



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 842 K 15/23

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.: 2401 021
Datum: 07.03.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Dreifamilienhaus bebaute Grundstück
in **60389 Frankfurt am Main (Seckbach), Hartmannweg 16**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Seckbach</i>	<i>7149</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Seckbach</i>	<i>32</i>	<i>501/290</i>	<i>581 m²</i>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 07.02.2024 ermittelt mit rd.
627.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF sowie 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.....	9
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	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.6	Kellerausstattung	12
3.2.7	Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten.....	12
3.2.7.1	Wohnung Erdgeschoss	12
3.2.7.2	Wohnung Obergeschoss.....	13
3.2.7.3	Wohnung Dachgeschoss	14
3.2.8	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude: Garage.....	15
3.4	Nebengebäude: Garage.....	15
3.5	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Ertragswertberechnung	23
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	24

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	36
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	38
4.6.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors	40
4.6.5	Erläuterungen zum Vergleichsfaktor und zur Vergleichswertermittlung	40
4.7	Verkehrswertableitung 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
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	45
5.3	Verwendete fachspezifische Software	45
5.4	Hinweise zum Urheberschutz	45
5.5	Wertermittlungsergebnisse	46
6	Anlagen	47
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	47
6.2	Straßenkarte	48
6.3	Ortsplan	49
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	50
6.5	Fotostandpunkte	51
6.6	Fotos	52
6.7	Pläne	64
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss	64
6.7.2	Grundriss Erdgeschoss	65
6.7.3	Grundriss Obergeschoss	66
6.7.4	Grundriss Dachgeschoss	67
6.7.5	Schnitt	68
6.8	Flächenberechnung	69

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus
Objektadresse:	Hartmannweg 16 60389 Frankfurt am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Seckbach, Blatt 7149, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Seckbach, Flur 32, Flurstück 501/290 (581 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 07.02.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert
Antragsteller:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	07.02.2024
Qualitätsstichtag:	07.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	07.02.2024

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
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 18.04.2023;• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 17.12.2023;• beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.04.2023. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;• Bauunterlagen, Bauzeichnungen (Grundrisse) beim Archiv der Bauaufsicht;• Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF;• Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 02.01.2024;• Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 02.01.2024, Baulastenauskunft vom 02.01.2024);• Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt 2022;• Bericht der SEF (Stadtentwässerung Frankfurt) vom 11.10.2017 über Kanalinspektion;• Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise vom 23.02.2024, Immobilienmarktbericht 2023);• Auskünfte vom 02.01.2024 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoport.hessen.de) zum 01.01.2022.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist insgesamt 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:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main (ca. 760.000 Einwohner); Stadtteil Seckbach (ca. 10.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 4 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 6 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand von Frankfurt am Main, Stadtteil Seckbach; in unmittelbarer Nähe de Unfallklinik gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufiger Entfernung; Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Schule ca. 1 km entfernt, Kindergarten in unmittelbarer Nähe sehr einfache Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss Frankfurt am Main)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise; Doppelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Autobahn); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: Unfallklinik. (z. B. Rettungshelikopter)
Topografie:	relativ eben bis leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 12,6 m
mittlere Tiefe:	ca. 45,3 m
Grundstücksgröße:	581 m ²
Bemerkungen:	regelmäßige Grundstücksform; West-Ost-Ausrichtung (Ostgarten)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	direkte Erschließung von der Straße; Zugang auf das Grundstück erfolgt von Westen
Straßenart:	Anliegerstraße (Sackgassenstraße) mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt (schlechter Zustand); Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss
Anmerkung:	Eine Kanalerneuerung ist gemäß Untersuchung von der SEF (Stadtentwässerung Frankfurt) erforderlich (Erinnerung wurde bereits zugestellt).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Tor, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich 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 21.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Seckbach, Blatt 7149 folgende Eintragung:

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Benutzungsbeschränkung);
- Pfändungsvermerk;
- 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.

Herrschermerke:

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:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.01.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gemäß Online-Auskunft des Landesamts für Denkmalpflege 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 trifft der Bebauungsplan NO 61d Nr. 1 folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet;
- II = 2 Vollgeschosse (max.);
- GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
- GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl)

Stellplatzsatzung:

keine Beschränkung der Herstellungspflicht

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein ist wegen eines Brandschadens im Bauarchiv nicht mehr vorhanden. Es existieren folgende Bauscheine:

- Aktenzeichen 2318 vom 20.02.1958 (Errichtung einer Doppelgarage),
- Aktenzeichen B89-2332 vom 28.11.1990 (Vergrößerung des Wohnhaus).

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den 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 (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

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 (Doppelhaushälfte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. zwei Garagenplätze. Das Objekt ist insgesamt familiär eigengenutzt.

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:	einseitig angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde als 1-Spanner errichtet.
Baujahr:	vermutlich ca. 1933/35 ca. 1990 Anbau (Erweiterung)
Modernisierungen:	ca. 1990: Erneuerung von Elektrohauptverteilung, Heizungsanlage, Innenausbau, Fassadenputz, Sanitär, Fenster, Anbau Terrasse
Fläche:	insg. rd. 211 m ² Wohnfläche (siehe Anlage)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche, WC;
Erdgeschoss:	4-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Du-Bad, WC, Terrasse
Obergeschoss:	3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Bad, WC, Balkon
Dachgeschoss:	2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Du-Bad, Flur, WC, Abstellraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente (Ziegel)
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Eisenträgerdecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken, in Teilbereichen Betondecken (Geschossdecken)
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Tonziegel, Gauben verschiefert; Anbau mit flachem Pultdach und Stehfalzblecheindeckung (schadhaft); Regenrinnen und Fallrohr aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Bj. nicht bekannt (Sieger) (durch Wasserleitungsschaden defekt, gemäß Auskunft beim Ortstermin), Leitungen nicht gedämmt
Warmwasser:	zentral, derzeit provisorische Elektroboiler an den Entnahmestellen installiert
Elektroausstattung:	Hauptverteilung ca. 1990 erneuert; Unterverteilung in den Wohnungen von ca. 1990, insgesamt einfache Ausstattung; je Wohnung Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden (defekt); TV-Sat-Anlage vorhanden

3.2.5 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	vernachlässigter Zustand
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	Tür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, einfache Qualität
Bodenbelag:	Naturstein (Eingangsbereich, Treppenabsatz)
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich

Treppenhaus:	normal gepflegte Ausstattung, Anstrich erneuert
Geschosstreppen:	Massivtreppe mit Natursteinbelag
Geländer:	Stahlgeländer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Belichtung TH/Flure:	befriedigend

3.2.6 Kellerausstattung

Keller:	einfache Ausstattung
Abstellkeller:	einzelne Abstellkellerräume vorhanden
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, tlw. vorgesetzte Gipskartonplatten
Türen:	Holzwerkstofftüren, Außentür aus Metall
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Kellergitterfenster mit Einfachverglasung
Sonstiges:	lichte Raumhöhe ca. 1,95 m

3.2.7 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

Die vorhandenen Einheiten sind tlw. unterschiedlich ausgestattet. Wesentliche Eigenschaften werden für die jeweiligen Einheiten daher im Folgenden beschrieben.

