

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	
Objektart	Reihenhaus (Einfamilien-Reihenendhaus)	
Adresse	Falkensteiner Weg 7, 65843 Sulzbach	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 19/23	
Projektnummer / Stichtag	23048_FAL047	07.02.2024
Verkehrswert	<u>580.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 8
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	07.02.2024 (Ortsbesichtigung)
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Reihenendhaus mit Garage (ein PKW-Einstellplatz)
Objektart	Reihenhaus (Einfamilien-Reihenendhaus)
Objektadresse	Falkensteiner Weg 7, 65843 Sulzbach
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Sulzbach, Gemarkung Sulzbach, Flur 10, Flurstück 214; 558 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1967 (Baufertigstellungsanzeige)
Modernisierungsgrad (Punktraster ImmoWertV)	Wohnhaus: mittlerer Modernisierungsgrad (7 Punkte)
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche (DIN 277)	Ca. 370,00 m ² (laut Bauakte)
Wohnfläche (WoFIV)	Ca. 95,00 m ²
Vermietungssituation	Nicht vermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Sulzbach Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Vorläufiger Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1787	1	558	445.000 €	641.354 €	-60.250 €	581.000 €	1,8	43,4	-1.000 €	<u>580.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Gebäude	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Wohnfläche	15
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.4	Grundrissgestaltung	17
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	17
3.3.7	Fenster und Türen.....	18
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	18
3.3.9	Energetische Eigenschaften	19
3.3.10	Zubehör	19
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	19
3.4	Garage.....	19
3.5	Außenanlagen	20
4	Marktsituation	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Grundstücksdaten.....	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
5.3	Bodenwertermittlung	25
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	25
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	25
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	26
5.4	Sachwertermittlung	27
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
5.4.3	Sachwertberechnung	32
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33



5.4.5	Marktübliche Zu- oder Abschläge.....	41
5.4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.4.7	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	44
5.5	Verkehrswert.....	45
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	46
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	48
7	Anlagen.....	49
7.1	Bauzeichnungen	49
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	49
7.1.2	Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt	50
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss.....	51
7.1.4	Grundriss Erdgeschoss	52
7.1.5	Grundriss Dachboden	53
7.1.6	Ansicht Nordost	54
7.1.7	Ansicht / Grenzbebauung Südwest	54
7.1.8	Ansicht Nordwest	55
7.1.9	Gebäudeschnitt.....	55
7.2	Fotos.....	56
7.2.1	Grundstücksgrenze zur Mühlstraße, Blick von der Straße Richtung Osten.....	56
7.2.2	Grundstücksgrenze zur Mühlstraße, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	56
7.2.3	Südwestfassade und Giebel, Blick von Süden Richtung Norden	56
7.2.4	Garten und Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Nordosten	56
7.2.5	Garage und Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Osten	56
7.2.6	Garten und Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Nordosten	56
7.2.7	Fußweg zum Falkensteiner Weg 7, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	57
7.2.8	Fußweg zum Falkensteiner Weg 7, Blick vom Gartentor Richtung Südosten zur Straße	57
7.2.9	Hauseingangstür mit Vordach, Blick Richtung Südwesten	57
7.2.10	Terrasse an der Südwestfassade, Blick Richtung Südosten.....	57
7.2.11	Nordöstliche Freifläche, Grundstücksgrenze, Blick Richtung Südwesten	57
7.2.12	Freifläche zur Mühlstraße, Blick von der Terrasse Richtung Südwesten.....	57



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Reihendhaus mit Garage (ein PKW-Einstellplatz)

Objektadresse: Falkensteiner Weg 7, 65843 Sulzbach

Grundbuchangaben: Grundbuch von Sulzbach, Blatt 1787
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Sulzbach, Flur 10, Flurstück 214,
Hof- und Gebäudefläche, Falkensteiner Weg 7, 558 m².

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungs-Erdkabelrecht) für [Hier anonymisiert] gemäß Bewilligung vom 18. Dezember 1967 eingetragen am 18. Januar 1968.

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in:

- a) einer Baubeschränkung,
- b) der Verpflichtung, keine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit auf dem Grundstück auszuüben oder ausüben zu lassen,
- aa) die nach allgemeinen Erfahrungen mit störenden Geruchs- oder Lärmeinwirkungen; verbunden ist oder wegen ihrer sonstigen nachteiligen Einwirkungen der gewerbepolizeilichen Genehmigung bedarf;
- bb) durch die mehr als die Hälfte von der Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes ausschließlich in Anspruch genommen wird,

für [Hier anonymisiert] gemäß Bewilligung vom 24. April 1967 eingetragen am 29. Oktober 1968.

