



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 841 K 36/23

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
E-Mail: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2403 182
Datum: 17.06.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
in **65795 Hattersheim - Okriftel, Akazienstraße 16**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Okriftel</i>	<i>1397</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Okriftel</i>	<i>6</i>	<i>487</i>	<i>625 m²</i>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 24.04.2024 ermittelt mit rd.
642.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Dreifamilienhaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.5	Kellerausstattung	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.7	Ausstattungsmerkmale Wohnung Erdgeschoss	12
3.2.8	Ausstattungsmerkmale Wohnung Obergeschoss	13
3.2.9	Ausstattungsmerkmale Wohnung Dachgeschoss.....	13
3.2.10	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude: Garage.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	16
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
4.4.3	Ertragswertberechnung	22
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	23
4.5	Sachwertermittlung	26

4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.5.3	Sachwertberechnung	29
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.6	Vergleichswertermittlung	35
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.6.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	37
4.6.5	Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors	40
4.6.6	Erläuterungen zum Vergleichsfaktor und zur Vergleichswertermittlung	41
4.7	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	42
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
4.7.5	Verkehrswert	43
4.8	Wertermittlungsergebnisse	44
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software	46
5.4	Hinweise zum Urheberschutz	46
6	Anlagen	47
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	47
6.2	Straßenkarte	48
6.3	Ortsplan	49
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstück 487)	50
6.6	Fotostandpunkte	51
6.7	Fotos	52
6.8	Pläne	65
6.8.1	Grundriss Kellergeschoss	65
6.8.2	Grundriss Erdgeschoss	66
6.8.3	Grundriss Obergeschoss	67
6.8.4	Grundriss Dachgeschoss	68
6.8.5	Grundriss Spitzboden	69
6.8.6	Schnitt	70
6.9	Flächenberechnung	71

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus

Objektadresse: Akazienstraße 16
65795 Hattersheim – Okriftel

Grundbuchangaben: Grundbuch von Okriftel,
Blatt 1397, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Okriftel,
Flur 6,
Flurstück 487
(625 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60256 Frankfurt am Main

Auftrag vom 19.03.2024 (Datum des Auftrageingangs)

Eigentümer: Zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungstichtag: 24.04.2024

Qualitätsstichtag: 24.04.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 24.04.2024

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei fast vollständig in Augenschein genommen werden. Die Wohnung im Obergeschoss war nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 28.11.2023 und vom 09.02.2024;• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.02.2024;• beglaubigter Grundbuchauszug vom 01.12.2023. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;• Bauunterlagen, Bauzeichnungen (Grundrisse);• Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF;• Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 18.03.2024;• Auskünfte der Stadt Hattersheim (bauplanungsrechtliche Situation);• Baulastenauskunft vom 20.03.2024;• Auskünfte des Gutachterausschusses Limburg (Vergleichskaufpreise, Immobilienmarktbericht 2024);• Auskünfte vom 03.06.2024 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind tlw. vorhanden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist leerstehend, die Wohnung im Obergeschoss ist vermietet, die Wohnung im Dachgeschoss ist eigengenutzt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Ob Gewerbebeanmeldungen bestehen, wurde nicht überprüft.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Taunus-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Hattersheim am Main (ca. 26.000 Einwohner); Stadtteil Okriftel (ca. 6.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 23 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 40 (ca. 6 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 66 (ca. 4 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Hattersheim (S1) (ca. 1-2 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 11 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern von Okriftel; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; S-Bahn (1,5-2,0 km) in Hattersheim; Spielplatz, Sportverein, Okrifteler See und Kleingartenverein in unmittelbarer Nähe; gute Wohnlage in Okriftel
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 17,7 m
mittlere Tiefe:	ca. 37 m
Grundstücksgröße:	625 m ²
Bemerkungen:	fast regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.12.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Okriftel, Blatt 1397 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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 bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen am 20.03.2024 abgefragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Bauunterlagen wurden zum Ortstermin vorgelegt. 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, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 2 Garagenplätze.
Das Objekt ist tlw. leerstehend (Whg. EG), tlw. vermietet (Whg. OG) und tlw. eigengenutzt (Whg. DG).

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 wesentlich 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 Dreifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde als 1-Spanner errichtet.
Baujahr:	ca. 1967-69 (gemäß Angaben vor Ort)
Modernisierungen:	ca. 1986 Erneuerung der Hauseingangstür; ca. 1986 Erneuerung der Fenster; ca. 1995: Erneuerung Bad EG; ca. 2008: Umbau Dachgeschosswohnung; ca. 2018: Erneuerung der Heizung
Fläche:	insg. rd. 242 m ² Wohnfläche (siehe Anlage)
Außenansicht:	verputzt, Sockel verklindert

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerabstellraum, Heizungsraum, Waschküche, Tankraum, Küche, WC, Bar
Erdgeschoss:	3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Bad, WC, 2 Terrassen
Obergeschoss:	3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Bad, WC, Balkon
Dachgeschoss:	2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Du-Bad, Flur, WC

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein, Gauben verschiefert; Regenrinnen und Fallrohr aus Zinkblech

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	baujahresgemäßer Zustand
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	Tür aus Aluminium mit Blech/Kupferaufsatz
Bodenbelag:	Naturstein (Eingangsbereich, Treppenabsatz)
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich, Tapeten mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Tapeten mit Anstrich, Holzpaneelen
Treppenhaus:	normal gepflegte Ausstattung, Anstrich erneuert
Geschosstreppen:	Massivtreppe mit Natursteinbelag
Geländer:	Holzgeländer
Fenster:	Glasbausteinfenster
Belichtung TH/Flure:	gut

3.2.5 Kellerausstattung

Keller:	einfache Ausstattung
Bodenbeläge:	Beton, Fliesen, PVC
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Türen:	Holzwerkstofftüren, Außentür aus Metall
Fenster:	Kellergitterfenster mit Einfachverglasung
Sonstiges:	lichte Raumhöhe ca. 2,50 m, tlw. einfacher Ausbau

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Brennwerttherme, Bj. ca. 2018
Warmwasser:	zentral
Elektroausstattung:	überwiegend baujahresgemäße, einfache Ausstattung; Unterverteilung im DG ca. 2008 erneuert (FI, Kippsicherungen); Gegensprechanlage nicht vorhanden; TV-Sat-Anlage vorhanden

3.2.7 Ausstattungsmerkmale Wohnung Erdgeschoss

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1986, Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Kunststein
Türen:	baujahresentsprechende, einfache Wohnungseingangstür mit Glaseinsatz zum Treppenhaus; baujahresentsprechend einfache Zimmertüren aus Holzwerkstoffen, Stahlzargen
Elektroausstattung:	einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Drehsicherungen, FI-Schalter nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in mittlerem Standard; Bad: Wanne, Waschtisch, wandhängendes WC, Handtuchwärmekörper, Bj. ca. 1995; WC: Waschbecken, Stand-WC, Bj. ca. 1995
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Bodenbeläge:	Kleinparkett (Zimmer, Flur), Laminat (Zimmer); Fliesen (Bad, Küche, Zimmer), erneuert
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich (Diele, Schlafzimmer); tlw. keine Wandbekleidungen/abtapeziert (Zimmer); Fliesen, raumhoch (Bad), erneuert ca. 1995; Fliesenspiegel ca. halbhoch (WC)
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung (Zimmer, Küche), Holzpaneelen (Flur); Paneelen (Bad), Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer)
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung hat eine überwiegend baujahresgemäße, geringfügig modernisierte Ausstattung in durchschnittlichem Standard. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.8 Ausstattungsmerkmale Wohnung Obergeschoss

Vormerkung: Die Wohnung war zum Ortstermin nicht zugänglich. Gemäß Auskunft beim Ortstermin hat die Wohnung eine ähnliche Ausstattung wie die Erdgeschosswohnung. Das Badezimmer wurde nicht modernisiert.