3.2.7.1 Wohnung Erdgeschoss

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1990, Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Werkstein
Türen:	Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen (stark beschädigt); einfache Zimmertüren aus Holzwerkstoffen (erneuerungsbedürftig), Holzzargen
Elektroausstattung:	durchschnittliche Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter vorhanden
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem Standard; Du-Bad: Dusche, Waschbecken, Stand-WC, Bj. ca. 1990; WC: Waschbecken, Stand-WC, Bj. ca. 1990
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. demontiert; Warmwasser derzeit über provisorischen Boiler
Anmerkung:	derzeit keine funktionierende Heizung vorhanden

Bodenbeläge:	Kleinparkett (Zimmer, Flur) (tlw. defekt), Fliesen (Bad, Küche)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer); Fliesen, raumhoch (Bad); Fliesenspiegel ca. 2 m hoch (Küche)
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung (Zimmer, Küche), Lochplattendecke (Wohnzimmer)
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung hat eine einfache Ausstattung. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Tlw. besteht Schimmelbildung an Wand-/Deckenflächen.

3.2.7.2 Wohnung Obergeschoss

Vormerkung:	Ausstattung weitestgehend wie Erdgeschoss mit folgenden Abweichungen:
Türen:	Wohnungseingangstür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen, Tür beschädigt
Elektroausstattung:	durchschnittliche Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter vorhanden
Sanitäre Installation:	erneuerte Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard; Bad: Wanne, Waschtisch, Stand-WC, Bj. ca. 2023; WC: Waschbecken, Stand-WC, Bj. ca. 1990
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen (derzeit nicht in Gebrauch); Warmwasser derzeit über provisorischen Boiler; 1 Einzelofen für Festbrennstoffe vorhanden
Bodenbeläge:	Laminat (darunter Kleinparkett) (Zimmer, Flur), Fliesen (Bad), PVC (Küche)
Wandbekleidungen:	Tapeten mit Anstrich (Zimmer, Küche); Naturstein (Bad)
Deckenbekleidungen:	glatter Putz mit Anstrich
lichte Raumhöhe:	ca. 2,42 m
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung wurde in den letzten Jahren in Teilbereichen renoviert und modernisiert. Es bestehen tlw. Mängel. Die Räumlichkeiten sind gepflegt.

3.2.7.3 Wohnung Dachgeschoss

Vormerkung:	Ausstattung weitestgehend wie Erdgeschoss mit folgenden Abweichungen:
Türen:	beschädigte Wohnungseingangstür zum Treppenhaus; baujahresgemäße Türen mit Füllungen
Fenster:	Abstellraum mit Dachlukenfenster
Elektroausstattung:	einfache, veraltete Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, wenige Sicherungen
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem Standard; Bad: Dusche, Waschbecken, Stand-WC
Heizung:	1 Einzelofen für Festbrennstoffe vorhanden; Warmwasser über Durchlauferhitzer
Bodenbeläge:	Laminat (Zimmer, Flur), Fliesen (Bad)
Wandbekleidungen:	Tapeten (Zimmer), Putz (Flur), Fliesen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelung
lichte Raumhöhe:	ca. 2,40 m
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung befindet sich in einem sehr einfachen Ausstattungszustand. Es bestehen Mängel. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkon mit Fliesenbelag und Stahlgeländer; Kelleraußentreppe; einfaches Eingangsvordach
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bauschäden und Baumängel:	Wand- und Bodenschäden durch Rohrbruch im Kellergeschoss; zahlreiche Kleinmängel (tlw. Bodenbelag beschädigt, Schimmelbildung, Türen schadhaft, Dach Anbau undicht)
Grundrissgestaltung:	weitestgehend zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist als nicht zufriedenstellen zu beurteilen (unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand mit Instandhaltungsstau). Modernisierungen wurden überwiegend 1990 vorgenommen, Renovierungen vereinzelt später in der Obergeschosswohnung. Die Wohnungen haben einen einfachen Ausstattungsstandard. Es besteht insgesamt ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude: Garage

Art des Gebäudes:	Garage (ehemals Doppelgarage), im Garten gelegen (die Garage liegt in 2. Reihe); eine Garagenhälfte wird als Hobbyraum genutzt
Baujahr:	ca. 1958
Fassade:	Putz
Konstruktion:	Mauerwerk; Flachdach mit Bitumenabdichtung, einfach
Tor, Türen und Fenster:	Stahl-Schwingtor mit Handbetrieb; Fenster aus Holz mit Einfachverglasung sowie Kunststofffenster vorhanden; einfaches Stahlfenster; einfache Aluminiumtür vorhanden
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	Betonboden, linke Garagenhälfte gefliest; Wände verputzt und gestrichen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend einfache, tlw. sind größere Risse in der Fassade vorhanden.

3.4 Nebengebäude: Garage

Art des Gebäudes:	Garage (Durchfahrt-Garage), ans Wohnhaus und Grenze angebaut
Baujahr:	ca. 1990
Fassade:	Putz
Konstruktion:	Mauerwerk; Flachdach mit Bitumenabdichtung
Tor, Türen und Fenster:	Stahl-Schwingtor mit Handbetrieb
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	Betonboden; Wände verputzt und gestrichen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal unterhalten.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hauszugang-, Wege- und Hoffläche (Betonfläche), Einfriedung (Zaun, Hoftor), Stützmauern, Terrasse (Beton), kleine Rasenfläche, Anpflanzungen, Vorgarten, Hofbefestigung (Betonstein).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 60389 Frankfurt, Hartmannweg 16, zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Seckbach	7149	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Seckbach	32	501/290	581 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 **440,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	581 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	440,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.02.2024	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	440,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	581	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	440,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	440,00 €/m²	
Fläche		×	581 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	255.640,00 € <u>rd. 256.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 **256.000,00 €**.

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.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte)	1	Whg. EG	86,00		10,64	915,04	10.980,48
	2	Whg. OG	85,00		10,70	909,50	10.914,00
	3	Whg. DG	39,00		13,47	525,33	6.303,96
Doppelgarage	4	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Garage	5	Garage		1,00	75,00	75,00	900,00
Summe			210,00	2,00		2.474,87	29.698,44

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	29.698,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.007,26 €
jährlicher Reinertrag	= 24.691,18 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,25 % von 256.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.200,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 21.491,18 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,882
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 427.287,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 256.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 683.287,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 683.287,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 49.800,00 €
Ertragswert	= 633.487,64 €
	rd. 633.000,00 €

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 Nutzflächenermittlung. 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. Das Objekt ist eigengenutzt. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem **Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022** als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und mit einem Zuschlag (15%) 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	----	----	3.119,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	593,97
Betriebskosten	0,50	----	148,49
Summe			5.007,26 (ca. 17 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt (Seite 57 des Immobilienmarktberichts 2023).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des 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	-49.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abzug für zahlreiche Klein- und Ausführungsmängel • Beseitigung von Schimmel • Erneuerung der Heizung • Rückbau der Warmwasserboiler • Erneuerung der Innentüren • Teilerneuerung der Bodenbeläge • Dachreparatur Anbau • Kanalerneuerung 	
Summe	-49.800,00 €

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 (Doppelhaus- hälfte)	Doppelgarage	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	768,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	409,00 m ²	40,00 m ²	20,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	14.450,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	328.562,00 €	19.400,00 €	9.700,00 €
Baupreisindex (BPI) 07.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	588.454,54 €	34.745,40 €	17.372,70 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	588.454,54 €	34.745,40 €	17.372,70 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	9 Jahre	26 Jahre
• prozentual		67,14 %	85,00 %	56,67 %
• Faktor	x	0,3286	0,15	0,4333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	193.366,16 €	5.211,81 €	7.527,59 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		206.105,56 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.305,28 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	216.410,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	256.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	472.410,84 €
Sachwertfaktor	x	1,45
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	684.995,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	49.800,00 €
Sachwert	=	635.195,72 €
	rd.	635.000,00 €

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.