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 06.06.2023.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden,

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 19/23
Grundlage:	Auftrag vom 24.11.2023, Beschluss vom 24.05.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	07.02.2024
Ortsbesichtigung:	07.02.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Sulzbach, Blatt 1787, vom 06.06.2023 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.02.2024 (Quelle: www.gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreises, Der Kreisausschuss, Amt für Bauen und Umwelt vom 18.01.2024 Bodenrichtwertkarte für Sulzbach am Taunus (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2022 Akteneinsicht in die Bauakten des Main-Taunus-Kreises, Der Kreisausschuss, Amt für Bauen und Umwelt vom 13.02.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 17.01.2024 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Internetportals des Stadtplanungsamts Sulzbach (Quelle: www.sulzbach-taunus.de) vom 10.01.2024 sowie telefonische Auskunft der Gemeinde Sulzbach vom 10.01.2024 Bescheinigung der Gemeinde Sulzbach über die Abtretung von Straßenland, Straßenausbau sowie Erschließungs- und Anschlussbeiträge vom 12.02.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 17.01.2024 Wohnraummieten: Mietwertkalkulator (MiKa) Hessen (Quelle: www.gds.hessen.de), Angebotsmieten (Quelle: www.immobilienscout24.de) Stellplatzmieten: Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de) VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: https://www.pfandbrief.de)



German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser von Immobilienportalen (Quellen:
www.immobilienscout24.de, www.kleinanzeigen.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Sulzbach (Taunus) (Quelle: www.wegweiser-kommune.de),
Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: www.frankfurt-main.ihk.de)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg
a. d. L. für den Main-Taunus-Kreis u. a. (Quelle: www.gds.hessen.de)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 09.02.2024 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des
Main-Taunus-Kreises des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-
Weilburg)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Limburg an der Lahn

Angaben der Eigentümerin beim Ortstermin 07.02.2024

Eigene Erhebungen

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen:

Mail-Schreiben vom 15.01.2024
Grundrisse und Ansichten, Aufstellung zu Modernisierungen

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Zutritt: Der Zutritt zum Wohngebäude wurde ermöglicht. Die Garage wurde von außen besichtigt.

Die angefragten Unterlagen (Planunterlagen, etc.) wurden eigentümerseits übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten stichprobenartig geprüft werden.
- Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Sulzbach am Taunus
Zentrumsfunktion:	Unterzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 9.658 (Stand: 31.12.2022, www.sulzbach-taunus.de)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 160 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 140 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 23 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden Rd. 12 km (Luftlinie) westlich von Frankfurt am Main Rd. 10,0 km (Luftlinie) nördlich vom Flughafen Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: <small>(wegweiser-kommune.de; Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)</small>	Demografie-Typ 11 „Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 7,9 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,3 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 43,9 Jahre Arbeitslosenquote Main -Taunus – Kreis 5,4 % (01/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 130,4 (Stand: 2022) Einzelhandelszentralität: 569,7 ¹ (2022) Gewerbesteuerhebesatz: 360 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Rd. 2,0 Km (Luftlinie) nordwestlich der Autobahn „BAB66“ Rd. 600 m (Luftlinie) westlich vom „Arboretum Main Taunus“ Rd. 450 m (Luftlinie) nordöstlich vom „Heinrich-Kleber-Park“ Rd. 400 m (Luftlinie) nördlich vom „Sulzbach“ Straßenlage „Mühlstraße“ und „Falkensteiner Weg“
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage (laut Immobilienmarktbericht 2023)
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindertagesstätte, Grundschule, Gesamtschule, Apotheke, Landhotel Umkreis von ca. 2 km (Luftlinie): Gesamtschule, Einkaufszentrum „Main-Taunus-Zentrum“, Krankenhaus, Freibad
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,0 km (Luftlinie) zur Autobahn BAB66 (Frankfurt-Wiesbaden) zur Anschlussstelle „Frankfurt am Main / Höchst“ ÖPNV: Rd. 748 m (11 Minuten) Fußweg zur Bahn-Station „Sulzbach (Taunus) Bahnhof“, von hier mit der Regionalbahn rd. 6 Minuten Fahrzeit zum Umsteigehalt in Frankfurt (Main)

¹ Der hohe Wert der Einzelhandelszentralität ergibt sich auf Grund des Main-Taunus-Zentrums.



