläge:	Keine
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Nut- und Federbretter

Fenster und Tore/Türen:

Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung
Tore/Türen:	Kunststoff-Eingangstüre, edelfurnierte Röhrenspantüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfache Ausführung, Leitungen unter Putz verlegt
Sanitärinstallation:	
Dusche Erdgeschoss:	Eingebaute Dusche ohne Duschkabine, Waschbecken, Stand-WC, mittlere Ausstattung und Qualität, graue Sanitärobjekte

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	Allgemein einfache und ungepflegte Konstruktion
Grundrissgestaltung:	Einfach

3.5.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allgemein aufgrund des Baujahres als gut anzusehen.

3.6 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.

Wohnhaus Tiergartenstraße 1

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen		52,70 m ²
Obergeschoss	Wohnen		52,70 m ²
Dachgeschoss	Wohnen		21,60 m ²
Summe:			127,00 m ²

Wohnhaus Tiergartenstraße 1A

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen		85,40 m ²
Obergeschoss	Wohnen		103,90 m ²
Summe:			189,30 m ²

Wohnhaus Tiergartenstraße 1A - Anbau

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen		36,50 m ²
Summe:			36,50 m ²

Die Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses Tiergartenstraße 1 wird gerundet mit 127 m² angesetzt.

Die Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses Tiergartenstraße 1A wird gerundet mit 189 m² angesetzt.

Die Wohnfläche des Anbaus im Erdgeschoss Tiergartenstraße 1 wird gerundet mit 36,5 m² angesetzt.

3.7 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

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

Einfamilienwohnhaus Tiergartenstraße 1

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Kellergeschoss	58,60 m ²	1	58,60 m ²
Erdgeschoss	65,90 m ²	1	65,90 m ²
Obergeschoss	65,90 m ²	1	65,90 m ²
Dachgeschoss	58,60 m ²	1	58,60 m ²
Summe:			249,00 m ²

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses Tiergartenstraße 1 wird gerundet mit 249 m² angesetzt.

Einfamilienwohnhaus Tiergartenstraße 1A

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	138,11 m ²	1	138,11 m ²
Obergeschoss	96,23 m ²		96,23 m ²
Dachgeschoss	96,23 m ²	1	96,23 m ²
Summe:			330,57 m ²

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses Tiergartenstraße 1A wird gerundet mit 330 m² angesetzt.

Doppelgarage

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	37 m ²	1	37 m ²
Summe:			37 m ²

Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage wird gerundet mit 37 m² angesetzt.

Nebengebäude

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	23 m ²	1	23 m ²
Dachgeschoss	23 m ²	1	23 m ²
Summe:			46 m ²

Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes wird gerundet mit 23 m² angesetzt.

3.8 Außenanlagen

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

Die Zufahrt und die Hoffläche bis zum Hauseingang sind mit Betonsteinpflaster belegt. Die restlichen Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern angelegt. Die Freiflächen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Es ist auf dem Grundstück weiterhin eine offene Pergola aus einer Holzkonstruktion mit PVC-Wellplatteneindeckung vorhanden. Die Größe beträgt ca. 5 x 5 m.

Eine Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist mit Mauern bzw. einem Maschendrahtzaun vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit drei Wohnungen bebaute Grundstück 63584 Gründau – Lieblos, Tiergartenstraße 1 zum Wertermittlungstichtag 30.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd-Nr.
Lieblos		1434	19
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lieblos	8	51/5	674 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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

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

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

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

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

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

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

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

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

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

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

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, 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.¹⁾

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

Sachwertverfahren

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als **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 Gemeinde Gründau, Ortsteil Lieblos im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **170,00 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2024**.

4.3.2 Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Wertermittlungsstichtag	=	30.09.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	=	Gemischte Bauflächen
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	674 m ²

4.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 170,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.09.2025	× 1,10	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 187,00 €/m ²	E02
Fläche (m ²)	400	674	× 0,90	E03
Entwicklungsstufe			× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 168,30 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 168,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 168,30 €/m²	
Fläche	× 674 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 113.434,20 € rd. 113.400,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert für das Flurstück 51/5** beträgt zum Wertermittlungstichtag
30.09.2025 insgesamt

113.400,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E01** Aufgrund der Lage auf dem Immobilienmarkt und der Tatsache, dass der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 veröffentlicht wurde, wird ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.
- E02** Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.
- E03** Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abnimmt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksgröße von 400 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 674 m². Es wird hier eine Anpassung auf den Bodenrichtwert gem. dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Main-Kinzig-Kreises in Höhe von 10 % (Faktor 0,90) vorgenommen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilien- wohnhaus	Einfamilien- wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	749,00 €/m² BGF	707,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	249,00 m²	330,00 m²	37,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	186.501,00 €	233.310,00 €	17.945,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	351.740,89 €	440.022,66 €	33.844,27 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	351.740,89 €	440.022,66 €	33.844,27 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		40 Jahre	30 Jahre	10 Jahre
• prozentual		50,00 %	62,50 %	80,00 %
• Faktor	x	0,5	0,375	0,2
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	175.870,44 €	165.008,50 €	6.768,85 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	15.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	175.870,44 €	180.008,50 €	6.768,85 €

Gebäudebezeichnung		Nebengebäude		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	555,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	46,00 m²		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	25.530,00 €		
Baupreisindex (BPI) 30.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	48.149,58 €		
Regionalfaktor	x	1,000		
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	48.149,58 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre		
• prozentual		75,00 %		
• Faktor	x	0,25		
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	12.037,40 €		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	12.037,40 €		

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) 374.685,19 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 22.481,11 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = 397.166,30 €

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 113.400,00 €

vorläufiger Sachwert = 510.566,30 €

Sachwertfaktor × 1,10

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge – 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert = 561.622,93 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 65.000,00 €