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 (Doppelhaushälfte)

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 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	60,0 %	40,0 %	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 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 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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	660,00	0,0	0,00
2	720,00	60,0	432,00
3	825,00	40,0	330,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 762,00 gewogener Standard = 2,4			

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 762,00 €/m² BGF

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

- Ø Wohnungsgröße × 0,960
- Einspänner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 768,10 €/m² BGF

rd. 768,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage + 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: Doppelgarage

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. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachgauben	8.000,00 €
• Kelleraußentreppe	3.800,00 €
• Eingangsüberdachung	250,00 €
• Balkon	2.400,00 €
Summe	14.450,00 €

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. (198.596,00 €)	10.305,28 €
Summe	10.305,28 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Das ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 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	0,0	1,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. De- cken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissge- staltung	2	2,0	0,0	
Summe		4,5	1,5	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1955 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 69 Jahre =) 1 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelgarage

Das ca. 1958 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1958 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das ca. 1990 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1990 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 34 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt (Seite 83 des Immobilienmarktberichts 2023).

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	-49.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abzug für zahlreiche Klein- und Ausführungsmängel • Beseitigung von Schimmel • Erneuerung der Heizung • Rückbau der Warmwasserboiler • Erneuerung der Innentüren • Teilerneuerung der Bodenbeläge • Dachreparatur Anbau • Kanalerneuerung 	
Summe	-49.800,00 €

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 (Gebäundefaktoren), 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 Vergleichswert 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 zeitlichen 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 (Gebäundefaktoren), 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.

4.6.3 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 der Stadt Frankfurt am Main aus den Jahren 2022 bis 2023) für Wohnhäuser im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 9 Vergleichsobjekte mit ähnlicher Größe 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)	Lagezone	Bodenrichtwert (€/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Kaufdatum	bereinigter KP abzgl. Stellpl. Garage (€)	bereinigter Kaufpreis abzgl. St.-Pl. (€/m ² WF)
1	EFH	1950	1990	2,3	260	5	440	131	12.09.2022	530.000,00	4.045,80
2	REH	1968	1976	2,8	657	3	1.000	161	10.03.2023	700.000,00	4.347,83
3	EFH	1971	1983	1,6	634	3	1.000	298	25.04.2023	959.500,00	3.219,80
4	EFH	1963	1980	3,1	668	3	990	195	12.09.2023	914.900,00	4.691,79
5	EFH	1976	1983	3,6	786	4	570	236	25.10.2023	940.000,00	3.983,05
6	EFH	1960	1986	2,6	392	3	1.000	180	13.12.2023	790.000,00	4.388,89
7	DFH	1966	1983	2,3	372	3	1.000	294	08.12.2022	799.000,00	2.722,32
8	DFH	1910	1975	1,7	294	3	1.000	208	26.09.2022	807.500,00	3.882,21
9	DFH	1960	1978	2,0	342	3	1.000	200	06.04.2023	630.000,00	3.150,00
9	D.S.	1958	1982	2,4	489	3,3	889	211	15.04.2023	785.655,56	3.825,74

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	4.973,47 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.825,74 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	2.678,02 €

Abkürzungen

WF	= Wohnfläche
GF	= Grundstücksfläche
EFH	= Einfamilienhaus (freistehend)
MFH	= Mehrfamilienhaus
DFH	= Dreifamilienhaus
REH	= Reihenendhaus
DHH	= Doppelhaushälfte
ASS	= Ausstattungsstandard

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 489 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches Baujahr von 1958 und eine durchschnittliche Wohnfläche von 211 m². Im Mittel wurden die Wohnhäuser für 786.000 € veräußert. Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,4 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Die Wohnfläche wurde durchschnittlich mit rd. 3.825 €/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 unbekanntem 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 Straßen und Gemarkungen:

An der Festeburg	Seckbach
Matternstraße	Eckenheim
Wilhelmshöher Straße	Seckbach
Ostpreußenstraße	Bergen-Enkheim
Gelastraße	Seckbach
Schottener Straße	Eckenheim
Rangenbergstraße	Bergen-Enkheim
Vilbeler Landstraße	Bergen-Enkheim
Vilbeler Landstraße	Bergen-Enkheim

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

4.6.4 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)		=	3.825,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	15.04.2023	07.02.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	211	211	× 1,00	E2
Grundstücksgröße [m ²]	489	589	× 1,05	E3
Bodenwert [€/m ²]	889	440	× 0,85	E4
Baujahr	1958	1933	× 1,00	E5
Anbauart	freist. tlw. Anbau	DHH	× 0,99	E6
Ausstattungsstandard	2,4	2,4	× 1,00	E7
RND [Jahre]	28	23	× 0,95	E8
Objektart	EFH + DFH	Dreifamilienhaus	× 0,95	E9
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	3.050,16 €/m ²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			3.050,16 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	3.050,16 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]		×	211,00 m ²	
Zwischenwert		=	643.583,76 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert		=	643.583,76 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		+	20.000,00 €	E10
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	663.583,76 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	49.800,00 €	E11
Vergleichswert		=	613.783,76 €	
			rd. 614.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd. **614.000,00 €** ermittelt.

4.6.5 Erläuterungen zum Vergleichsfaktor und zur Vergleichswertermittlung

E1 - Stichtag

Unterjährige Daten zur Kaufpreisentwicklung werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Das durchschnittliche Kaufdatum der Vergleichskaufpreise ist relativ aktuell. Da sich die Kaufpreise zuletzt stagnierend bis leicht fallend verhielten, wird keine zusätzliche zeitliche Anpassung vorgenommen.

E2 - Wohnfläche

Die Wohnfläche der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts ist identisch. Keine 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 gemäßigter Zuschlag von 5% angesetzt.

E4 - Bodenwert

Der durchschnittliche Bodenrichtwert (zum 01.01.2022) der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts ist stark abweichend, da die Vergleichsobjekte überwiegend aus besseren Lagen stammen. Es wird eine größerer Anpassung vorgenommen, die mit 15% geschätzt wird.

E5 - Baujahr

Der Baujahresunterschied der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts ist zunächst unerheblich, da eine Anpassung gemäß der verbleibenden RND vorgenommen wird.

E6 - Anbauart

Die deutliche Mehrheit der Vergleichsobjekte ist freistehend. Es wird eine geringfügige Anpassung vorgenommen.

E7 - Ausstattungsstandard

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

E8 - RND

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Vergleichsobjekte weicht von der RND des Bewertungsobjekts um 5 Jahre ab. Beim Bewertungsobjekt wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen.

E9 - Objektart

Bei 6 der Vergleichskaufpreise handelt es sich um Einfamilienhäuser die einen relativ höheren Quadratmeterpreis haben als Dreifamilienhäuser. Ein Abschlag wird mit 5% angesetzt.

E10 - Zu-/Abschläge absolut

Für die beiden nutzbaren Garagenplätze wird ein Zuschlag von insg. 20.000 € angesetzt.

E11 - besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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	-49.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abzug für zahlreiche Klein- und Ausführungsmängel • Beseitigung von Schimmel • Erneuerung der Heizung • Rückbau der Warmwasserboiler • Erneuerung der Innentüren • Teilerneuerung der Bodenbeläge • Dachreparatur Anbau • Kanalerneuerung 	
Summe	-49.800,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 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. 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. **633.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **635.000,00 €** und
der **Vergleichswert** mit rd. **614.000,00 €** 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 sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

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

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[635.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 633.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 614.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 3,00 = \text{rd. } \mathbf{627.000,00 \text{ €}}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück in 60389 Frankfurt am Main (Seckbach), Hartmannweg 16,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Seckbach</i>	<i>7149</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Seckbach</i>	<i>32</i>	<i>501/290</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

627.000 €

in Worten: sechshundertsiebenundzwanzigtausend Euro

geschätzt. Der ermittelte Wert unterstellt ein normal geräumtes Grundstück (besenrein).