Höchst Bahnhof, von hier mit der S-Bahn rd. 9 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main, diese Verbindung fährt im 30-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten. Gesamtdauer 31 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene Bebauung (Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung) vorwiegend der Entstehungszeit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts
Vorwiegend 1- bis 2- geschossige Bebauung
Vorwiegend Wohnnutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)]
Vergleichswerte für reine Wohngebiete (Tag / Nacht):
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm²: 50 / 35 [dB(A)]
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig, annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 15,5 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 36,0 m

Wegfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 2,0 m (Falkensteiner Weg)

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 16,0 m (Mühlstraße)

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **558 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung vom Falkensteiner Weg 7 und von der Mühlstraße
Grundstückserschließung des Einfamilienhauses über einen Fußweg (Falkensteiner Weg), keine Anfahrbarkeit des Hauseingangs
Anfahrt der auf dem Grundstück befindlichen Garage über die Mühlstraße

Straßenart: Nebenstraßen

Straßenausbau: Falkensteiner Weg: ausgebaut als Straße, asphaltiert, 1-seitig gepflasterter Gehweg, teilweise Parkplätze 1-seitig, Sackgasse, teilweise Baumbepflanzung

Mühlstraße: ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterte Gehwege,

² TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



teilweise Parkplätze 2-seitig, teilweise Baumbepflanzung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„(...)

in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor.

(...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft des Kreisbauamts Main-Taunus-Kreis besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.



2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft und der telefonischen Auskunft der Gemeinde Sulzbach am Taunus befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.												
Grundstücks- eigenschaften:	<p>Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften:</p> <table> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td> <td>Wohnnutzung</td> </tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ I) ³:</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ) ⁴:</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse:</td> <td>1-geschossig</td> </tr> <tr> <td>Bauweise:</td> <td>teiloffen</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung	Maß der baulichen Nutzung:		Grundflächenzahl (GRZ I) ³ :	0,3	Geschossflächenzahl (GFZ) ⁴ :	0,2	Zahl der Vollgeschosse:	1-geschossig	Bauweise:	teiloffen
Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung												
Maß der baulichen Nutzung:													
Grundflächenzahl (GRZ I) ³ :	0,3												
Geschossflächenzahl (GFZ) ⁴ :	0,2												
Zahl der Vollgeschosse:	1-geschossig												
Bauweise:	teiloffen												
Stellplatzsatzung:	Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) vom 01.03.2019												

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Nach Angaben der Kreisverwaltung Main-Taunus liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor: BA-02547-65 „Einfamilienhaus mit Garage“
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Garagenstellplatz.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation:	Das Grundstück ist eigengenutzt [Hier anonymisiert]. Vermietungen sind nicht bekannt.
--------------------------------------	--

³ GRZ I i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.2

⁴ GFZ i. S. d. BauNVO 1990 siehe Ziff. 3.2



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit 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.

Das Wohnhaus wurde in allen Geschossen von innen besichtigt. Die Garage wurde ausschließlich von außen besichtigt.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen der Bauakte ermittelt. Die Maße wurden vor Ort plausibilisiert.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung: FAL07
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
 Grundlage: Bauakte

Reihenhaus	Geschoss bzw. Gebäude- teil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrund- fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund- fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	12,37 6,83	10,24 1,38	126,62 -9,42	1,00 1,00	126,62 -9,42	
	EG	Bauakte	12,37	10,24	126,62	1,00	126,62	
	Abzügl. ged. Freisitz		5,82	1,40	-8,15	1,00	-8,15	
	Ged. Freisitz		5,82	1,40	8,15	1,00	8,15	
	Terrasse	Aufmaß	3,00	7,70	23,10	1,00		23,10
	DG	Bauakte	12,37	10,24	126,62	1,00	126,62	
Bruttogrundfläche							370,4	23,1

Garage								
	EG	Geoportall	6,00	3,00	18,00	1,00	18,00	
Bruttogrundfläche							18,0	0,0

Bruttogrundfläche (gesamt)							388,4	23,1
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--------------	-------------

GRZ I-relevante BGF	RH: EG, Terrasse	149,7
GFZ-relevante BGF	RH: EG	126,6
WGFZ-relevante BGF	RH: EG	126,6
Grundstücksfläche	Grundbuch	558,0
GRZ I	BauNVO 1990	0,3
GFZ	BauNVO 1990	0,2
WGFZ	ImmoWertV 2021	0,2



