

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

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger Immobili-
enbewertung DIAZert (LS) nach DIN EN
ISO/ICE 17024

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

Datum: 06. Juni 2025

Az.: 25-24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 63636
Brachtal – Neuenschmidten, Jahnstraße 14, Flur 4, Flurstücke 194/1 und 194/2

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 83 K 23/24



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag **04.06.2025** ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Neuenschmidten	881	Neuenschmidten	4	194/1	350,-- €
Neuenschmidten	881	Neuenschmidten	4	194/2	260.000,-- €
Gesamtwert					260.350,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 27 Seiten.
 Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung** bebaute Grundstück in **63636 Brachtal - Neuenschmidten, Jahnstraße 14**

-Flur 4 Flurstücksnummer 194/1 und 194/2 Wertermittlungsstichtag: **04.06.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	92,12	926,00	85.300,00
Summe:			92,12	926,00	85.300,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung		387,00	158,50	1973	80	29
Gesamtfläche	Gartengerätehäuser					100	100

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	13.242,00	3.347,84 € (25,28 %)	2,00	1,15	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	538,17 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-94,64 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.640,38 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,63
Verkehrswert/Reinertrag:	26,28

Ergebnisse	
Ertragswert:	250.000,00 € (96 % vom Sachwert)
Sachwert:	260.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	260.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	04.06.2025

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

Nr.	Abschnitt	Seite
	Wertermittlungsergebnisse	2
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.3	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, Baugrund etc.....	8
2.4	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	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohnhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	13
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Eingabeplanung	14
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5	Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes	17
3.3	Wohn- und Nutzflächen.....	18
3.4	Zusammenstellung der Bruttogrundflächen.....	18
3.5	Außenanlagen.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	21
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	21
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	22
4.3	Bodenwertermittlung.....	24
4.3.1	Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 194/1	24
4.3.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 194/2.....	26
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	27
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.4.3	Sachwertberechnung	31

4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
4.5	Ertragswertermittlung	37
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.5.3	Ertragswertberechnung	40
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	44
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	44
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	44
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
4.7	Verkehrswert	45
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen	47
6	Verzeichnis Anlagen	47

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück . Das Gebäude ist voll unterkellert, das Dachgeschoss nicht ausgebaut bzw. ausbaufähig.
Objektadresse:	63636 Brachtal – Neuenschmidten, Jahnstraße 14
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neuenschmidten, Blatt 881, lfd. Nr. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung Neuenschmidten Flur 4, Flurstück 194/1 zu 12 m ² <u>Flur 4, Flurstück 194/2 zu 926 m²</u> Gesamtfläche zu 938 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts von Gelnhausen vom 12.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	04.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtagstichtag:	04.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und der Antragsgegner
Sonstiges:	Es konnten alle Räume besichtigt werden. Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Gutachten wurde zugestimmt.

1.3 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Das komplette Anwesen wird vom Antragsgegner und seiner Familie selbst genutzt. Eine Vermietung auch in Teilbereichen besteht nicht.
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keine
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Nein
Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang).	Nein
Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?	Nein, soweit offensichtlich erkennbar
Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen?	Entgegen der Baugenehmigung wurde an der Westseite ein zusätzlicher Keller (als Tankraum) angebaut. Weiterhin wurde im Kellergeschoss im Bereich des Hobbyraumes, des Tankraumes und der Hausarbeit eine kleine Einliegerwohnung eingebaut.