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 7. März 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

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 02.01.2024) 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.

5.5 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Dreifamilienhausgrundstück
Flur 32 Flurstücksnummer 501/290in Frankfurt am Main, Hartmannweg 16
Wertermittlungstichtag: 07.02.2024

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	440,62	581,00	256.000,00	
Summe:			440,62	581,00	256.000,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Dreifamilienhaus	409	210	1955	70	23	
Gesamtfläche	Doppelgarage	40		1958	60	9	
Gesamtfläche	Garage	20		1990	60	26	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	29.698,44	5.007,26 € (16,86 %)	1,25	1,45	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.219,05 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-237,14 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.985,71 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,11
Verkehrswert/Reinertrag:	25,39

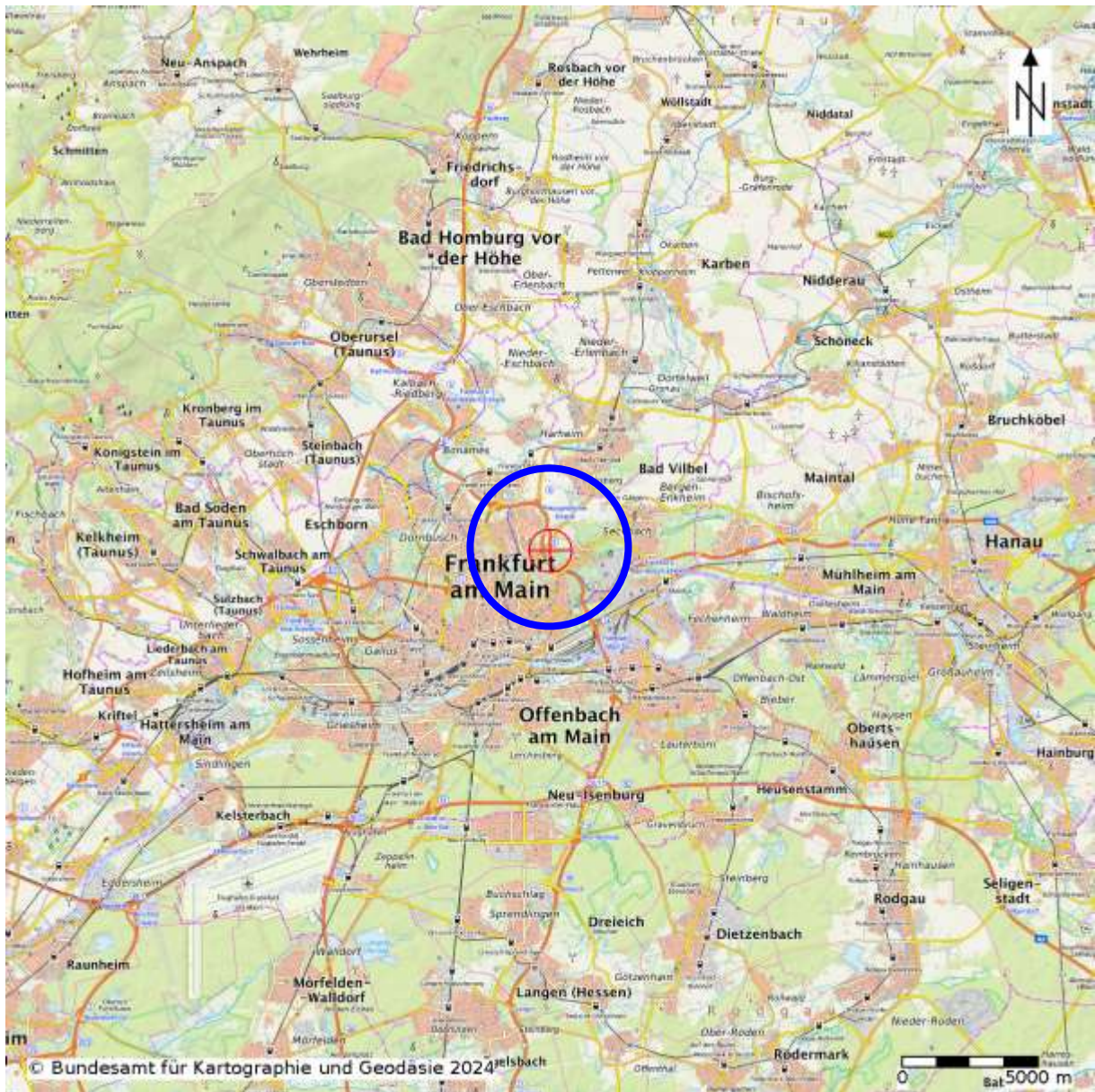
Ergebnisse	
Ertragswert:	633.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	635.000,00 €
Vergleichswert:	614.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	627.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.02.2024

6 Anlagen

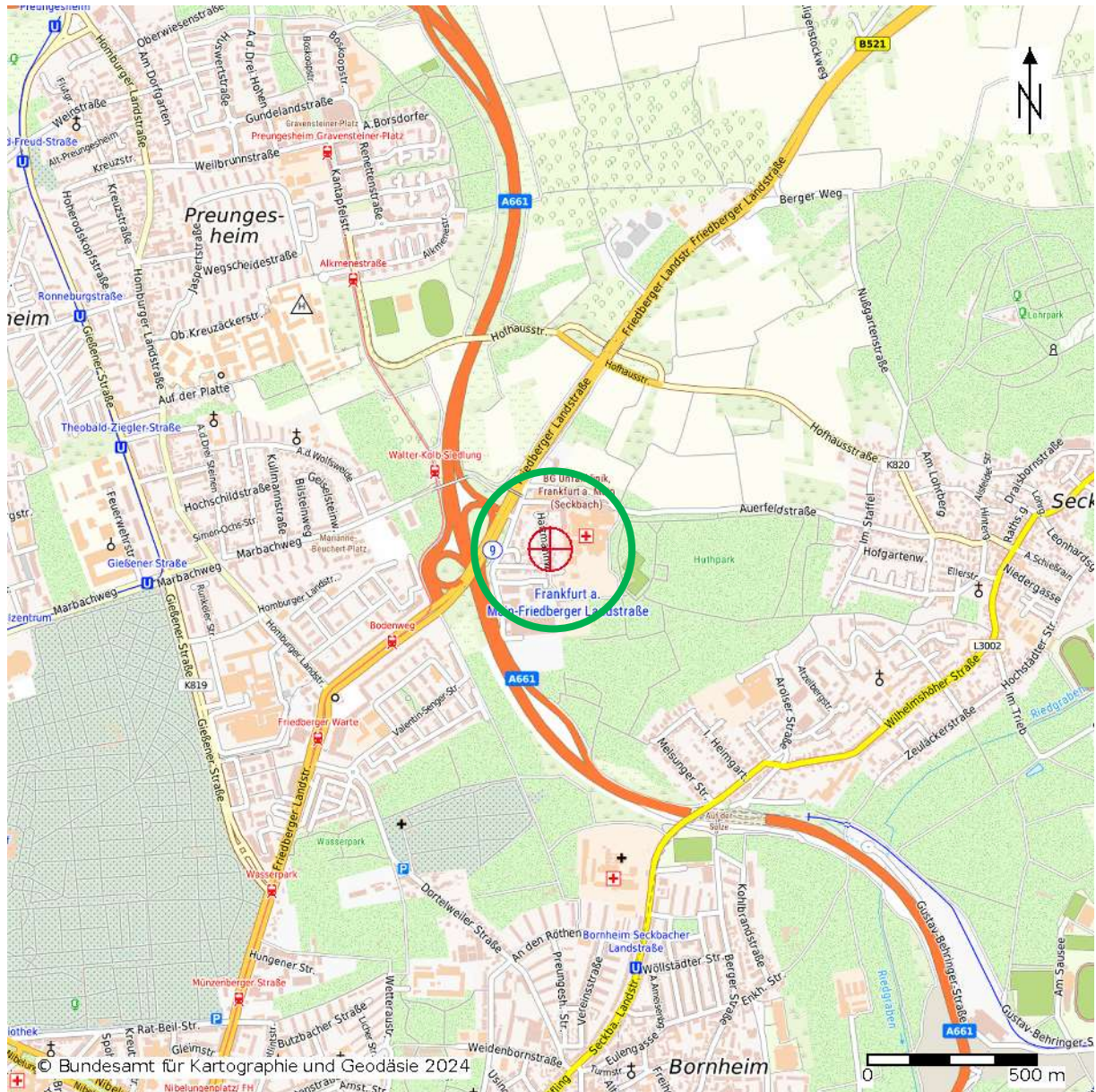
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