Sachwert = 496.622,93 €

rd. 500.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus Tiergartenstraße 1

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 %		0,3	0,7		
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 %	23,0 %	8,8 %	60,7 %	7,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
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 Hartholztreppe 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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder 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: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	8,8	60,28
3	785,00	60,7	476,50
4	945,00	7,5	70,88
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 749,11
gewogener Standard = 2,7			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	749,11 €/m ² BGF
	rd.	749,00 €/m ² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus Tiergartenstraße 1A

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	62,0 %	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 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 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder 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: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenhäuser
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäu- destandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	580,00	0,0	0,00
2	645,00	38,0	245,10
3	745,00	62,0	461,90
4	895,00	0,0	0,00
5	1.120,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 707,00
gewogener Standard = 2,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 707,00 €/m² BGF
rd. 707,00 €/m² BGF

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 485,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Nebengebäude

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	740,00	100,0	740,00
2	825,00	0,0	0,00
3	945,00	0,0	0,00
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 740,00
gewogener Standard = 1,0			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	740,00 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• fehlende Heizung und Geschosstreppe	× 0,750

$$\begin{array}{lcl} \text{NHK 2010 für das Bewertungsgebäude} & = & 555,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ & \text{rd.} & 555,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \end{array}$$

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Pergola über dem Balkon	15.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

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: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (374.685,19 €)	22.481,11 €
Summe	22.481,11 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus 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: Einfamilienwohnhaus (Tiergartenstraße 1)

Das Gebäude wurde 1913 errichtet und im Jahre 2013 umfassend modernisiert.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		
Summe		10,0	0,0		

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1913 = 112$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 112 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Tiergartenstraße 1A)

Das Gebäude wurde 1972 errichtet.

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0		
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,0		
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1972 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

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 ggf. 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.
Bauschäden	-10.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden im Keller Tiergartenstraße 1 -10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
• Fehlende Fertigstellung im Bereich der Wohnung im Anbau -10.000,00 € • Fehlende Fertigstellung des Vollwärmeverbundsystems am Gebäude Tiergartenstraße 1a -20.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-15.000,00 €
• geringfügiger Instandhaltungsstau -15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
• Nur eine Heizungsanlage für zwei Häuser vorhanden -10.000,00 €	
Summe	-65.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	127,00		7,00	889,00	10.668,00
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnung	189,00		7,00	1.323,00	15.876,00
	2	Wohnung Anbau	36,50		8,00	292,00	3.504,00
Garage	1	Garage	2,00		50,00	100,00	1.200,00
Nebengebäude	1	Hobbyraum	35,00		1,50	52,50	630,00
Summe			389,50	-		2.656,50	31.878,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		31.878,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	6.951,56 €
jährlicher Reinertrag	=	24.926,44 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 113.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.835,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	22.091,44 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,930
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	462.373,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	113.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	575.773,84 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	575.773,84 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	65.000,00 €
Ertragswert	=	510.773,84 €
	rd.	510.000,00 €

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 €/m² 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 359,00 €	1.077,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	352,50 m ² × 14,00 €/m ²	4.935,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		637,56 €
Summe			6.951,56 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
Feuchtigkeitsschaden im Keller Tiergartenstraße 1 -10.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-30.000,00 €
- Fehlende Fertigstellung im Bereich der Wohnung im Anbau -10.000,00 € - Fehlende Fertigstellung des Vollwärmeverbundsystems am Gebäude Tiergartenstraße 1a -20.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen	-15.000,00 €
geringfügiger Instandhaltungsstau -15.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-10.000,00 €
Nur eine Heizungsanlage für zwei Häuser vorhanden -10.000,00 €	
Summe	-65.000,00 €

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 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **500.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **510.000,00 €**

ermittelt.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Bewertungsauftrag modelkonform aus dem Sachwert abgeleitet und mit **500.000,00 €** geschätzt.

4.7 Verkehrswerte

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **500.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag **510.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit zwei Wohnhäusern, einem Nebengebäude und einer Garage bebaute Grundstück in **63584 Gründau, Lieblos, Tiergartenstraße 1, Flur 8, Flurstück 51/5** wird zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2025 mit rd.

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Lieblos	1434	19	Lieblos	8	51/5	500.000,00 €

geschätzt.

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

Züntersbach, den 27. Oktober 2025

Reinhold Beck

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

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

BelWertV:

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

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

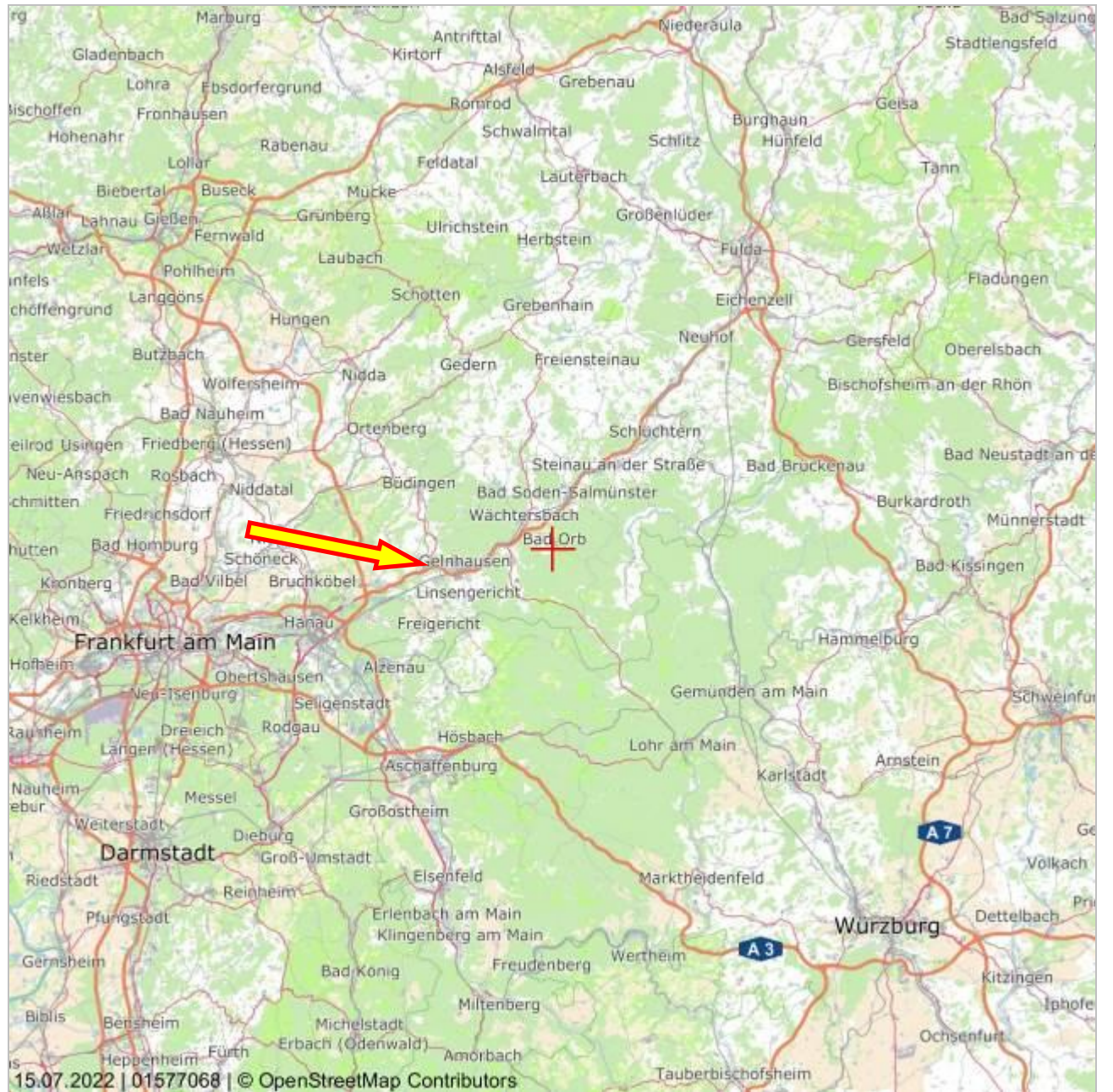
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen

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

6 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 5.1:** Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 5.2:** Grundriss Obergeschoss
- Anlage 5.3:** Gebäudeschnitt und Ansichten
- Anlage 5.4:** Ansichten
- 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.

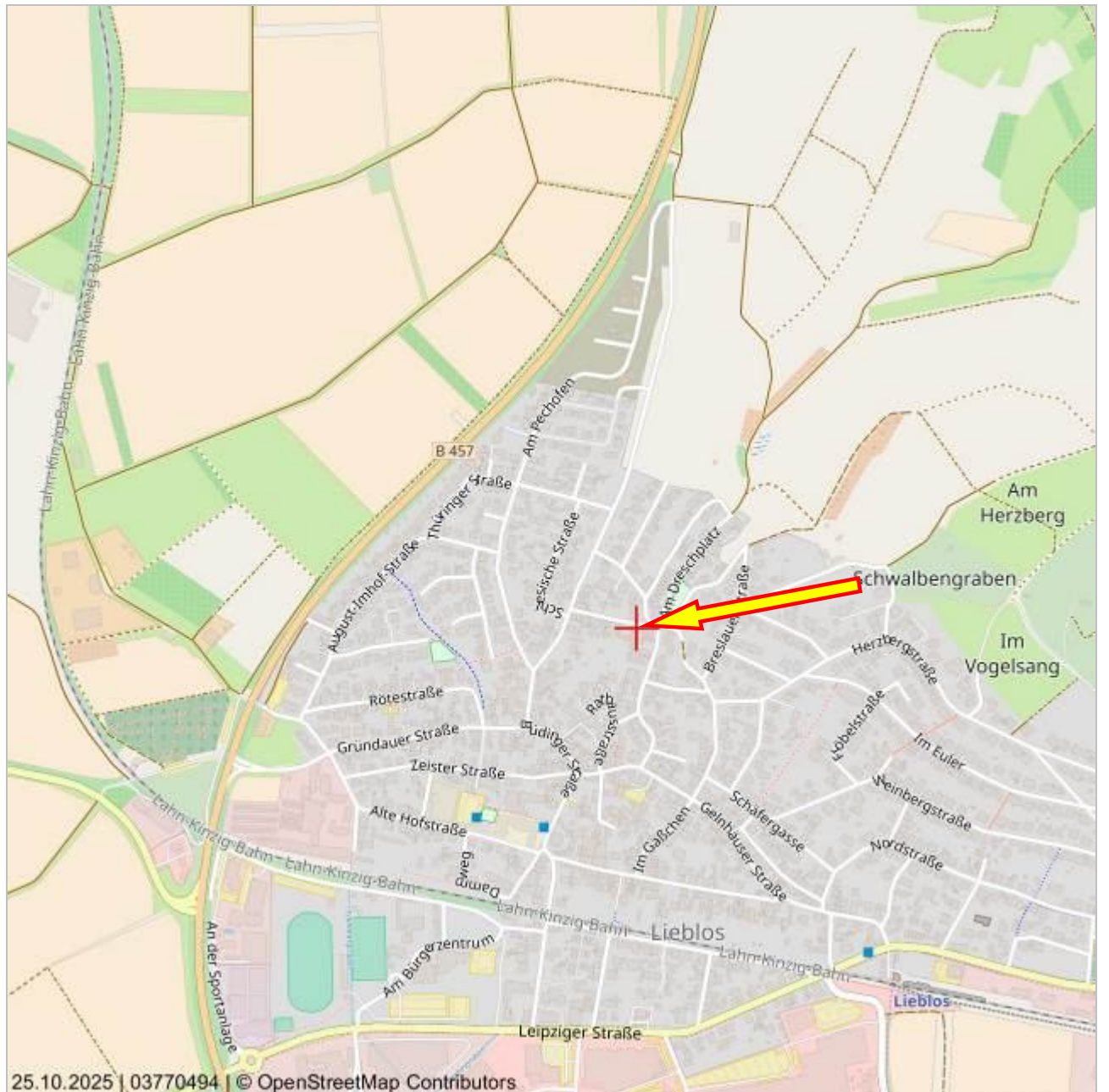
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Anlage 2: Innerörtliche Lage