3.2.9 Ausstattungsmerkmale Wohnung Dachgeschoss

Vormerkung: Die Wohnung wurde ca. 2008 insgesamt umgebaut und modernisiert.

Türen: Wohnungseingangstür zum Treppenhaus; baujahresgemäße Türen mit Füllungen

Fenster: Fenster aus Kunststoff (in Gaube 2008 erneuert)

Elektroausstattung: erneuerte, zeitgemäße Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen

Sanitäre Installation: ca. 2008 Sanitärausstattung in mittlerem Standard; Du-Bad: bodengleiche Dusche mit Glas-Metall-Abtrennung, (Waschbecken nicht vorhanden, Anschlüsse vorhanden), Waschmaschinenanschluss vorhanden; WC: wandhängendes WC, Waschtisch, Handtuchwärmekörper

Heizung: Flachheizkörper mit Thermostatventilen

Bodenbeläge: Fertigparkett (Zimmer), Fliesen (Bad)

Wandbekleidungen: Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer); tlw. Fliesen, raumhoch (Bad)

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten mit Anstrich

Allgemeinbeurteilung: Die Wohnung befindet sich in einem überwiegend modernisierten Ausstattungszustand. Es bestehen tlw. Mängel (Glasabtrennung Dusche, fehlende Fußleisten, fehlendes Waschbecken). Es besteht tlw. Fertigstellungs- und normaler Renovierungsbedarf.

3.2.10 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besondere Bauteile: Balkon mit Fliesenbelag und Stahl-Glasgeländer; Kelleraußentreppe; erhöhte Terrasse Erdgeschoss mit Überdachung

Küchenausstattung: nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

Bauschäden und Baumängel: baujahresgemäße Kleinmängel

Grundrissgestaltung: weitestgehend zweckmäßig

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist als nicht ganz zufriedenstellen zu beurteilen. Modernisierungen wurden in notwendigem Maße vorgenommen, Renovierungen hauptsächlich in der Dachgeschosswohnung. Die Wohnungen haben einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Es besteht insgesamt ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude: Garage

Art des Gebäudes: freistehende Doppelgarage

Baujahr: ca. 1968

Fläche: ca. 29,40 m²

Fassade: Putz

Konstruktion: Mauerwerk;
flaches Pultdach aus Stahlbetonfertigteilen mit Bitumenabdichtung

Tor, Türen und Fenster: 2 Stahl-Schwingtore mit Handbetrieb;
Glasbausteinfenster

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen: Betonboden;
Wände verputzt und gestrichen

Sonstiges: Starkstromanschluss vorhanden

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal unterhalten.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hauszugang-, Wege- und Hoffläche (Waschbetonplatten), Einfriedung (Zaun, Hoftor, Mauersockel mit Holzzaun (tlw. beschädigt), Hecken), Stützmauern, neu angelegte Terrasse (Kunststeinplatten) mit Stahl-Glasgeländer, hochgelegte Terrasse aus Stahlkonstruktion mit Holzbohlen, kleine Rasenfläche, Anpflanzungen, Vorgarten, Stützmauer (tlw. beschädigt). Die Außenanlagen befinden sich in einem pflegebedürftigen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 65795 Hattersheim - Okriftel, Akazienstraße 16, zum Wertermittlungstichtag 24.04.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Okriftel</i>	1397	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Okriftel</i>	6	487	625 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung 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. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

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 immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- 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. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). 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). Der Bodenrichtwert 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 Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch 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. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

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.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung 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. Das Ertragswertverfahren wird daher als das vorrangige Wertermittlungsverfahren bestimmt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute 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 ebenfalls zu, da es auch als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann, da kleine Dreifamilienhäuser oft – zumindest teilweise – familiär- und eigen-genutzt werden.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken. Das Sachwertverfahren wird stützend angewendet.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. Das Vergleichswertverfahren wird zusätzlich angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **510,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	460 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	625 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 510,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	510,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	460	625	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	510,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	510,00 €/m²
Fläche	×	625 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	318.750,00 € rd. <u>319.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 **319.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Whg. EG	94,00		-	0,00	0,00
	2	Whg. OG	85,00		9,88	840,00	10.080,00
	3	Whg. DG	64,00		-	0,00	0,00
Garage	4	Garage		2,00	-	0,00	0,00
Summe			243,00	2,00		840,00	10.080,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Whg. EG	94,00		9,00	846,00	10.152,00
	2	Whg. OG	85,00		9,20	782,00	9.384,00
	3	Whg. DG	64,00		9,65	617,60	7.411,20
Garage	4	Garage		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			243,00	2,00		2.345,60	28.147,20

Das Objekt ist tlw. eigengenutzt, tlw. leerstehend, tlw. vermietet. **Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -18.067,20 € ab.** Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	28.147,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.270,34 €
jährlicher Reinertrag	= 22.876,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,70 % von 319.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 5.423,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 17.453,86 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,573
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 341.624,40 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 319.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 660.624,40 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 660.624,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.500,00 €
Ertragswert	= 650.124,40 €
	rd. 650.000,00 €

4.4.4 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 Nutzflächenenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags 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 und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses) 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 Rohrertrag, 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)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.145,00
Instandhaltungskosten	----	----	3.562,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	562,94
Summe			5.270,34 (ca. 19 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen 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 und beträgt 70 Jahre für Wohnhäuser.

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das ca. 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		5,0	0,0	

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1968 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 56 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1968 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1968 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 56 Jahre =) 4 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

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.
Baumängel	-10.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Entsorgung Öltank • Kleinmängelbeseitigung, • „Vermietbarmachung“ Whg. EG 	
Summe	-10.500,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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 Wertermittlungstichtag 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	748,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	440,00 m ²	35,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	27.700,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	356.820,00 €	16.975,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	639.064,62 €	30.402,22 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	639.064,62 €	30.402,22 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre	20 Jahre
• prozentual		65,71 %	66,67 %
• Faktor	x	0,3429	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	219.135,26 €	10.133,06 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		229.268,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.463,42 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	240.731,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	319.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	559.731,74 €
Sachwertfaktor	x	1,18
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	660.483,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.500,00 €
Sachwert	=	649.983,45 €
	rd.	650.000,00 €

4.5.4 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: Dreifamilienhaus

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	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 %	0,0 %	71,5 %	28,5 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch 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: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	71,5	514,80
3	825,00	28,5	235,13
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			749,93
gewogener Standard =			2,3

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. 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 749,93 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,950
- Einspanner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 748,06 €/m² BGF

rd. 748,00 €/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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Dreifamilienhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal)	8.000,00 €
• Zuschlag für Kellerteilausbau	
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Markise	800,00 €
• Terrasse mit Überdachung	3.800,00 €
• Kelleraußentreppe	4.200,00 €
• Dachgauben	6.400,00 €
• Balkon	4.500,00 €
Summe	27.700,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (229.268,32 €)	11.463,42 €
Summe	11.463,42 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

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
- eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-10.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Entsorgung Öltank • Kleinmängelbeseitigung, • „Vermietbarmachung“ Whg. EG 	
Summe	-10.500,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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.