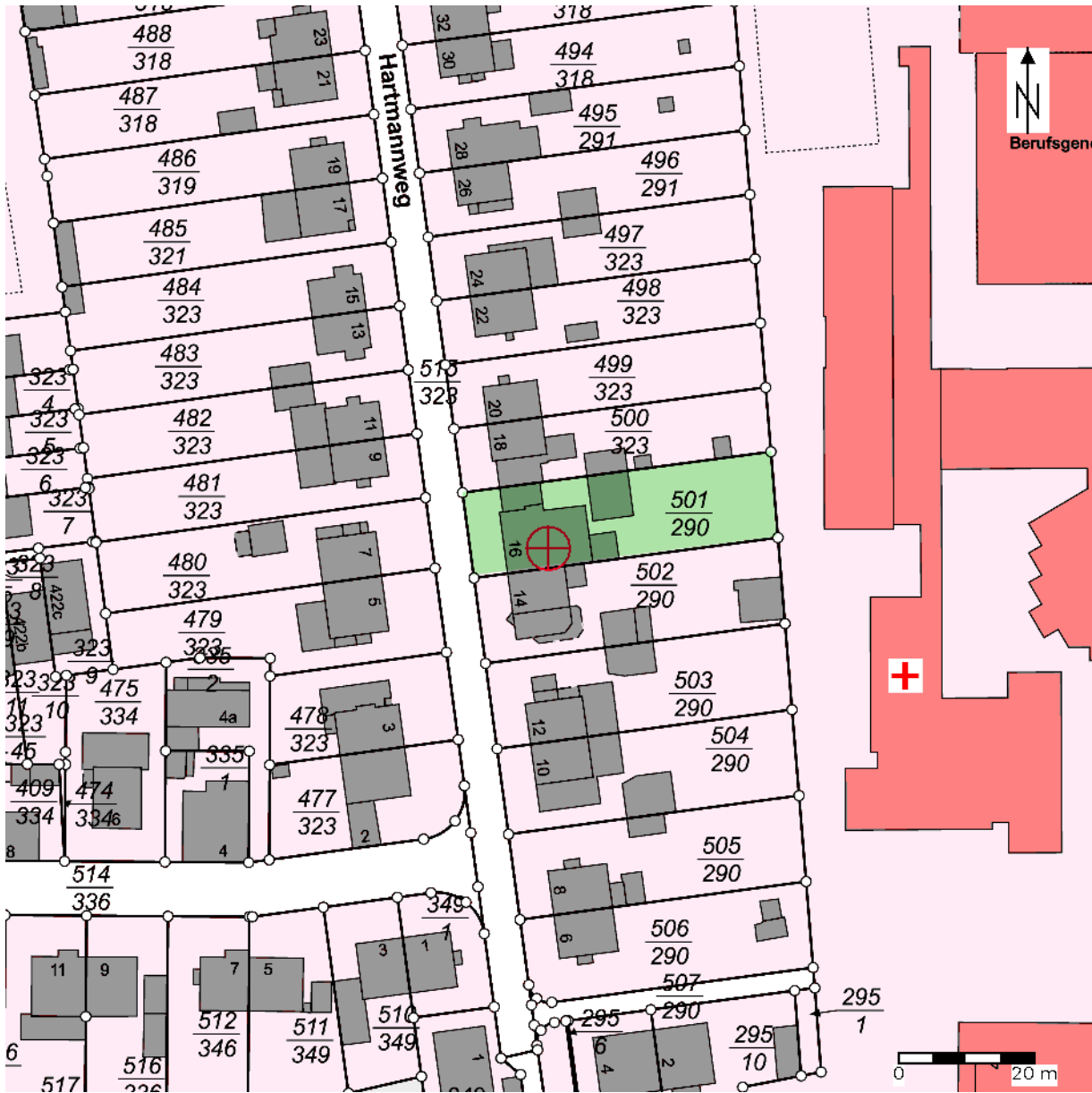


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

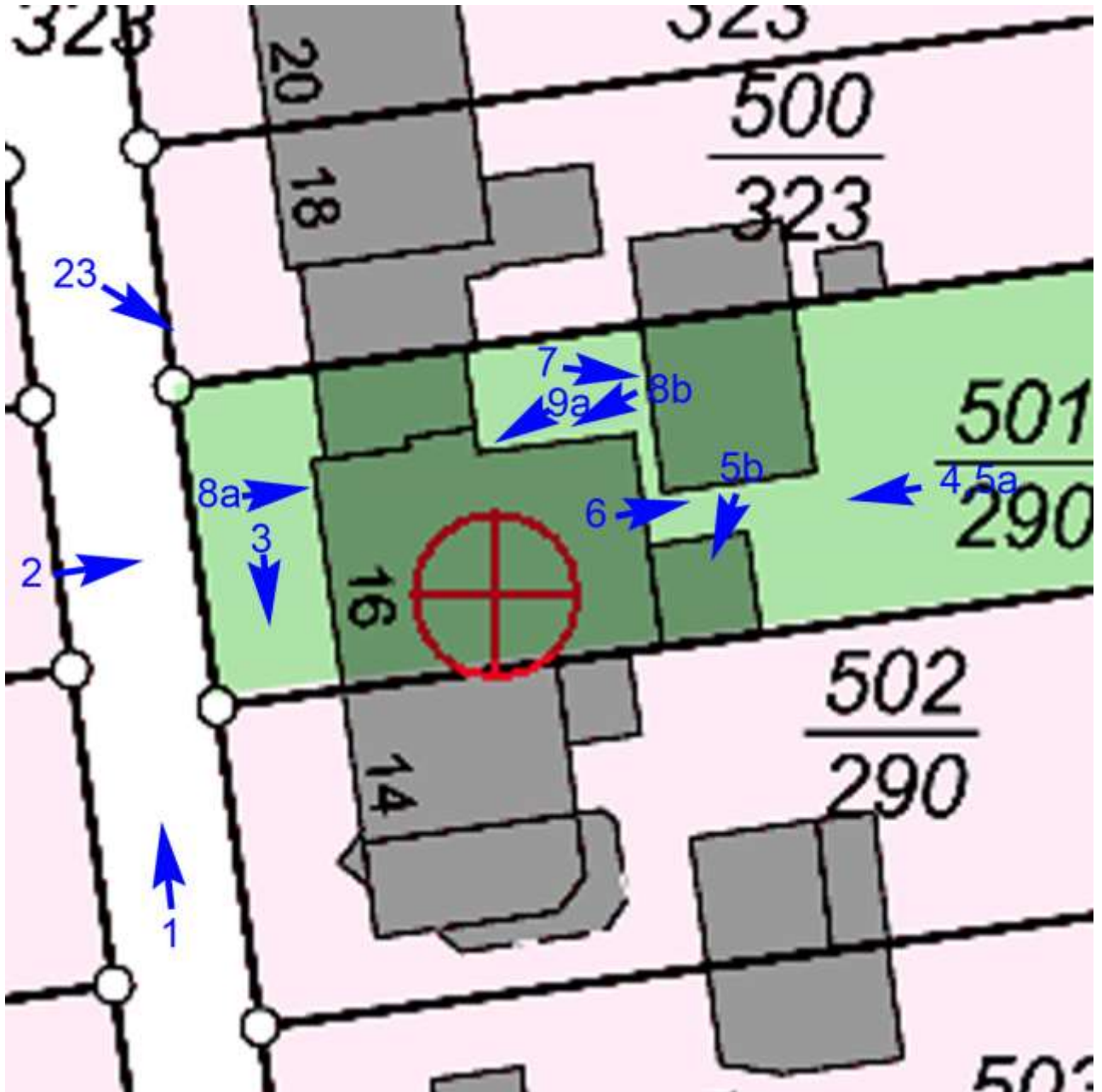
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage in der Straße