25.10.2025 | 03770494 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

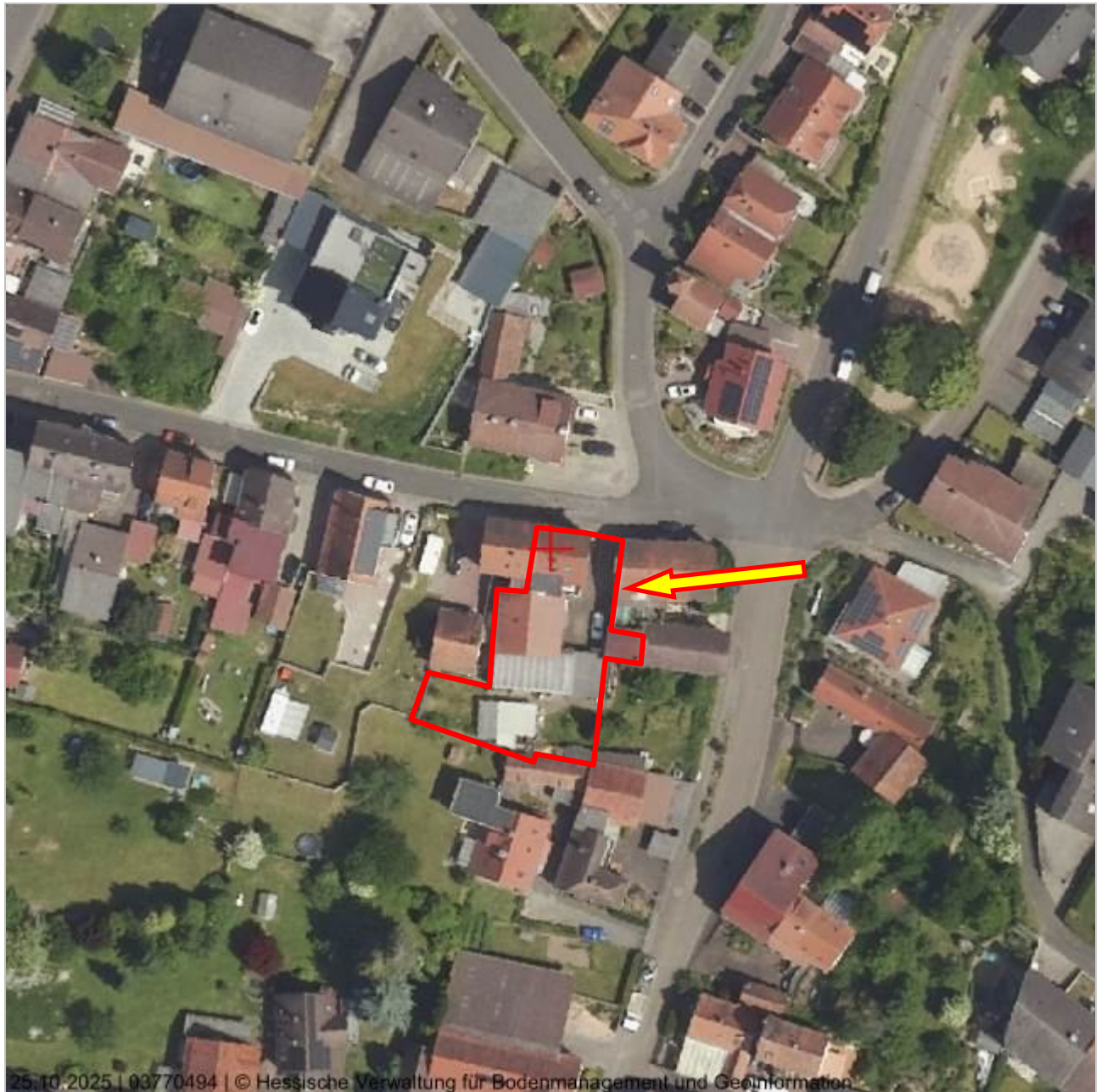
Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

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: 2025

Anlage 3: Luftbild

Maßstab (im Papierdruck): 1:999
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