4.6.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Der Vergleichswert des Grundstücks wird auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Limburg aus den Jahren 2022 bis 2023) für Zwei- und Dreifamilienhäuser im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus ähnlichen Lagen wie der des Bewertungsobjekts vor. Zudem weisen die Vergleichsobjekte tlw. ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandard usw.).

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	(tats.) Baujahr	(fikt.) Baujahr	ASS	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Kaufdatum	bereinigter Kaufpreis (€)	relativer bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	ZFH	1964	1978	1,9	473	740	190	27.07.2022	536.000,00	2.821,05 €
2	DFH	1967	1967	1,5	619	440	207	20.10.2022	520.000,00	2.512,08 €
3	ZFH	1956	1956	1,7	942	450	327	10.05.2023	770.000,00	2.354,74 €
4	ZFH	1964	1972	1,6	698	1.030	156	13.07.2022	865.000,00	5.544,87 €
5	DFH	1963	1963	1,7	478	710	210	14.11.2022	730.000,00	3.476,19 €
6	DFH	1964	1964	1,6	892	850	215	19.12.2022	1.000.000,00	4.651,16 €
7	ZFH	1959	1959	1,7	499	800	146	02.05.2023	455.000,00	3.116,44 €
8	DFH	1952	1952	1,6	1.684	510	303	01.11.2022	700.000,00	2.310,23 €
9	ZFH	1950	1950	1,4	682	510	130	04.09.2023	530.000,00	4.076,92 €
10	DFH	1961	1961	2,0	541	510	182	20.12.2023	500.000,00	2.747,25 €
9	D.S.	1960	1962	1,7	751	655	207	02.02.2023	660.600,00	3.361,09 €

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-35% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	35%	4.537,48 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.825,74 €
unterer Grenzwert	-	35%	2.184,71 €

Abkürzungen

WF	= Wohnfläche
GF	= Grundstücksfläche
MFH	= Mehrfamilienhaus
DFH	= Dreifamilienhaus
ASS	= Ausstattungsstandard
rot	= Schätzwerte

Zwei der oben ausgewerteten Vergleichskaufpreise liegen außerhalb der Spanne, daher wird die Auswertung erneut ohne die Ausreißer durchgeführt:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

Nr.	Ob- jekt- art	(tats.) Bau- jahr	(fikt.) Bau- jahr	ASS	Grund- stücks- fläche (m ²)	Boden- richt- wert (€/m ²)	Wohn- fläche (m ²)	Kauf- datum	bereinigter Kaufpreis (€)	relativer bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	ZFH	1964	1978	1,9	473	740	190	27.07.2022	536.000,00	2.821,05 €
2	DFH	1967	1967	1,5	619	440	207	20.10.2022	520.000,00	2.512,08 €
3	ZFH	1956	1956	1,7	942	450	327	10.05.2023	770.000,00	2.354,74 €
5	DFH	1963	1963	1,7	478	710	210	14.11.2022	730.000,00	3.476,19 €
7	ZFH	1959	1959	1,7	499	800	146	02.05.2023	455.000,00	3.116,44 €
8	DFH	1952	1952	1,6	1.684	510	303	01.11.2022	700.000,00	2.310,23 €
9	ZFH	1950	1950	1,4	682	510	130	04.09.2023	530.000,00	4.076,92 €
10	DFH	1961	1961	2,0	541	510	182	20.12.2023	500.000,00	2.747,25 €
9	D.S.	1959	1961	1,7	750	584	212	05.03.2023	592.625,00	2.926,86 €

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-35% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	35%	3.951,27 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.825,74 €
unterer Grenzwert	-	35%	1.902,46 €

Einer der oben ausgewerteten Vergleichskaufpreise liegt außerhalb der Spanne, daher wird die Auswertung erneut ohne den Ausreißer durchgeführt:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

Nr.	Ob- jekt- art	(tats.) Bau- jahr	(fikt.) Bau- jahr	ASS	Grund- stücks- fläche (m ²)	Boden- richt- wert (€/m ²)	Wohn- fläche (m ²)	Kauf- datum	bereinigter Kaufpreis (€)	relativer bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	ZFH	1964	1978	1,9	473	740	190	27.07.2022	536.000,00	2.821,05 €
2	DFH	1967	1967	1,5	619	440	207	20.10.2022	520.000,00	2.512,08 €
3	ZFH	1956	1956	1,7	942	450	327	10.05.2023	770.000,00	2.354,74 €
5	DFH	1963	1963	1,7	478	710	210	14.11.2022	730.000,00	3.476,19 €
7	ZFH	1959	1959	1,7	499	800	146	02.05.2023	455.000,00	3.116,44 €
8	DFH	1952	1952	1,6	1.684	510	303	01.11.2022	700.000,00	2.310,23 €
10	DFH	1961	1961	2,0	541	510	182	20.12.2023	500.000,00	2.747,25 €
9	D.S.	1960	1962	1,7	748	594	224	07.02.2023	601.571,43	2.762,57 €

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-35% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	35%	3.951,27 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.825,74 €
unterer Grenzwert	-	35%	1.902,46 €

Alle oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 748 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches Baujahr von 1960 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 224 m². Im Mittel wurden die Wohnhäuser für 602.000 € veräußert. Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 1,7 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Die Wohnfläche wurde durchschnittlich mit rd. 2.763 €/m² gehandelt. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Vergleichsobjekte alle einen oder mehrere Stellplätze bzw. Garagen oder besondere Bauteile aufweisen.

Angaben zur Lage:

Die Lage der Vergleichsobjekte ist mit der Lage des Bewertungsobjektes nur bedingt vergleichbar. Die Vergleichsobjekte liegen in folgenden Gemarkungen und Straßen:

Diedenbergen	Pfingstbörnchenweg
Eddersheim	Bahnhofstraße
Eddersheim	Hochheimer Straße
Kelkheim	Fischbacher Straße
Münster	Am Tulpengarten
Okriftel	Karl-Staib-Straße
Okriftel	Ahornstraße

Nähere Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

4.6.5 Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis des zuvor abgeleiteten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.762,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	07.02.2023	24.04.2024	× 0,96	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	224	242	× 1,00	E2
Grundstücksgröße [m ²]	748	625	× 0,95	E3
Bodenwert [€/m ²]	594	510	× 0,95	E4
Baujahr	1960	1968	× 1,05	E5
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	E6
Ausstattungsstandard	1,7	2,1	× 1,05	E7
Bauweise	massiv	massiv	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	2.638,28 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			2.638,28 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	2.638,28 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]		×	242,00 m ²	
Zwischenwert		=	638.463,76 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert		=	638.463,76 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	638.463,76 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	10.500,00 €	E8
Vergleichswert		=	627.963,76 € rd. <u>628.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 mit rd. **628.000,00 €** ermittelt.

4.6.6 Erläuterungen zum Vergleichsfaktor und zur Vergleichswertermittlung

E1 - Stichtag

Da sich die Kaufpreise zuletzt stagnierend bis leicht fallend verhielten, wird eine zeitliche Anpassung von 4% vorgenommen.

E2 - Wohnfläche

Die Wohnfläche der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts weicht unwesentlich voneinander ab. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E3 - Grundstücksgröße

Der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Verkehrswert bei der m²-bezogenen Vergleichswertermittlung wird vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Da sich der Vergleichsfaktor hier auf die Wohnfläche bezieht und die Grundstücksgröße eine untergeordnete Rolle spielt, wird ein gemäßiger Abschlag von 5% angesetzt.