2 Frontansicht (Westseite)



3 Vorgarten



4 Rückansicht Ober- und Dachgeschoss (Ostseite)



5 a Rückansicht



5 b Terrasse EG



6 Garten



7 Garage in 2. Reihe



8 a Hauseingang



8 b Seitenansicht (Nordseite)



9 a Kellertreppe



9 b Innenansicht Hobbyraum in Garage rechts



10 Innenansicht Garage links



11 Wasser- und Heizungsinstallation



12 a Zustand Keller



12 b Heizung



13 Elektrohauptverteilung



14 a Kellerraum



14 b schadhafte Wohnungseingangstür DG



15 a WC Wohnung DG, Wandöffnung links



15 b Abstellraum Wohnung DG



16 a Elektroverteilung Wohnung DG



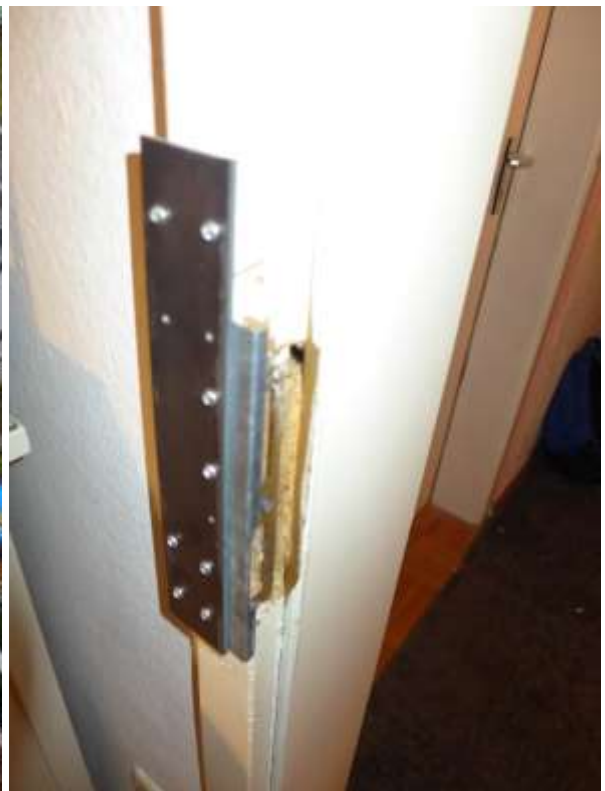
16 b Elektroverteilung Wohnung OG



17 Dach des Anbaus mit provisorischer Folie belegt



18 a Balkon Wohnung OG



18 b schadhafte Wohnungseingangstür EG



19 a Eingangsbereich Treppenhaus



19 b Treppenhaus



20 Bodenbelag Wohnung EG



20 Innenseite Wohnungseingangstür EG



21 a Feuchtigkeitsflecken, Schimmel in Ecke



21 b Bodenbelag Wohnung EG



22 Rissbildung hintere Garage





23 Nordwestansicht

6.7 Pläne

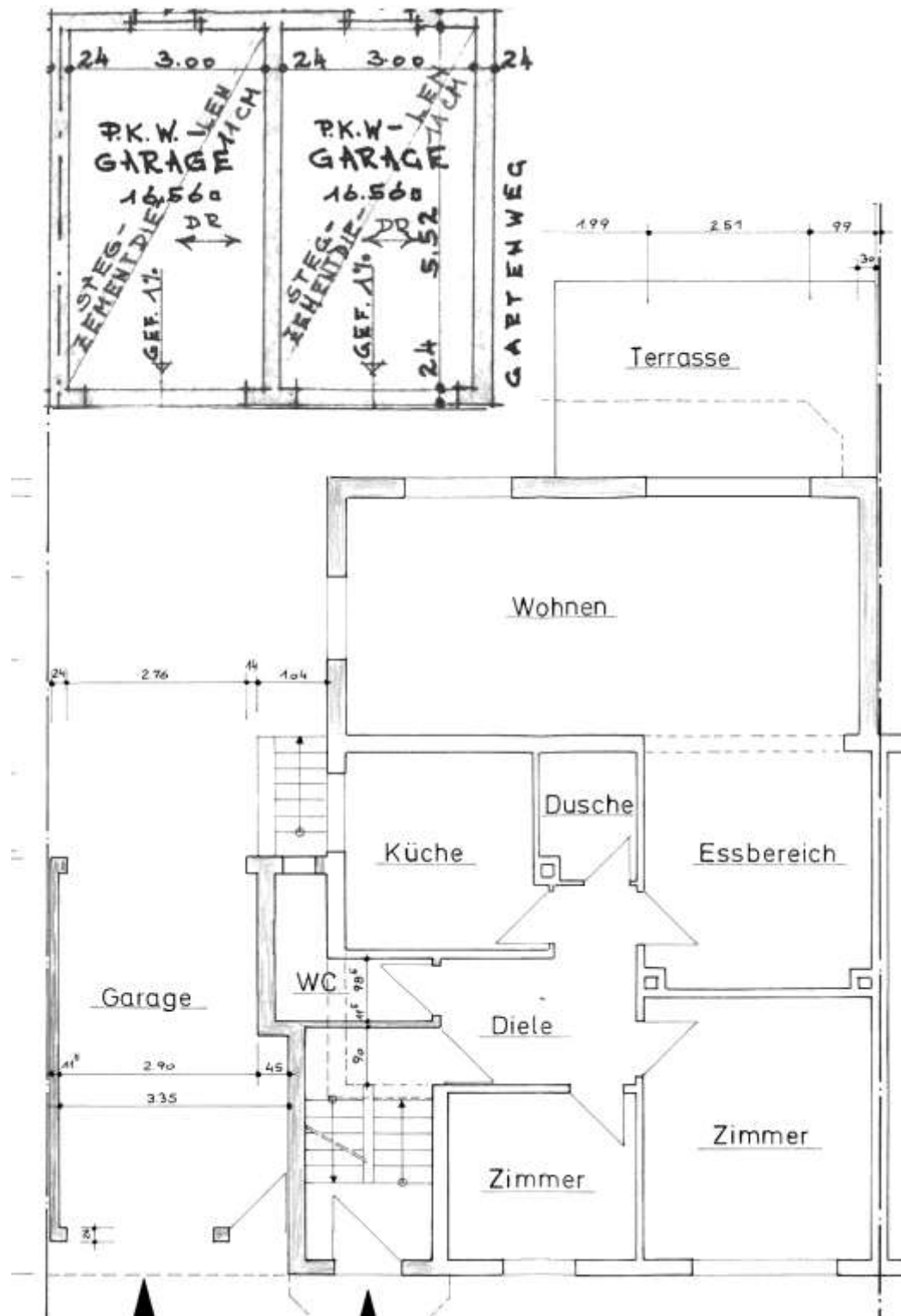
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