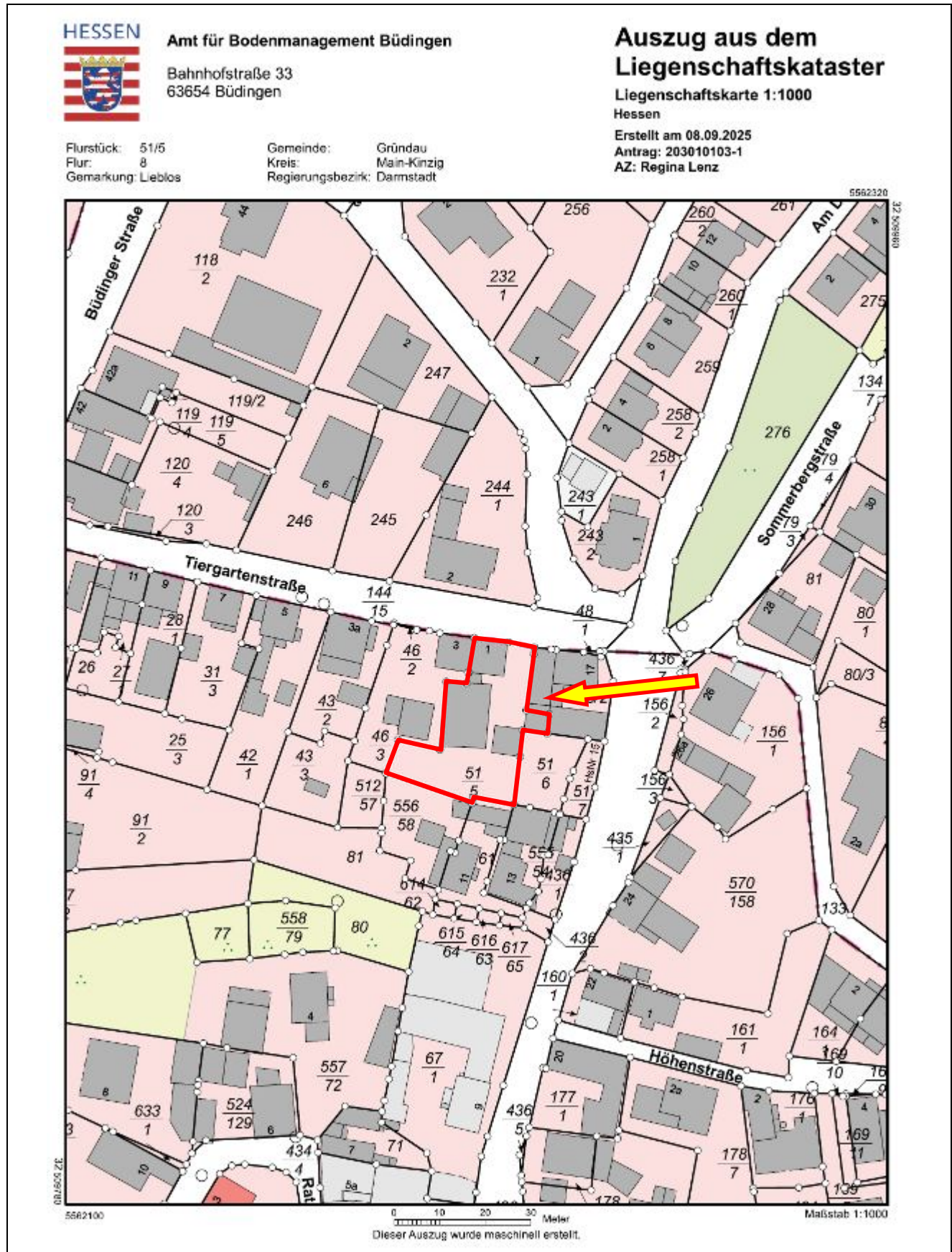
Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

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 40 cm. 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 (je nach Befliegungsgebiet)

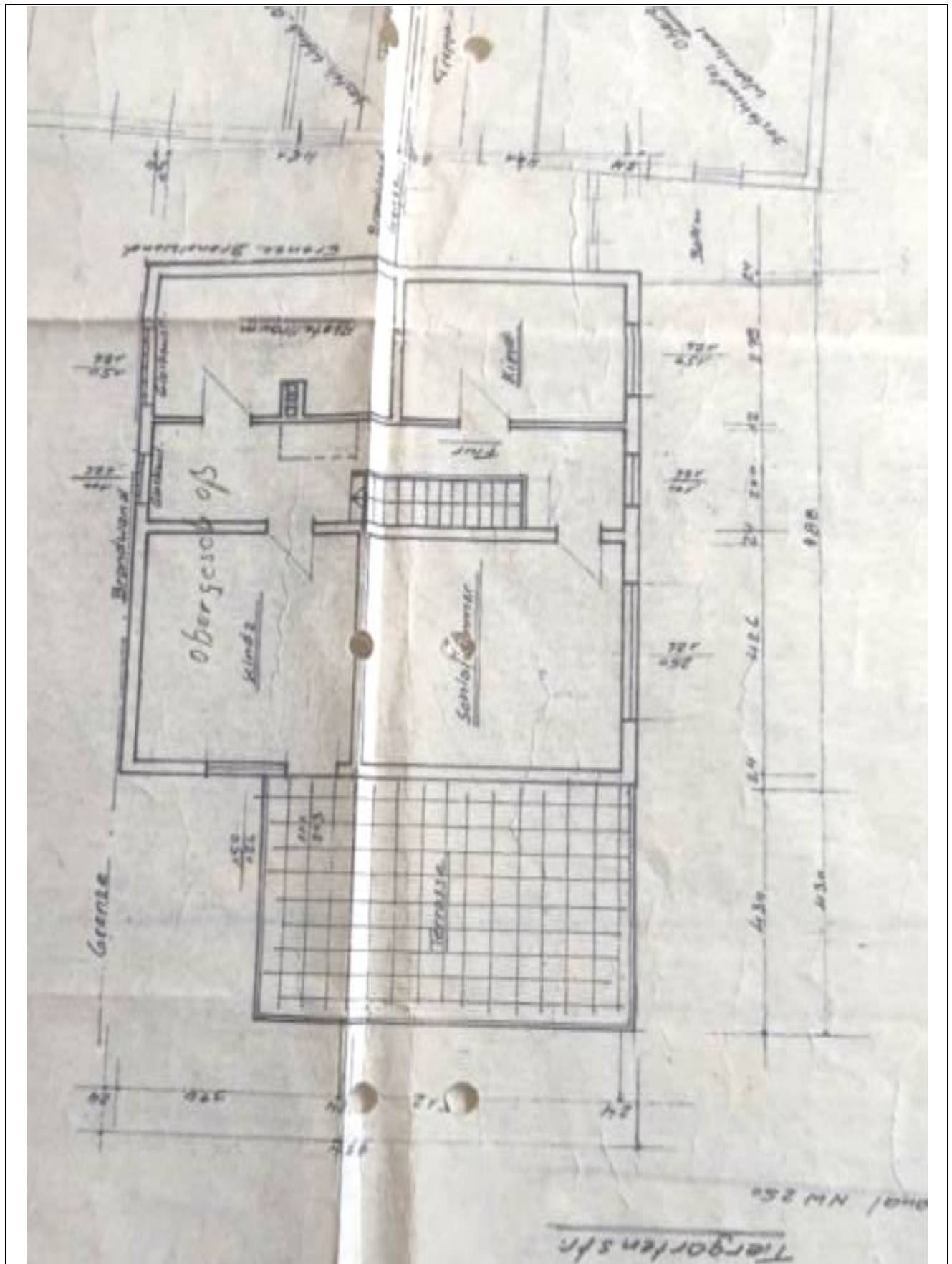
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