E4 - Bodenwert

Der durchschnittliche Bodenrichtwert der Vergleichsobjekte und der des Bewertungsobjekts weicht voneinander ab, da die Vergleichsobjekte überwiegend aus entsprechend besseren Lagen stammen. Es wird eine Anpassung vorgenommen, die mit 5% geschätzt wird.

E5 - Baujahr

Die Differenz des durchschnittlichen Baujahres der Vergleichsobjekte zum Baujahr des Bewertungsobjekts wird mit einer Anpassung von 5% berücksichtigt.

E6 - Anbauart

Die Vergleichsobjekte sind freistehend. Es wird keine Anpassung vorgenommen.

E7 - Ausstattungsstandard

Der vom Gutachterausschuss angegebene Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte und der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts ist identisch, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E81 - besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens 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.
Baumängel	-10.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Entsorgung Öltank • Kleinmängelbeseitigung, • „Vermietbarmachung“ Whg. EG 	
Summe	-10.500,00 €

4.7 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben. Jedoch überwiegt bei Dreifamilienhäusern der Ertragsgedanke. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Das Vergleichswertverfahren wurde zusätzlich durchgeführt.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **650.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **650.000,00 €** und
der **Vergleichswert** mit rd. **628.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**,
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

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

$[650.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 650.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 628.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,800 = \text{rd. } \underline{\underline{642.000,00 \text{ €}}}$.

4.7.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **650.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **650.000,00 €**.

Der zusätzlich ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **628.000,00 €**.

Der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute **Grundstück** in 65795 Hattersheim - Okriftel, Akazienstraße 16,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Okriftel	1397	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Okriftel	6	487

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 mit rd.

642.000 €

in Worten: sechshundertzweiundvierzigtausend Euro

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.

Frankfurt am Main, den 17. Juni 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.8 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Dreifamilienhausgrundstück**
Flur 12 Flurstücksnummer **82**in **Hattersheim - Okriftel, Akazienstraße 16**
Wertermittlungstichtag: **24.04.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
A - Flurstück 487	baureifes Land	frei	510,40	625,00	319.000,00	
Summe:			510,40	625,00	319.000,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
A - Flurstück 487	Dreifamilienhaus	440	243	1968	70	24	
A - Flurstück 487	Garage	35		1968	60	20	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A - Flurstück 487	28.147,20	5.270,34 € (18,72 %)	1,70	1,18	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.312,76 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-43,21 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.641,98 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	22,81
Verkehrswert/Reinertrag:	28,06

Ergebnisse	
Ertragswert:	650.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	650.000,00 €
Vergleichswert:	628.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	642.000,00 €
Wertermittlungstichtag	24.04.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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.

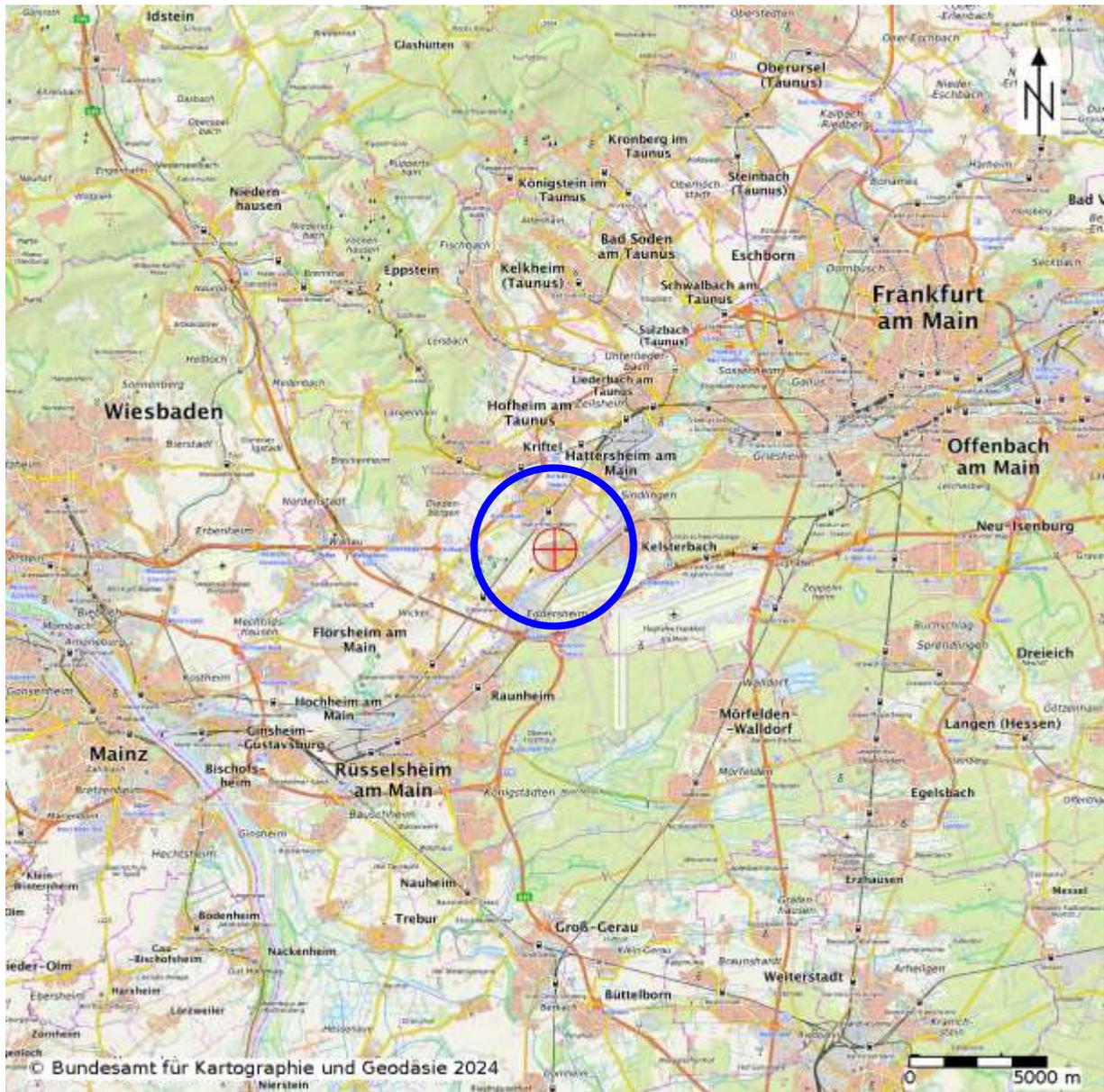
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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.