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	1-seitig angebautes, 1-geschossiges Reihenhaus (Reihenendhaus) mit Unterkellerung
Baujahr: (laut Bauakte)	1967 (Baufertigstellungsanzeige)
Modernisierungen: (Soweit ersichtlich bzw. nach Angaben des Antragstellers)	2010: Erneuerung des Heizkessels und der Entkalkungsanlage 2010: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation 2010: Erneuerung von Heizkörpern 2010: Erneuerung von Bodenbelägen (Estrich, Parkett) 2010: Erneuerung von Fenstern und elektrischen Rollläden 2016: Erneuerung der Zaunanlage
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit brauner Dachsteindeckung Fassade: Rauputz, weißer Anstrich, grau abgesetzte Fensterfaschen Sockel: Rauputz, grauer Anstrich Fenster: ein- bzw. mehrflügelige, Holzfenster, außen braun, Kunststoffrollläden Türen/ Tore: 1-flügelige geschlossene Hauseingangstür aus Holz mit feststehenden Seitenteilen mit Einscheibenstrukturverglasung, braun, massives Vordach aus Stahlbeton Terrasse: überdeckte und offene Terrasse zum Garten

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche: Es wurde ein örtliches Aufmaß der Wohnräume durchgeführt. Laut Aufmaß (ergänzt durch die Bauakte) beträgt die Wohnfläche rd. **95,00 m²** (WoFIV).

FAL07

Wohnflächenberechnung

Grundlage: örtliches Aufmaß, ergänzt durch Bauakte in Teilbereichen

EG	Raum- bezeichnung (laut Bauakte)	Netto-grund-Flächen- fläche [m ²]	faktor	Wohn- fläche [m ²]
Aufmaß	Wohnzimmer	25,51	1,00	25,5
Aufmaß	Eltern	15,53	1,00	15,5
Aufmaß	Kinderzimmer	13,12	1,00	13,1
Aufmaß	Kinderzimmer	9,45	1,00	9,4
Bauakte	Küche	9,62	1,00	9,6
		0,23	-1,00	-0,2
Aufmaß	Bad/WC	5,19	1,00	5,2
Bauakte	WC	1,67	1,00	1,7
Aufmaß	Flur	3,80	1,00	3,8
Bauakte	Windfang	2,30	1,00	2,3
Aufmaß	Diele	6,76	1,00	6,8
		0,39	1,00	0,4
Aufmaß	Ged. Freisitz	8,19	0,25	2,0
Wohnfläche				95
Summe				95
Aufmaß	Terrasse	23,10	0,00	0,0



3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.3.1 Gebäudekonstruktion / Wohnhaus

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Streifenfundamente / unbewehrter Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände tragend: Bimshohlblock- Mauerwerk, d = ca. 30 cm Innenwände tragend: Kalksandvollstein-Mauerwerk, d = ca. 24 cm Innenwände nichttragend: Kalksandvollstein-Mauerwerk, d = ca. 11,5 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Bimshohlblock- Mauerwerk, d = ca. 30 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Kalksandvollstein-Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Kalksandvollstein-Mauerwerk, d = ca. 11,5 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	2 x Kalksandstein-Mauerwerk, d = ca. 11,5 cm 3 cm Mineralfasermatten
Decke über Erdreich: (Annahme)	Stahlbeton, d = ca. 16 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetonplatte, d = ca. 15 cm
Decke über Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetonplatte, d = ca. 15 cm
Kellertreppe: (laut Bauakte)	¼ gewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag
Geschosstreppen:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 28 °
Dacheindeckung:	Dachpfannendeckung
Kamin:	Massiver Kamin



Dachrinnen und
Fallrohre: Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Kellergeschoss: Räume erschlossen vom Flur, ein Hobbyraum mit Ausgang zum Garten, erschlossen von einem weiteren Hobbyraum
Erdgeschoss: Eingang über Windfang und Diele, von hier erschlossen das WC, die Küche und der Wohn-/Essraum mit Ausgang zum Garten, vom Flur zur Diele erschlossen ein Kinderzimmer, ein Elternzimmer und das Bad
Dachgeschoss: Zugang vom zentralen Flur mit Ausziehtreppe

Belichtung und
Besonnung: 3-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur, Heizungsraum, Öltankraum, Bad, Waschküche und zwei Hobbyräume
Lichte Raumhöhe (Hobbyräume): ca. 2,10 m / 2,14 m

Erdgeschoss: Wohnbereich, Küche, WC, Flur, ein Kinderzimmer, ein Elternzimmer, ein Bad mit WC