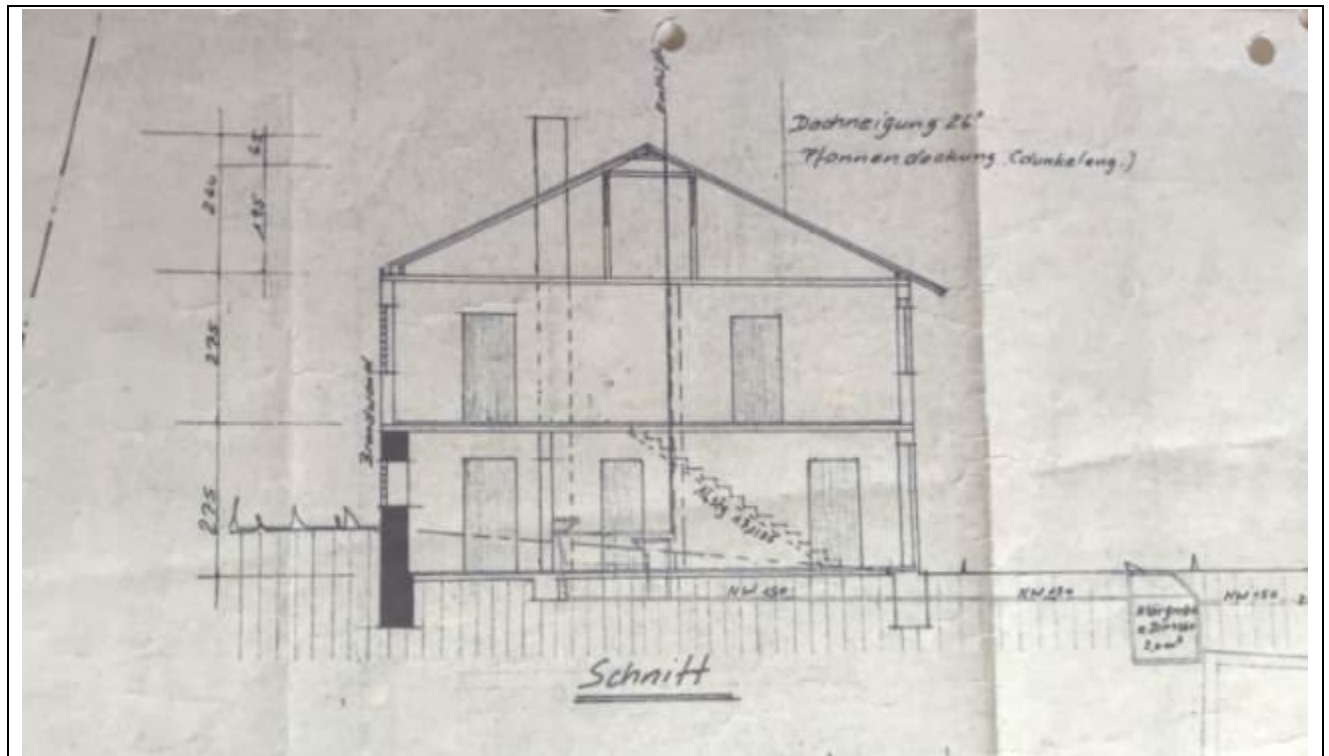
Anlage 5.1: Grundriss Erdgeschoss



Anlage 5.2: Grundriss