Ob ein Energieausweis vorliegt? Liegt nicht vor

Herangezogene Unterlagen, Er- Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen fol-
kundigungen, Informationen: gende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-
Erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Brachtal - Neuenschmidten
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 29.04.2025
- Grundbuchauszug von Neuenschmidten, Blatt 881 vom 30.04.2025
- Schriftliche Auskunft vom 26.05.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Brachtal
- Schriftliche Auskunft vom 26.05.2025 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Brachtal
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt und Ansichten) als Kopien aus den von der Gemeinde Brachtal zur Verfügung gestellten Bauakten
- Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogeschossfläche, der Wohnfläche und der Nutzfläche durch eigene Berechnungen, bzw. Überprüfungen der Berechnungen aus der Bauakte
- Sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur
- Abschluss der Recherchen war der 05.06.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen	
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Brachtal	ca. 5.300 Einwohner
	Neuenschmidten	ca. 800 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:		
Nächstgelegene größere Orte:	Gelnhausen	ca. 20 km entfernt
	Hanau	ca. 44 km entfernt
	Frankfurt	ca. 63 km entfernt
	Aschaffenburg	ca. 63 km entfernt
	Fulda	ca. 51 km entfernt
	Darmstadt	ca. 87 km entfernt
Landeshauptstadt:	Wiesbaden	ca. 100 km entfernt
Bundesstraßen:	B 276 (ca. 50 m entfernt
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Steinau a. d. Str. (47) (ca. 14 km entfernt)	
	A 66 Anschlussstelle Wächtersbach (46) (ca. 9 km entfernt)	
Bahnhof:	Wächtersbach (ca. 7 km entfernt)	
Flughafen:	Frankfurt/M. (ca. 80 km entfernt),	

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Im Ortsrandbereich von Neuenschmidten in einem allgemeinen Wohngebiet gelegen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Ortsteil vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung (ca. 50 m)
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage, das Bewertungsgrundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft der Grundschule Neuenschmidten - Schlierbach
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnbebauung, überwiegend ein bis zweigeschossige Bebauung, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Leichte Hanglage, von West nach Ost fallend, ca. 3,0 m auf die Grundstückstiefe

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Flurstück 194/2 ca. 20 m entlang der Jahnstraße Flurstück 194/1 ca. 3 m entlang der Jahnstraße
Grundstücksgröße:	Flur 4, Flurstück 194/1 zu 12 m ² <u>Flur 4, Flurstück 194/2 zu 926 m²</u> Gesamtfläche zu 938 m ²
Gestalt und Form:	Annähernd rechteckige Form des Flurstücks 194/2 Das Flurstück 194/1 hat eine dreieckige Form und ist separat (einzeln) nicht nutzbar, da es nur eine Größe von 12 m ² besitzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße im Innerortsbereich
Straßenausbau:	Voll ausgebaut; Asphaltdecke, Gehweg beidseitig vorhanden,
Erschließung der einzelnen Grundstücke:	Die Flurstücke sind über die Jahnstraße erschlossen und anfahrbar.
Bemerkung:	Das Flurstück 194/1 ist gem. Grundbuch als Verkehrsfläche bezeichnet. Dieses Grundstück ist separat nicht nutzbar.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine eigene bzw. nachbarliche Grenzbebauung vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt. Gemäß Besichtigungseindruck bestehen hier keine Hinweise auf eine altlastenrelevante Vornutzung.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.02.2025 vor. Hiernach bestanden am Wertermittlungstichtag in Abteilung II und III des Grundbuchs von Neuenschmidten, Blatt 881 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. <ul style="list-style-type: none">• Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 83 K 23/24)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Keine bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