6 Anlagen

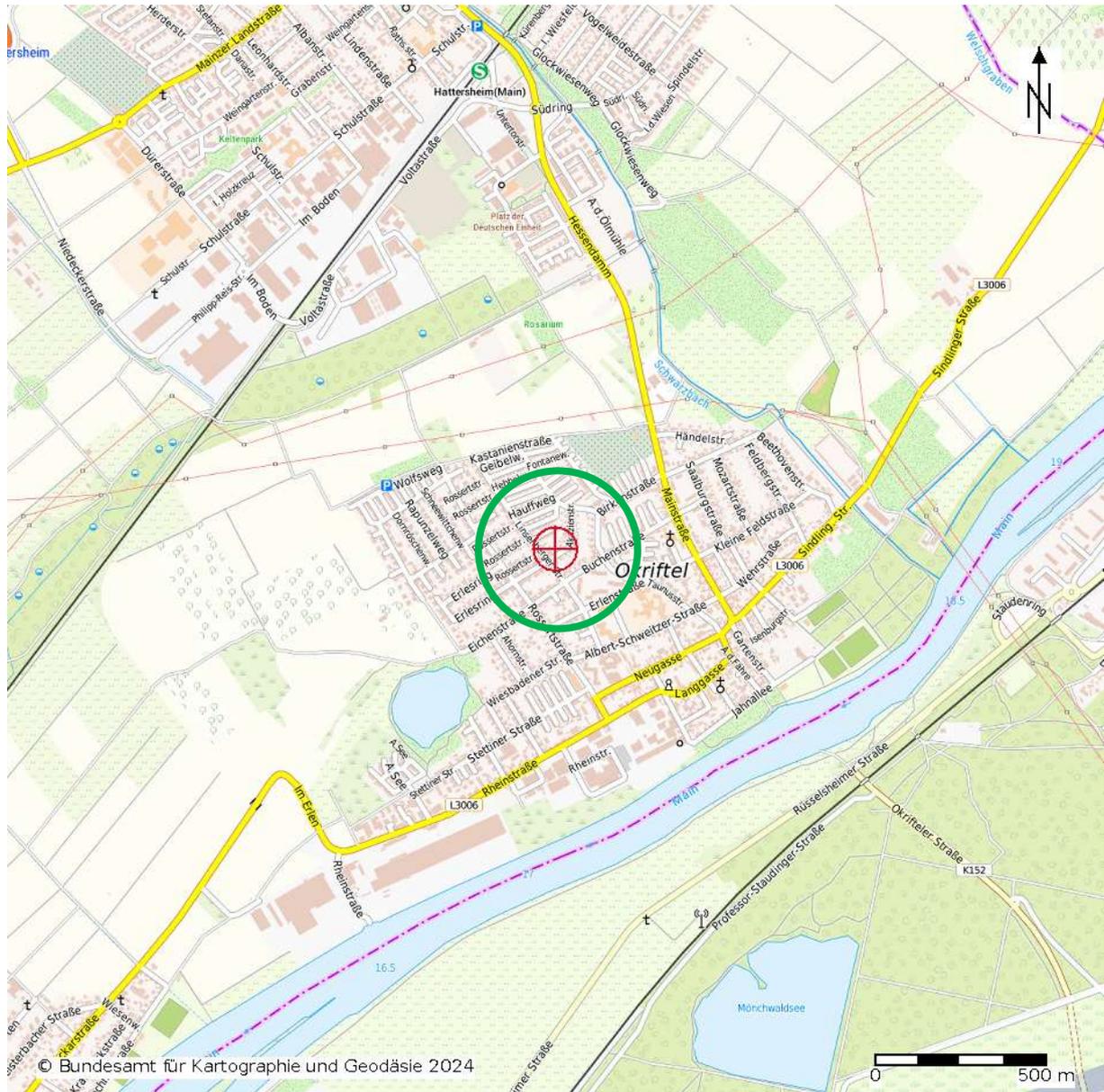
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

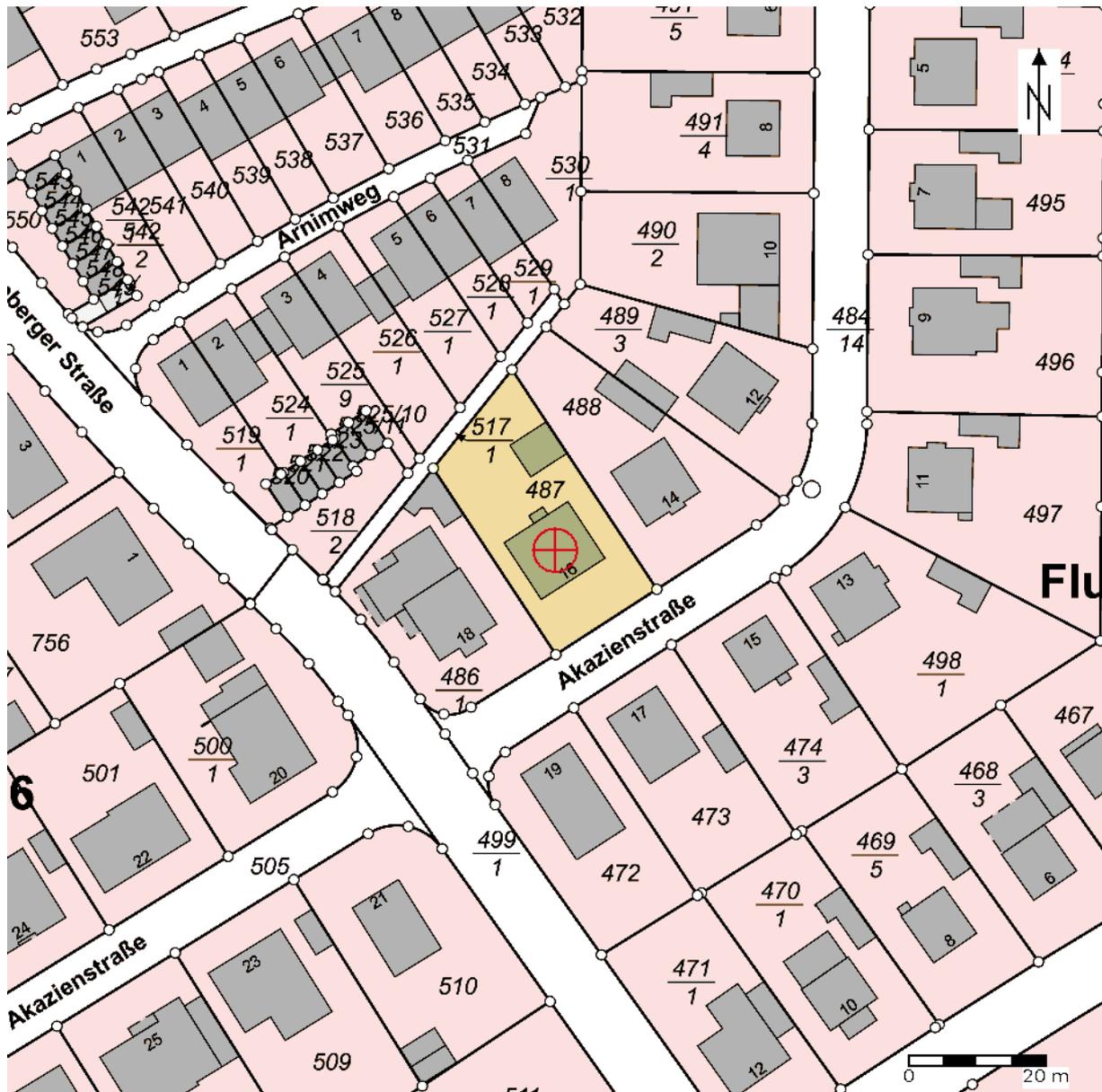


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstück 487)