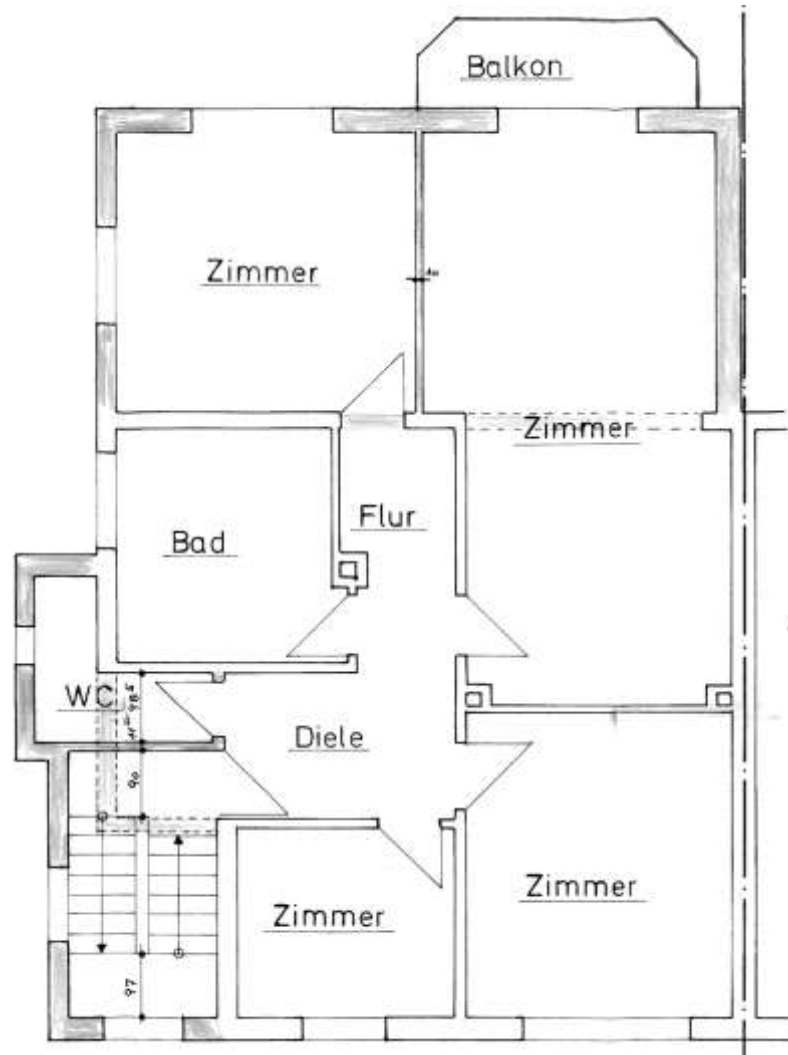
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



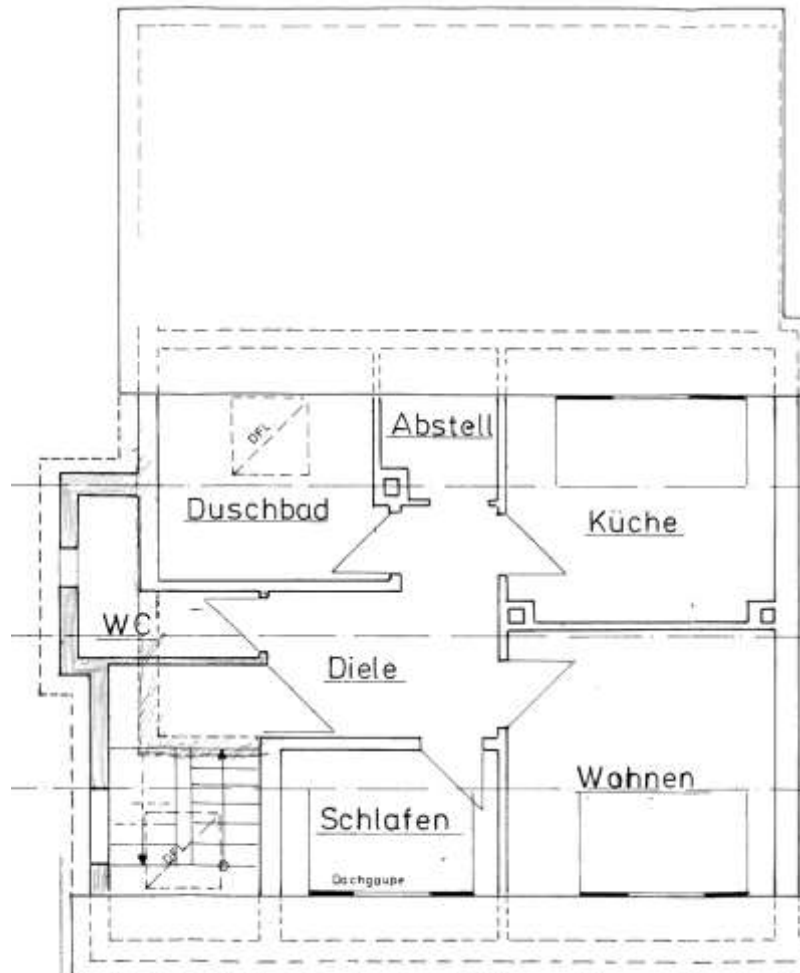
6.7.3 Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