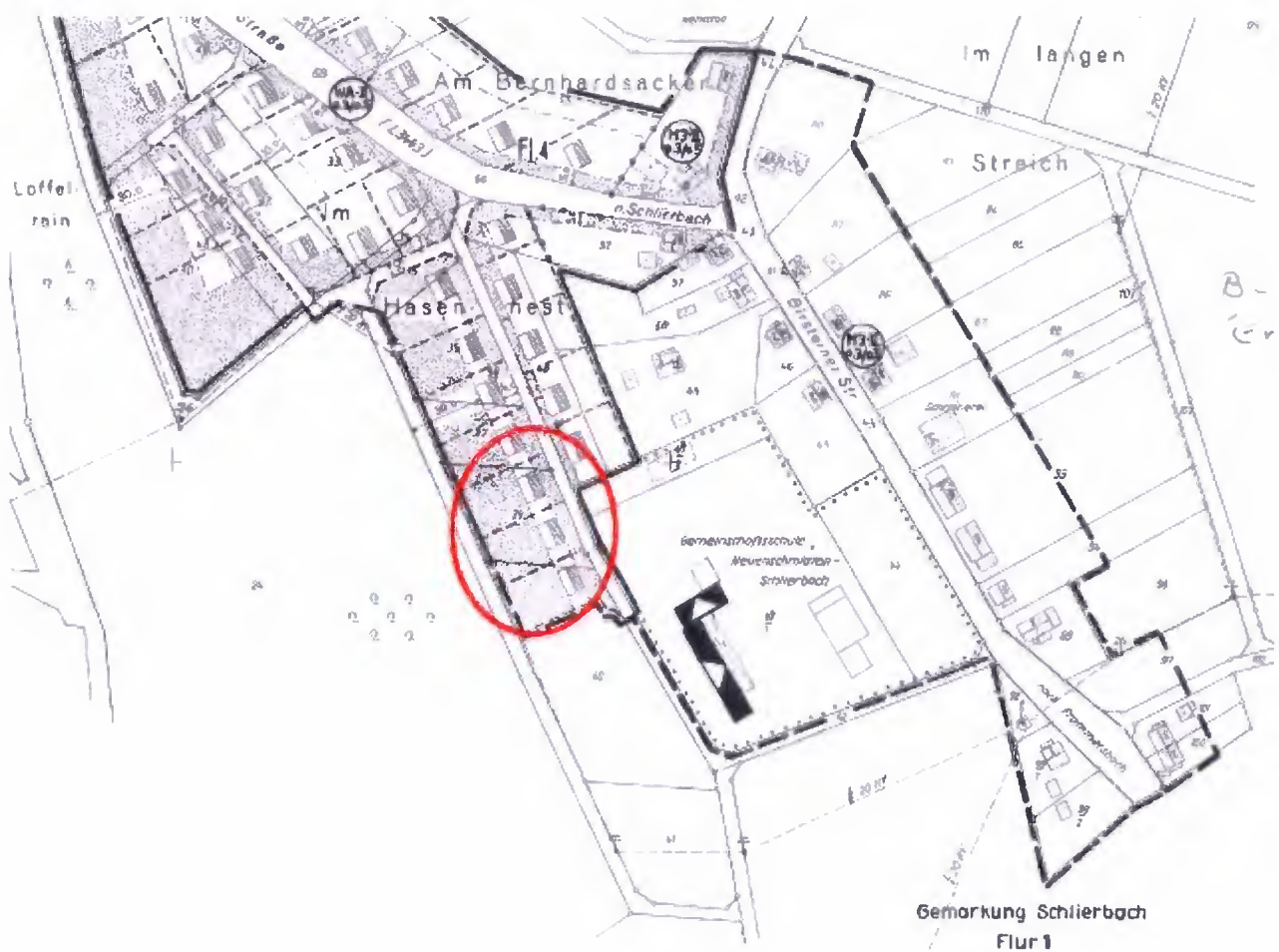
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 30.04.2025 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts (alle zwei Flurstücke) sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung von Brachtal liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts (Flurstück 194/1 und 194/2) ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gemeinde Schlierbach“ und ist seit dem 10.10.1964 und 06.01.1968 einschl. den Ergänzungen rechtskräftig. Der Bebauungsplan hat folgende Festsetzungen: WA = Allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); o = offene Bauweise Grundflächenzahl 0,3 Geschossflächenzahl 0,5 Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu beurteilen.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan:



2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die materielle Legalität der baulichen Anlagen und die Nutzungen vorausgesetzt.

Vorhandene Bauscheine: Seitens der Gemeinde wurden folgende Bauscheine vorgelegt:

- 63/59/72 vom 29.06.1972 – Neubau eines Wohnhauses

Besonderheiten: Entgegen der Baugenehmigung wurde an der Westseite ein zusätzlicher Keller (als Tankraum) angebaut. Weiterhin wurde im Kellergeschoss im Bereich des Hobbyraumes, des Tankraumes und der Hausarbeit eine kleine Einliegerwohnung eingebaut.