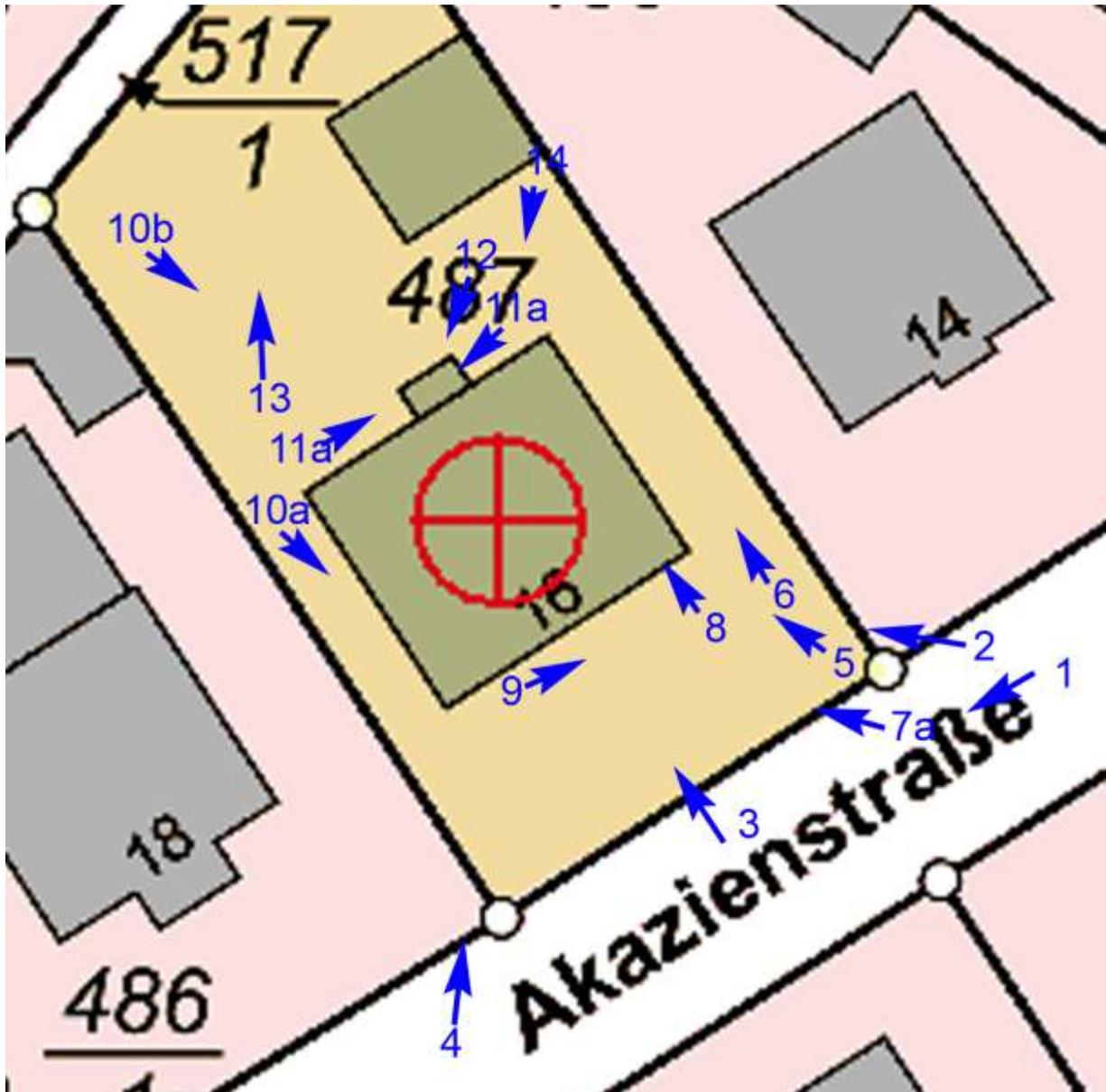
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.7 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Straßen-/Seitenansicht (Ostansicht)



3 Frontansicht (Südostansicht)



4 Seiten-/Seitenansicht (Südansicht)



5 Ostansicht



6 Garagenzufahrt



7 a Eingangstor



7 b Schaden an Stützmauer



8 Eingangsbereich



9 Terrasse vorne



10 a Westseite



10 b Rückansicht (Nordwestansicht)



11 a Kellertreppe



11 b aufgeständerte Terrasse hinten



12 Terrasse hinten



13 Garten



14 Rückansicht (Nordansicht)



15 a Treppenhaus



15 b Treppenhaus



16 a WC Wohnung DG



16 b Du-Bad Wohnung DG (fehlendes
Waschbecken)



17 a Duschtrennung Wohnung DG



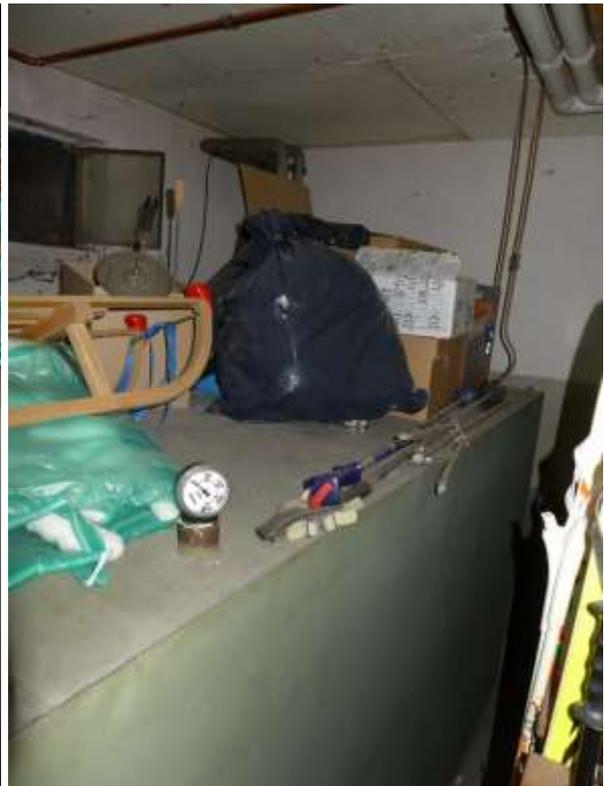
17 b Heizkörper Wohnung DG



18 a Elektroverteilung Wohnung DG



18 b Kellerräume



19 Öltank (nicht mehr in Gebrauch)