Obergeschoss

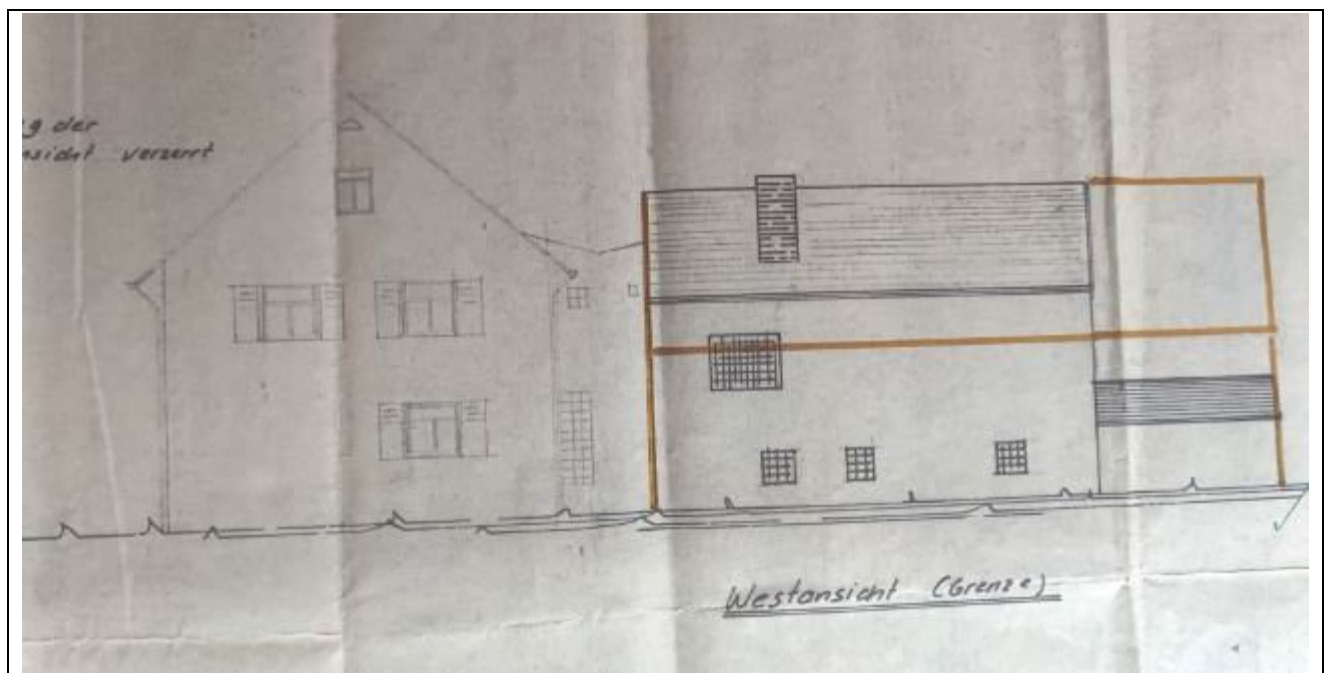
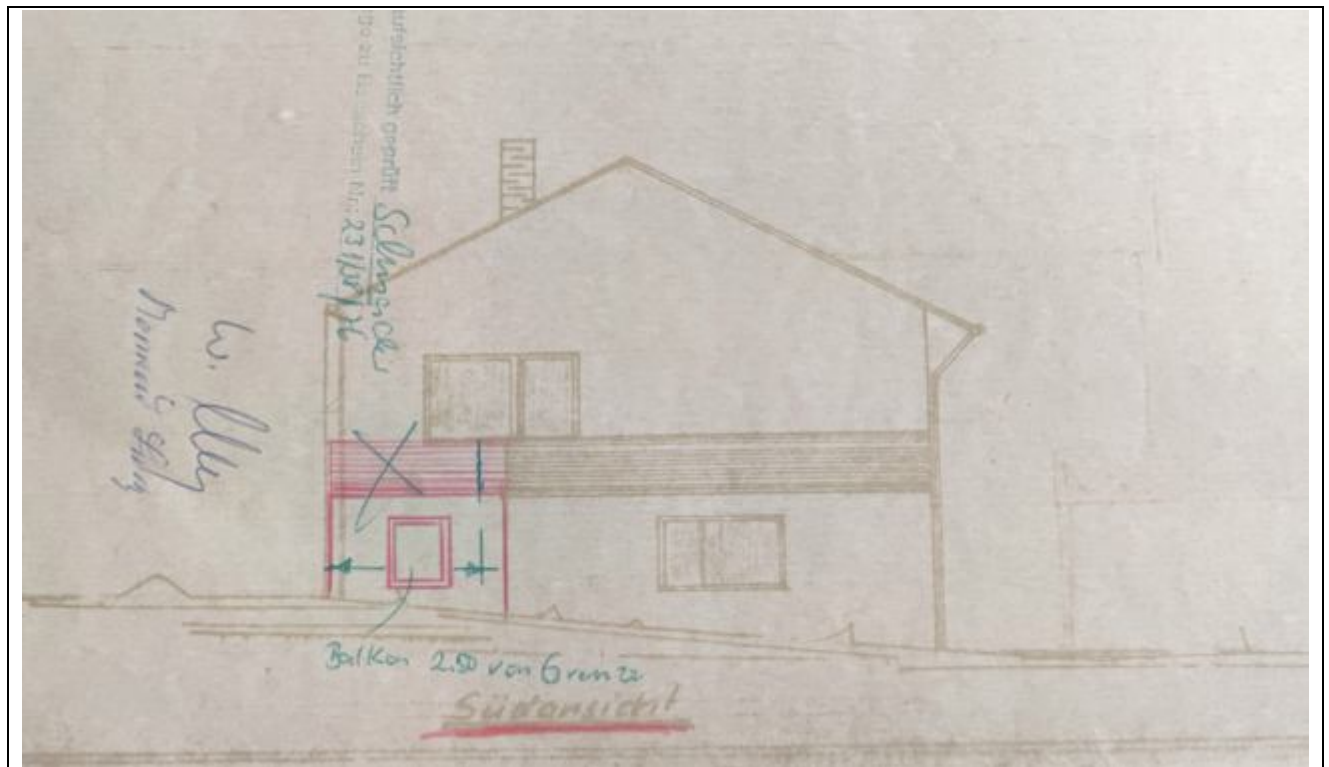