Hierfür lag keine baurechtliche Genehmigung vor.

Die notwendigen Kosten für das nachträgliche Einholen einer Baugenehmigung wird wertmindernd berücksichtigt

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Erschließungskostenpflichtige Ausbaumaßnahmen sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung von Brachtal derzeit nicht geplant.

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück (Flurstück 194/2) ist mit einem eineinhalbgeschossigen Wohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Grundstück (Flurstück 194/1) wird als Grünflächen genutzt.

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Wohnhaus bewohnt. Es befindet sich in einem mittleren Zustand.

Als nachhaltige Folgenutzung wird eine Wohnbauliche Nutzung des Grundstücks als wirtschaftliche Folgenutzung unterstellt.

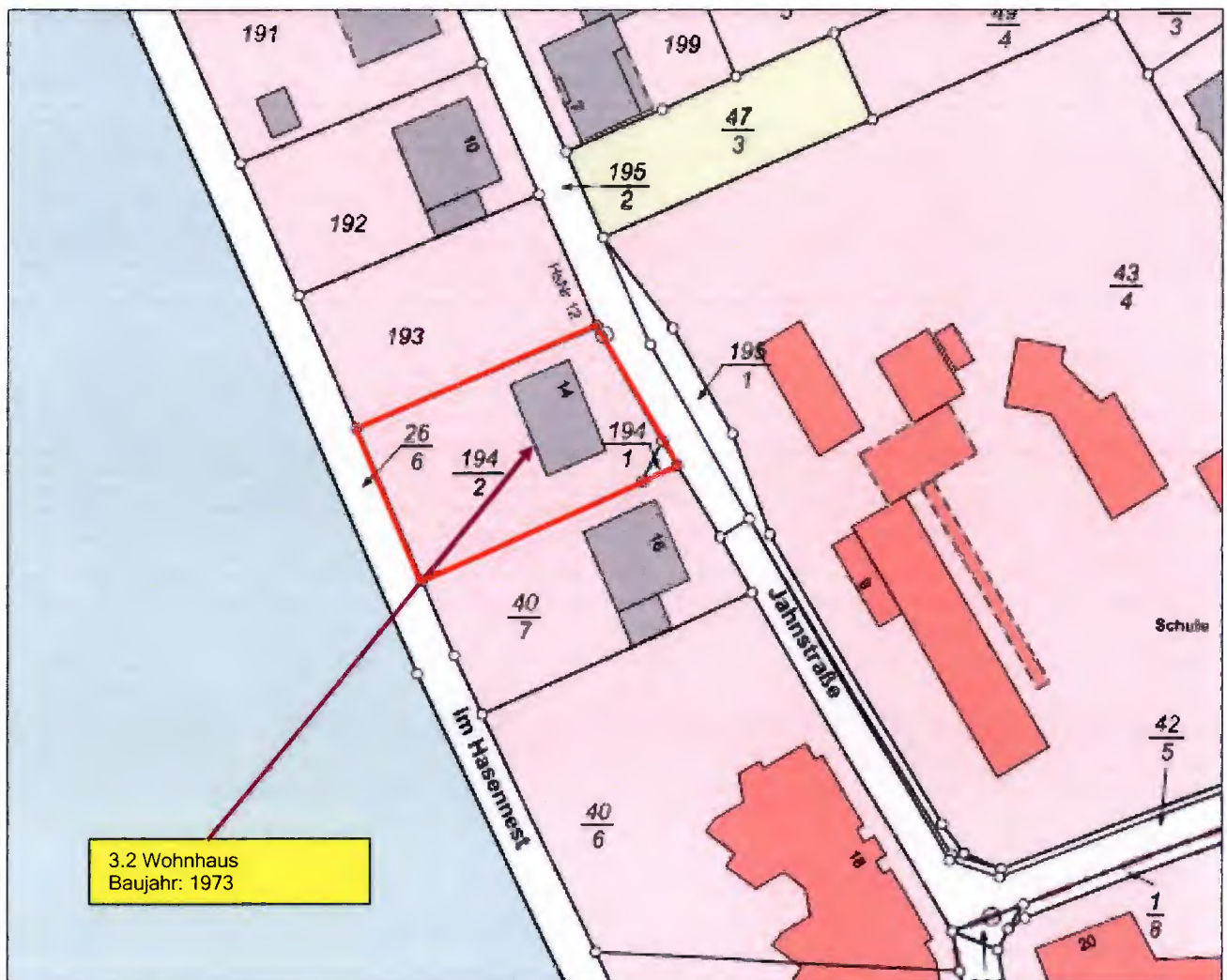
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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