20 erneuerte Heizung und Warmwasser



21 Elektrohauptverteilung



22 a Küche Wohnung EG



22 b Zimmer Wohnung EG



23 WC Wohnung EG



24 Badezimmer Wohnung EG





25 a Badezimmer Wohnung EG

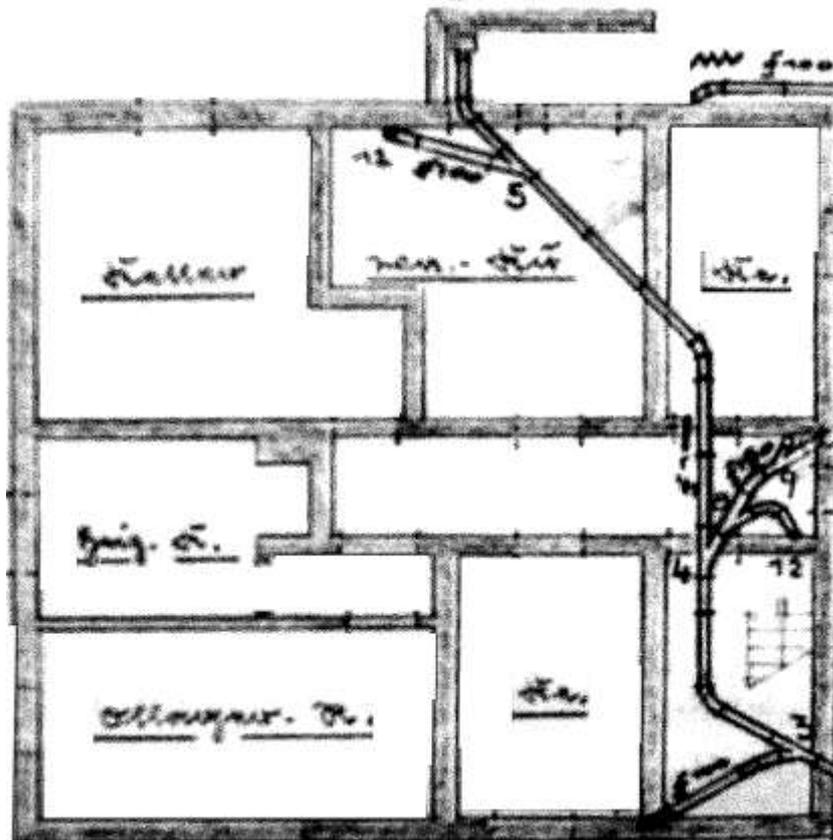


25 b Elektroverteilung Wohnung EG

6.8 Pläne

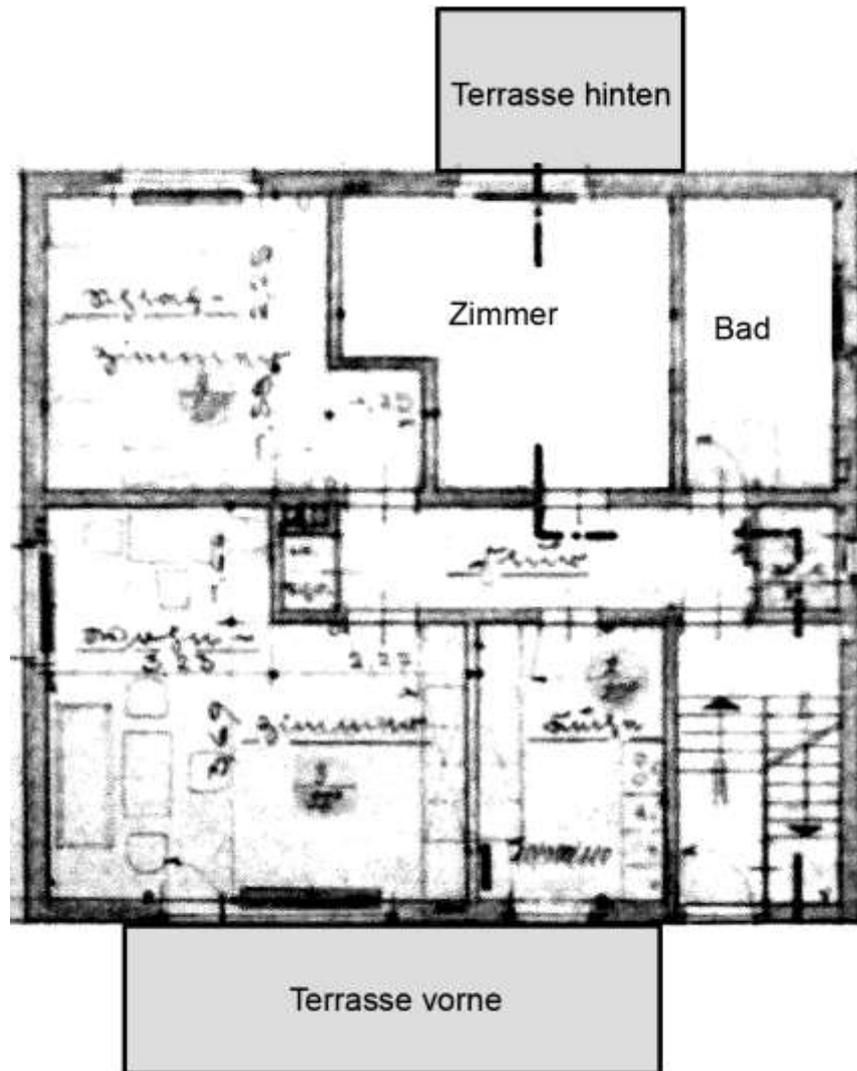
6.8.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



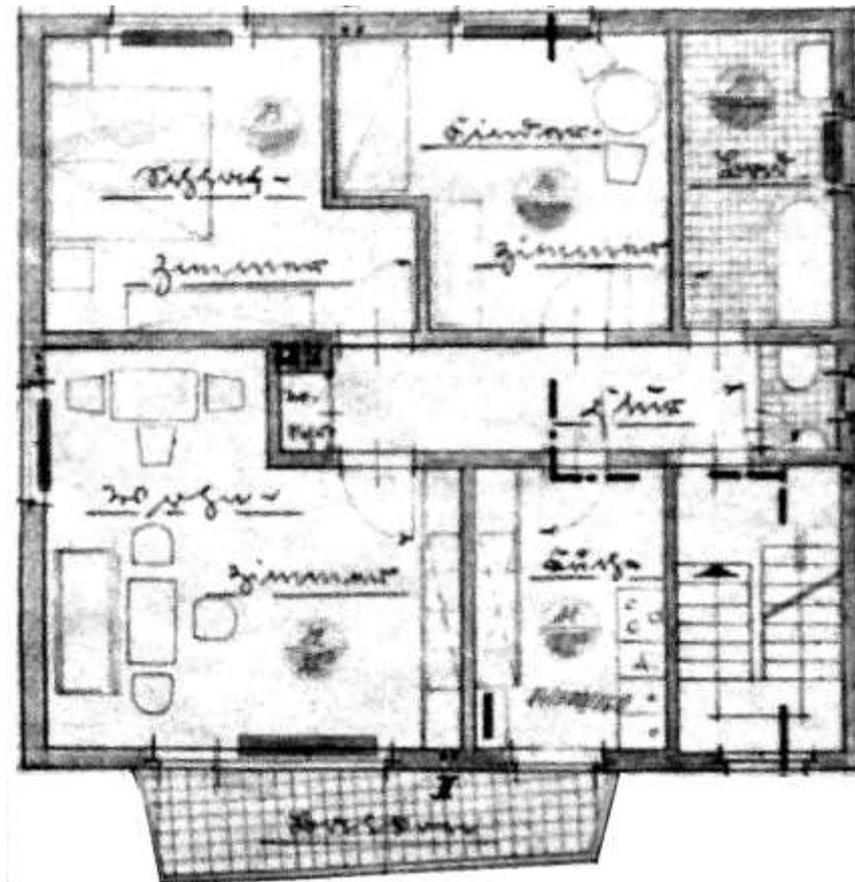
6.8.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