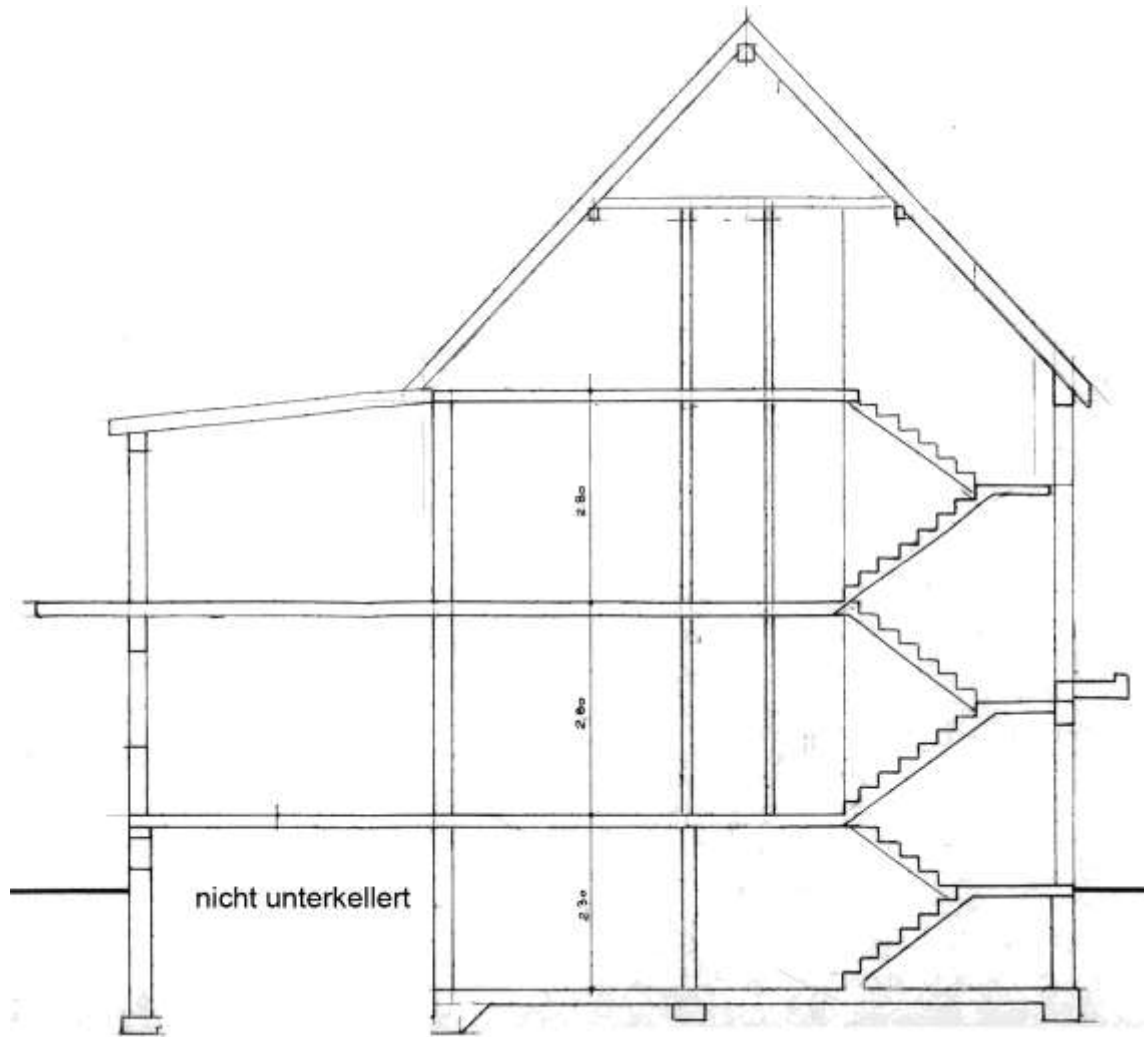
6.7.4 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.5 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 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	
Wohnhaus							
KG	Keller			11,86	0,970	11,50	
				13,58	0,970	13,17	
			7,78	0,970	7,55		
	Waschküche			6,20	0,970	6,01	
	Flur			3,52	0,970	3,41	
				5,72	0,970	5,55	
				2,72	0,970	2,64	
Summe Nutz-/Technikfläche KG						49,84	
EG	Wohnen	3,85	3,70	14,25	0,970	13,82	
				12,76	0,970	12,38	
	Essbereich	3,51	3,64	12,76	0,970	12,38	
		-0,35	0,70	-0,25	0,970	-0,24	
		3,01	0,30	0,90	0,970	0,88	
	Zimmer	3,89	3,70	14,37	0,970	13,94	
				2,94	0,970	2,86	
	Du-Bad	1,95	1,51	2,94	0,970	2,86	
		-0,35	0,35	-0,12	0,970	-0,12	
	Diele	3,01	1,95	5,87	0,970	5,69	
		1,10	1,30	1,43	0,970	1,39	
	WC	2,22	0,80	1,77	0,970	1,72	
		1,50	0,99	1,48	0,970	1,43	
	Zimmer	2,85	2,51	7,15	0,970	6,94	
	Zimmer	3,51	4,01	14,08	0,970	13,65	
	Küche	2,85	3,01	8,58	0,970	8,32	
		1,01	0,20	0,20	0,970	0,20	
	Terrasse	4,80	3,00	14,40	0,250	3,60	
	Summe Wohnfläche EG						86,45
		Treppenhaus	1,20	1,95	2,34	0,970	2,27
		Podest	1,10	1,95	2,15	0,970	2,08
Summe Verkehrsfläche EG						4,35	
OG	Wohnen	3,85	3,70	14,25	0,970	13,82	
				12,76	0,970	12,38	
	Zimmer	3,51	3,64	12,76	0,970	12,38	
		-0,35	0,70	-0,25	0,970	-0,24	
		3,01	0,30	0,90	0,970	0,88	
	Küche	3,89	3,70	14,37	0,970	13,94	
				3,04	0,970	2,94	
	Flur	2,01	1,51	3,04	0,970	2,94	
		-0,35	0,35	-0,12	0,970	-0,12	
		1,10	1,30	1,43	0,970	1,39	
	Diele	3,01	1,95	5,87	0,970	5,69	
				1,77	0,970	1,72	
	WC	2,22	0,80	1,77	0,970	1,72	
		1,50	0,99	1,48	0,970	1,43	
	Zimmer	2,85	2,51	7,15	0,970	6,94	
	Zimmer	3,51	4,01	14,08	0,970	13,65	
	Bad	2,85	3,01	8,58	0,970	8,32	
		1,01	0,20	0,20	0,970	0,20	
Balkon	3,70	1,20	4,44	0,500	2,22		
	-0,60	0,60	-0,36	0,500	-0,18		
Summe Wohnfläche OG						84,98	

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m ²	Faktor	Netto-Fläche m ²
	Podest	1,20	1,95	2,34	0,970	2,27
	Podest	1,10	1,95	2,15	0,970	2,08
Summe Verkehrsfläche OG						4,35

Dachgeschoss

Zimmer	3,51	2,64	9,27	0,970	8,99
	-0,35	0,70	-0,25	0,970	-0,24
	-2,00	0,50	-1,00	0,485	-0,49
Abstellraum	1,01	1,51	1,53	0,970	1,48
	-0,35	0,35	-0,12	0,970	-0,12
	-1,51	0,50	-0,76	0,485	-0,37
Diele	3,01	1,95	5,87	0,970	5,69
	1,10	1,30	1,43	0,970	1,39
WC	2,22	0,80	1,77	0,970	1,72
	1,50	0,99	1,48	0,970	1,43
Zimmer	1,85	2,51	4,64	0,970	4,50
	-0,75	0,50	-0,38	0,485	-0,18
Zimmer	3,51	3,01	10,57	0,970	10,25
	-1,50	0,50	-0,75	0,485	-0,36
Bad	2,85	2,01	5,73	0,970	5,56
	-0,75	0,50	-0,38	0,485	-0,18
	1,01	0,20	0,20	0,970	0,20

Summe Wohnfläche DG						39,27
---------------------	--	--	--	--	--	-------

Podest	1,10	1,95	2,15	0,970	2,08
--------	------	------	------	-------	------

Summe Verkehrsfläche DG						2,08
-------------------------	--	--	--	--	--	------

Summe					210,71
Wohnfläche gesamt			ca.		211,00

Doppelgarage

Garage 1			16,56	0,970	16,06	
Garage 2			16,56	0,970	16,06	
Summe Nutzfläche						32,13

Garage

Garage	2,90	2,70	7,82	0,970	7,58	
	3,50	3,35	11,73	0,970	11,37	
Summe Nutzfläche						18,95