3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eineinhalbgeschossiges Wohnhaus. Das Gebäude ist komplett unterkellert, das Dachgeschoss nicht ausgebaut und nutzbar. Es handelt sich bei dem Wohnhaus um ein Fertighaus der Fa. Bien.
Baujahr:	1973 gemäß Bauakte
Modernisierung:	Keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ist auf den Bewertungsgrundstück nur bedingt gegeben
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen, gepflegter Gesamteindruck

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivgebäude im Bereich des Kellergeschosses, Holztafelbauweise im Erdgeschoss
Fundamente:	Stahlbetonstreifenfundamente
Umfassungswände:	Kellergeschoss aus Mauerwerk, Erdgeschoss in Holztafelbauweise
Innenwände:	Mauerwerk im Kellergeschoss, Holztafelbauweise im Erdgeschoss
Dach:	
Dachkonstruktion:	Kehlbalkendeck
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Kamine:	Gemauerter Schornsteine aus Formsteinen,
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (Montagedecke) über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erdgeschoss
Hauseingang / Zugang:	Ebener Zugang zum Hauseingang im Erdgeschoss von der Westseite, mit ansteigendem Weg von der Straße aus
Außentreppe:	Keine, jedoch einzelne Stufen als Zugang zum Hauseingang
Geschoßtreppen:	Stahlbetontreppen mit PVC-Belag zum Kellergeschoss, Holzeinschubtreppe zum Dachgeschoss
Dämmung der Dachschrägen:	Keine, die Erdgeschossdecke ist mit 12 cm. Mineralwolle gedämmt
Dachentwässerung, Fallrohre:	Zinkblech

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung gemäß Eingabeplanung

Kellergeschoss:	Flur, Heiz- und Tankraum, Garage Einliegerwohnung mit Wohnen, Schlafen, Küche, Dusche/WC und Flur
Erdgeschoss:	Windfang, Diele/Flur, WC, Küche, Essen und Wohnen, Bad, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und Balkon
Dachgeschoss:	Nicht ausgebaut, nicht nutzbarer Dachboden

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Erdgeschoss*****Windfang**

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Diele / Flur:

Bodenbelag:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

WC:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen ca. 1,20 m hoch, darüber Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, Fliesenspiegel im Küchenbereich
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Essen:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung	Holzpanelen

Wohnen:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung	Holzpanelen

Bad:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen ca. 2,10 m hoch, Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Kind 1:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Eltern:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Kind 2:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung	Holzpanelen

Balkon:

Bodenbeläge:	Fliesen
Balkongeländer:	Gestrichenes Stahlgeländer mit waagerechten Holzbrettern

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Kellergeschoss

Flur:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Deckenbekleidungen:	Styroporplatten

Heizraum:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen

Tankraum:

	Wurde als zusätzlicher Keller angebaut
Bodenbeläge:	Betonestrich gestrichen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke roh

Garage:

Bodenbeläge:	Fliesen
--------------	---------

Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung	Verputzt und gestrichen
Einliegerwohnung:	
Wohnen:	
Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Tapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen
Küche:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel im Küchenzeilenbereich, Tapete
Deckenbekleidung	Holzpanelen
Flur:	
Bodenbeläge:	PVC-Belag
Wandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung	Holzpanelen
Schlafzimmer:	
Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung	Holzpanelen
Dusche/WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Wandfliesen ca. 2,00 m hoch, darüber Tapete
Deckenbekleidung	Holzpanelen