Anlage 5.3: Gebäudeschnitt



Anlage 5.4: Ansichten





Anlage 6 Fotodokumentation des Bewertungsobjekts

Übersichtsplan zu den Fotos

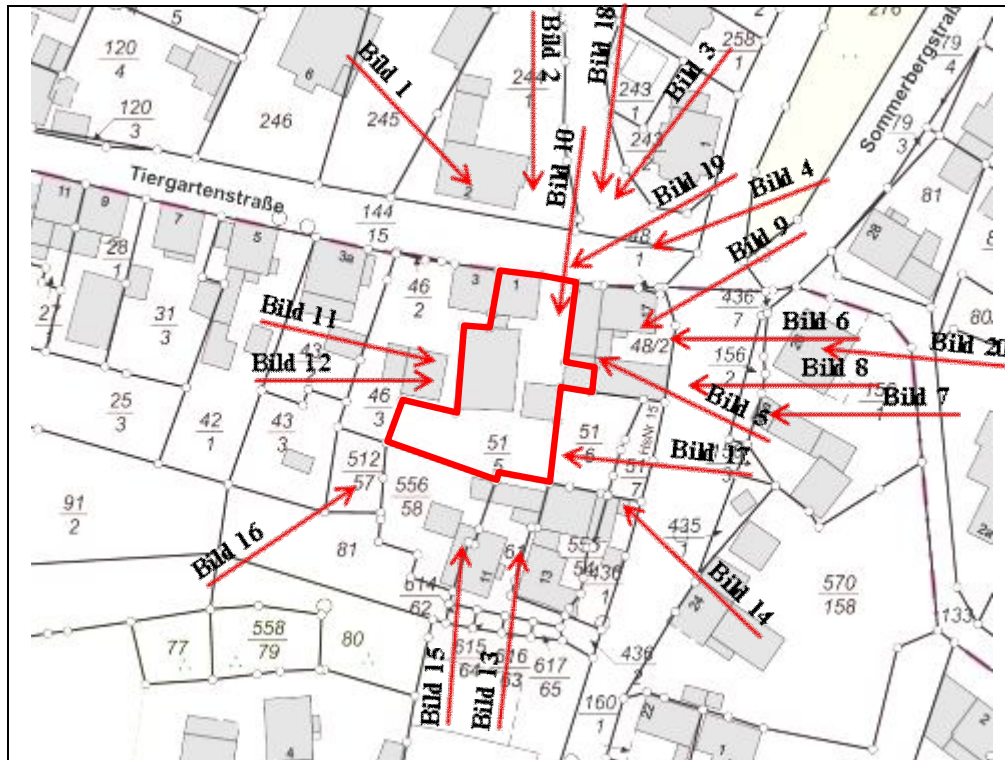


Bild 1



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 2



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südosten (Tiergartenstraße 1)

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten (Tergartenstraße 1 und 1A)

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt (Tergartenstraße 1A) von Nordosten (Teilansicht)

Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt (Tiergartenstraße 1A) von Osten (Teilansicht)

Bild 9



Blick auf das Bewertungsobjekt (Tiergartenstraße 1A) von Nordosten (Teilansicht)

Bild 10



Blick auf das Bewertungsobjekt (Doppelgarage) von Norden

Bild 11



Blick auf das Bewertungsobjekt (Nebengebäude) von Westen

Bild 12



Blick auf das Bewertungsobjekt (Nebengebäude) von Westen

Bild 13



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden (Doppelgarage)

Bild 14



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 15



Blick auf das Bewertungsobjekt von Süden

Bild 16



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 17



Blick in den westlichen Grundstücksbereich

Bild 18



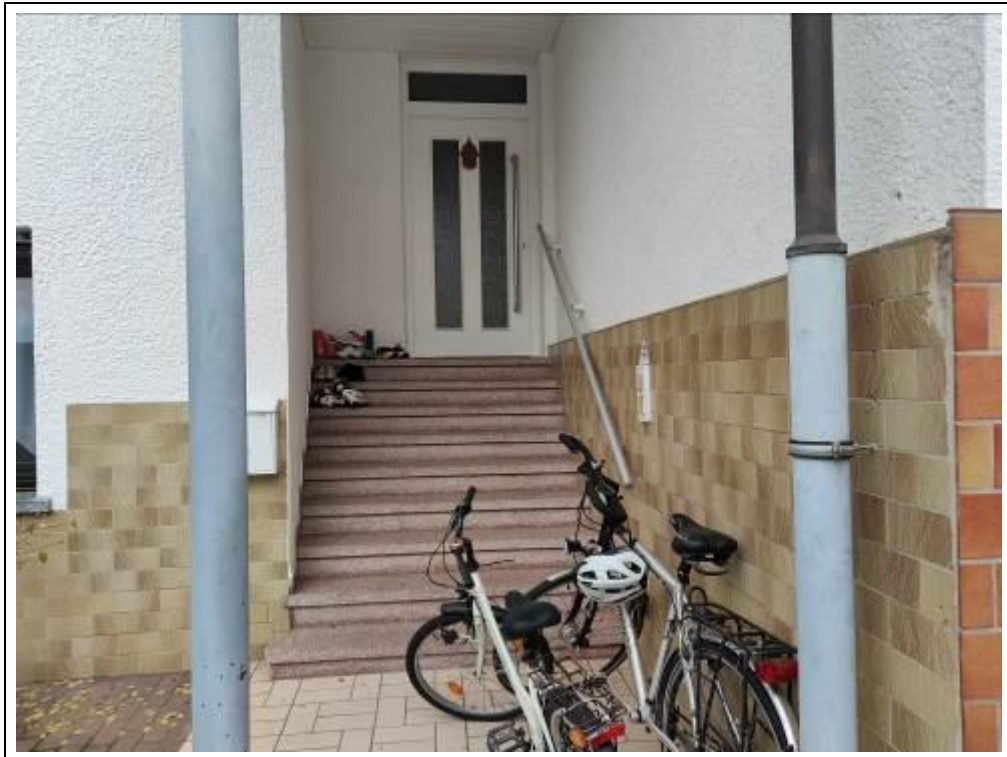
Blick auf die Zufahrt zum Grundstück

Bild 19



Blick auf den Zugang zum Grundstück und die Kellerverkleidung mit Fliesen

Bild 20



Blick auf den Hauseingang Tiergartenstraße 1

Bild 21



Blick auf den Hauseingang Tiergartenstraße 1A

Bild 22



Blick auf den Balkon mit Pergola (Tiergartenstraße 1A)

Bild 23



Blick gegen die Dachkonstruktion der Pergola über dem Balkon

Bild 24



Blick auf die Dacheindeckung der Garage

Bild 25



Blick auf begonnenes Vollwärmeverbundsystem (nur an Südseite angebracht)