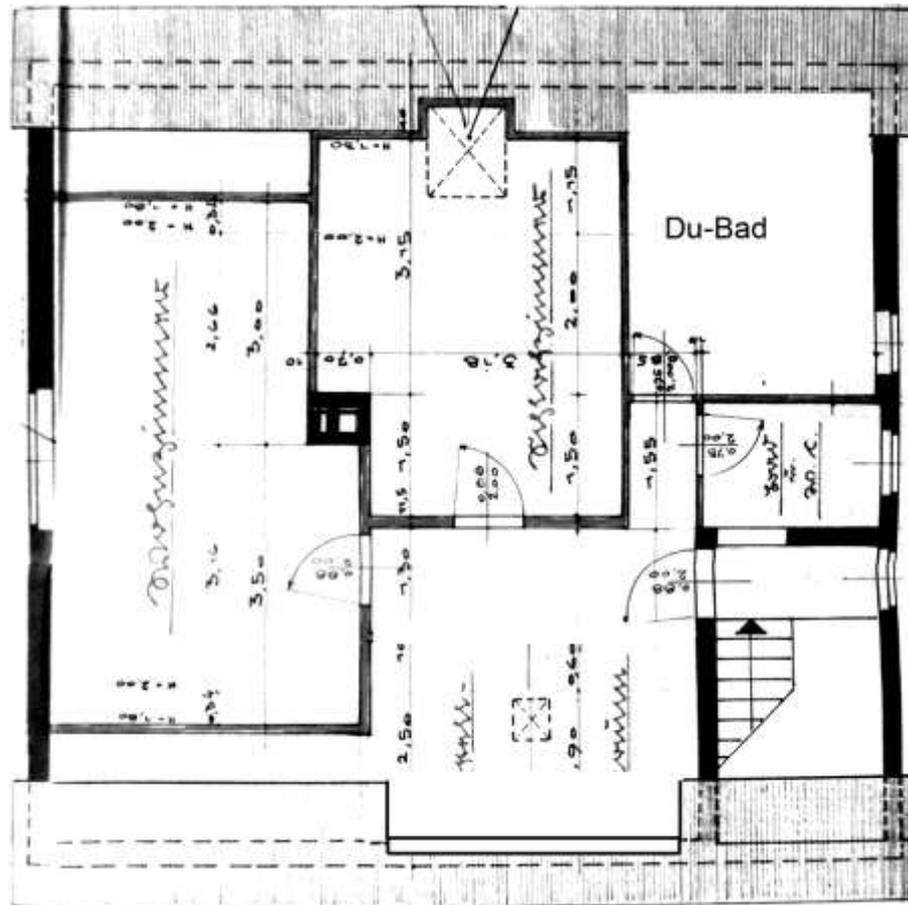
6.8.3 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



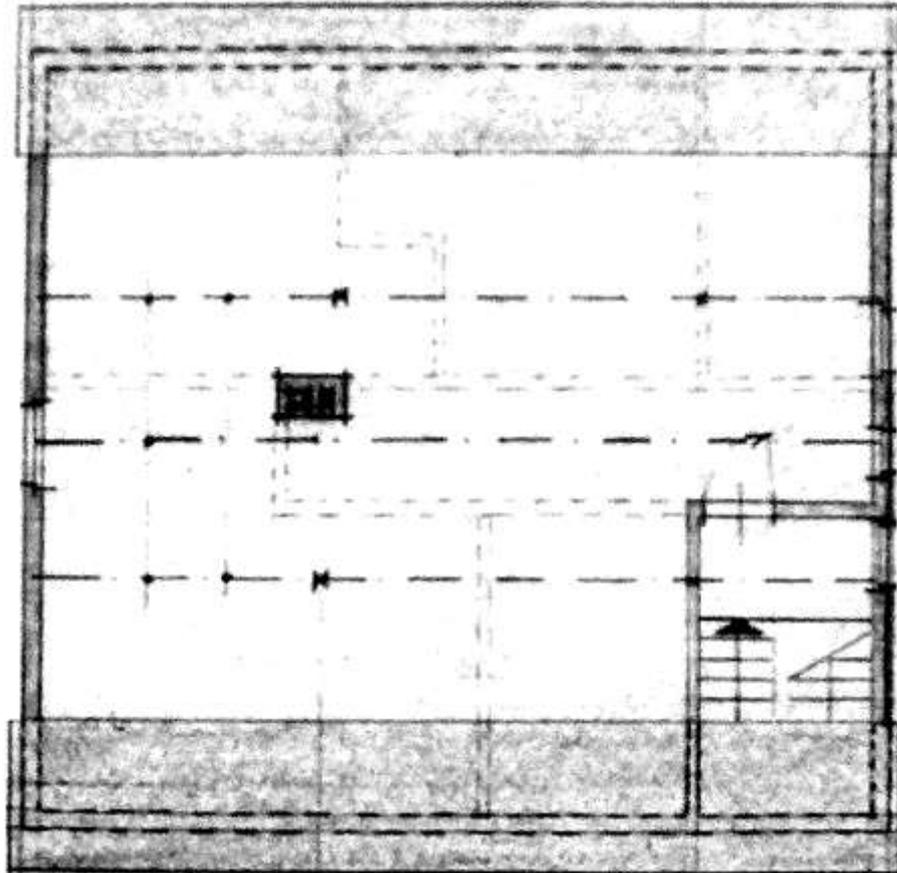
6.8.4 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8.5 Grundriss Spitzboden

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.9 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m ²	Faktor	Netto-Fläche m ²
Kellergeschoss						
	pauschal ca.			79,00	1,000	79,00
	Summe Nutz-/Technikfläche KG					79,00
Erdgeschoss						
	Zimmer	3,76	3,83	14,40	0,970	13,97
		1,15	1,62	1,86	0,970	1,80
	Zimmer	4,41	3,83	16,89	0,970	16,38
		-1,15	1,73	-1,99	0,970	-1,93
	Bad	2,00	3,83	7,66	0,970	7,43
	WC	0,95	1,40	1,33	0,970	1,29
	Flur	6,84	1,40	9,57	0,970	9,28
		-0,70	0,30	-0,21	0,970	-0,20
	Küche	2,54	3,69	9,37	0,970	9,09
	Wohnzimmer	5,50	5,33	29,32	0,970	28,44
		-2,45	1,64	-4,02	0,970	-3,90
	Terrasse vorne	6,00	3,00	18,00	0,500	9,00
	Terrasse hinten	3,30	2,00	6,60	0,500	3,30
	Summe Wohnfläche EG					93,95
Obergeschoss						
	Zimmer	3,76	3,83	14,40	0,970	13,97
		1,15	1,62	1,86	0,970	1,80
	Zimmer	4,41	3,83	16,89	0,970	16,38
		-1,15	1,73	-1,99	0,970	-1,93
	Bad	2,00	3,83	7,66	0,970	7,43
	WC	0,95	1,40	1,33	0,970	1,29
	Flur	6,84	1,40	9,57	0,970	9,28
		-0,70	0,30	-0,21	0,970	-0,20
	Küche	2,54	3,69	9,37	0,970	9,09
	Wohnzimmer	5,50	5,33	29,32	0,970	28,44
		-2,45	1,64	-4,02	0,970	-3,90
	Balkon	6,00	1,00	6,00	0,500	3,00
	Summe Wohnfläche OG					84,65

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m ²	Faktor	Netto-Fläche m ²
Dachgeschoss						
	Wohnzimmer	3,50	3,87	13,53	0,970	13,12
		-0,34	3,87	-1,31	0,485	-0,64
		3,00	3,17	9,50	0,970	9,21
		-0,34	3,17	-1,08	0,485	-0,52
	Zimmer	3,15	3,88	12,22	0,970	11,86
		1,50	3,18	4,77	0,970	4,63
		-1,00	3,88	-3,88	0,485	-1,88
	Bad	2,65	3,16	8,36	0,970	8,11
	WC	1,55	2,20	3,41	0,970	3,31
	Flur	1,55	0,85	1,32	0,970	1,28
	Eingangsdiele	3,90	3,65	14,24	0,970	13,81
		2,90	0,48	1,39	0,970	1,35
	Summe Wohnfläche DG					63,63
	Summe					242,23
	Wohnfläche gesamt				ca.	242,00

Nebengebäude

	Garage	5,00	5,88	29,40	1,000	29,40
	Summe Nutzfläche					29,40