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Holz mit Zweischeibenverglasung, Rollläden im Erd- und Kellergeschoss vorhanden Fensterbänke innen aus Werzalit Fensterbänke außen aus Kunststeinen bzw. Aluminium
Türen:	
Eingangstüre:	Holz mit Seitenteil
Zimmertüren:	Edelholzfurnierte Röhrenspantüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Einfacher Standard mit ausreichender Anzahl an Schaltern und Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, Leitungen unter Putz verlegt
----------------------	--

Heizung:	Ölzentralheizung Fabrikat Buderus GT 115 aus dem Jahre 1998, Erneuerung des Brenners im Jahre 2011, Erneuerung der elektronischen Steuerung im Jahre 2022, Wärmeverteilung erfolgte über Flächenheizkörper. Ölversorgung über drei 1.500 Liter Kunststoffheizöltanks in einem separaten Tankraum
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	
Bad Erdgeschoß:	Eingebaute Wanne, Stand-WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität aus dem Baujahr, weiße Sanitärobjekte
WC Erdgeschoß:	Stand-WC, Handwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität aus dem Baujahr, weiße Sanitärobjekte
Dusche Kellergeschoß:	Eingebaute Dusche mit Duschvorhang, Stand-WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Keine
Küchenausstattung:	Einbauküche im Erdgeschoss aus dem Baujahr ohne wirtschaftlichen Restwert

Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung

Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinere Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoß • Leichter Schimmelpilzbefall im Kinderzimmer zwei • Fliesen auf dem Balkon tlw. lose • Nur tlw. behobener Wasserschaden im Bad
---------------------------	---

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

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

3.2.5 Besondere Bauteile und Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Balkon an der Ostseite
Belichtung und Besonnung:	Gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche (konstruktive) Zustand ist entsprechend dem Baujahr als mittel anzusehen.

3.3 Wohn- und Nutzflächen

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

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen		112,00 m ²
Kellergeschoss	Wohnen		46,50 m ²
	Keller	26,50 m ²	
	Garage	33,50 m ²	
	Summe:	50,00 m ²	158,00 m ²

3.4 Zusammenstellung der Bruttogrundflächen

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

Einfamilienwohnhaus:

Geschoss	Grundfläche	Faktor	BGF
Erdgeschoss	126,87 m ²	1	126,87 m ²
Kellergeschoss	133,27 m ²	1	133,27 m ²
Dachgeschoss	126,87 m ²	1	126,87 m ²
		Summe:	387,01 m ²

3.5 Außenanlagen

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

- Betonsteinpflaster (H-Pflaster) im gesamten Hofbereich als Zufahrt zur Garage
- Waschbetonplatten als Zugang zum Eingang der Einliegerwohnung und als Wegfläche zum Haupteingang im Erdgeschoss an der Westseite
- Rasenflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern
- Eine Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist mit einem Maschendrahtzaun an der Nord- und Südseite vorhanden. An der Westseite ist ein Stabgitterzaun vorhanden
- Es sind auf dem Bewertungsgrundstück drei kleine Gartengerätehäuser vorhanden. Diese sind als einfache Holzkonstruktion (tlw. auf Stahlbetonbodenplatte) in Baumarktqualität bzw. als einfache Holzkonstruktion im Eigenbau als nicht sehr werthaltige Bauten zu sehen. Es wird für die Gartengerätehäuser eine Pauschaler Wert in Höhe von 7.500,-- € angesetzt.

Die gärtnerisch gestaltete Freifläche befindet sich in einem sauberen und gepflegten Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus bebaute Grundstück in 63636 Brachtal – Neuenschmidten, Jahnstraße 14, Flur 1, Flurstücke 194/1 und 194/2** zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Neuenschmidten	881	1 + 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neuenschmidten	4	194/1	12 m ²
Neuenschmidten	4	194/2	926 m ²
Gesamtfläche			938 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 (§ 6 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 (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei 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. 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. § 6 Abs. 1 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** (§ 14 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.

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.

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. § 13 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. § 13 und § 14 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

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. § 6 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. § 14 Abs. 1 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 Wertermittlungsstichtag

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. §§ 27 - 30 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 wird das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Wertermittlungsverfahren angewendet.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Wohnbauflächen für die Gemeinde Brachtal, Ortsteil Neuenschmidten im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **95,00 €/m²** bei einer Grundstücksgröße von 800 m² (Bodenrichtwertzone 9640008) einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2024**.

Beschreibung des Richtwertgrundstücks

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	800 m ²

Beschreibung des Grundstücks Flurstück 194/1

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2025
Entwicklungszustand	=	Verkehrsfläche
Bauweise	=	unbebaut
Grundstücksflächen	=	12 m ²

Beschreibung des Grundstücks Flurstück 194/2

Wertermittlungsstichtag	=	04.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksflächen	=	926 m ²

4.3.1 Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 194/1

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

Flurstück 194/1

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 95,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Fläche (m ²)	800	12	×	1,00	
Bauweise	Offen	Unbebaut	×	1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Nicht bebaubar	×	0,30	E01
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	28,50 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	28,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Teilbereich I		Erläuterung
relativer Bodenwert	=	28,50 €/m²
Fläche	×	12 m ²
Bodenwert für das Flurstück 194/1	=	342,00 €
	rd.	350,00 €

Der Bodenwert des **Flurstücks 194/1** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025

rd. 350,- €

E01: Da das Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 12 m² nicht bebaubar ist, wird hier eine Anpassung auf den veröffentlichten Bodenrichtwert in Höhe von 70 % (Faktor 0,30) vorgenommen.

Der Verkehrswert für das Flurstück 194/1 wird aus dem Bodenwert abgeleitet und mit 350,- € geschätzt.

4.3.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks Flurstück 194/2

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

Flurstück 194/2

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 95,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 95,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.06.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m ²)	800	926	× 0,97	E01
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 92,15 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 92,15 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 92,15 €/m²	
Fläche	× 926 m ²	
Bodenwert für das Flurstück 194/1	= 85.330,90 € rd. 85.300,00 €	

Der Bodenwert des **Flurstücks 194/2** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2025

rd. 85.300,-- €

E01: Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit kleiner bzw. größer werdender Grundstücksfläche zu bzw. abnimmt. Es wird hier eine Anpassung gem. dem Grundstücksmarktberichts für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2024 in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche vorgenommen. Es wird hier eine Anpassung in Höhe von 3 % (Faktor 0,97) vorgenommen.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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** hin-

zuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten be-

reits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Gartengerätehäuser
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	476,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	387,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	209.212,00 €	
Baupreisindex (BPI) 04.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	391.644,86 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	391.644,86 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	
• prozentual		63,75 %	
• Faktor	x	0,3625	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	141.971,26 €	7.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		149.471,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.473,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	156.944,82 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	85.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	242.244,82 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	278.581,54 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	15.000,00 €
Sachwert	=	263.581,54 €
	rd.	260.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		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 %	30,5 %	60,5 %	9,0 %	0,0 %	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 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht 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	545,00	30,5	166,23
2	605,00	60,5	366,03
3	695,00	9,0	62,55
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 594,81
gewogener Standard = 1,8			

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		594,81 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Fertighäuser in Tafel-/Rahmenbauweise (vor 1990)	×	0,800
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	475,85 €/m ² BGF
	rd.	476,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Kellerteilausbau	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (149.471,26 €)	7.473,56 €
Summe	7.473,56 €

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.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,8 beträgt demnach rd. 64 Jahre.

Es wird jedoch gem. ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Das Gebäude wurde 1973 errichtet und nicht modernisiert.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1973 = 52$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 52 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.