Dachgeschoss: Nicht ausgebauter Dachboden
Lichte Raumhöhe unter Unterkante First: ca. 1,90 m

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Teppichboden, Fliesen, Estrich gestrichen

Wandbekleidungen: Mauerwerk, Putz bzw. Tapete gestrichen, Fliesen

Deckenbekleidung: Putz bzw. Trockenbauplatten gestrichen

Flur:

Bodenbeläge: Holzdielen-Parkett

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen

Wohn- / Schlafräume:

Bodenbeläge: Holzdielen-Parkett

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen



Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete gestrichen

Küche:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel, Tapete

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete gestrichen

Bäder:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete gestrichen, teilweise Deckenverkleidung

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster- und Fenstertüren: Ein- bzw. mehrflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Holz, außen dunkelbraun, innen weiß
2-fach Isolierverglasung, Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, Rollläden
Dachluke/n

Gartenseitig Markise

Hauseingangstür: 1-flügelige geschlossene Hauseingangstür in Holz und feststehenden Seitenteilen mit
Einscheiben-Strukturverglasung, Metallbeschläge

Kellertüren: Einfache Holztüren mit Holzzargen, Metallbeschläge
Metalltür zum Heizungsraum

Zimmertüren: Einfache Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Verglasung, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz,
Sicherungen und Unterverteilung
Rauchwarnmelder

Heizung und Warmwasser-
versorgung: Ölzentralheizung
Heizkessel: Brennwertgerät
Warmwasserbereitung zentral
Flächenradiatoren

Sanitäre Installation: KG: Bad mit Dusche, Waschbecken sowie WC
EG: WC mit WC und Waschbecken
EG: Küche mit Spülen-Anschluss
EG: Bad mit Wanne, Waschbecken sowie WC



3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Holzwohle-Leichtbauplatten oberhalb der Decke des obersten Aufenthaltsraums
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:	Überwiegend vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Nicht vorhanden
Baujahr der Fenster: (Angabe des Eigentümers)	Ca. 2010
Baujahr des Wärmeerzeugers: (Angabe des Eigentümers)	2010
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend

3.3.10 Zubehör

Zubehör:	Nicht vorhanden
----------	-----------------

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel ⁵ / Zustand: (soweit ersichtlich)	Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen Dach: Dachflächen überaltert und teilweise bemoost, Dachrinnen defekt Dachraum: Dämmung oberhalb des obersten Aufenthaltsraums nicht zeitgemäß Fassade: Putz teilweise verfärbt, Vordach mit Farbabplatzungen Innenräume: Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbeläge, Türanstriche) teilweise überaltert; Haarrissbildung im Deckenbereich Wohnraum; Verfärbungen im Wand- bzw. Deckenbereich auf den Innenseiten der Gebäude-Außenecken; Bäder nicht zeitgemäß Haustechnik: Ölheizung als mittelfristig nicht nachhaltige Befeuerungsart
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, besteht Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen sowie umfänglicher Renovierungsbedarf.

3.4 Garage

3.4.1.1 Außenansicht / Art des Gebäudes / Baujahr

Außenansicht	An die Nachbargarage angebaute, ansonsten freistehende Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze
--------------	---

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Art: Einfachgarage

Baujahr: 1967 (Baufertigstellungsanzeige)
(laut Bauakte)

3.4.1.2 Gebäudekonstruktion / Tor

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundamente in Beton
(Annahme)

Decke über Erdreich: Stahlbetondecke, d = ca. 16 cm
(Annahme)

Umfassungswände: Mauerwerk, d = ca. 17,5 cm
(Annahme)

Dachkonstruktion: Betonkonstruktion
(Annahme)

Dachform: Flachdach, Neigung ca. 5 °
(laut Bauakte)

Dacheindeckung: Metallblechdeckung

Dachrinne und Fallrohr: Metall

Tor: Garagenschwingtor in Metall

3.4.1.3 Nutzfläche

Nutzfläche: K. A.
1 PKW-Abstellplatz

3.4.1.4 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Bauschäden und Baumängel⁶ / Zustand: Fassade: Putz an der Garage teilweise schadhaft
Garage: Garagentor überaltert
Sonstiges: nicht bekannt
(soweit von außen ersichtlich)

3.5 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich zur Mühlstraße Grundstückseinfriedungen: Metallstabzaun mit Schiebetor, Metallstabtor als Schiebetor zur Mühlstraße

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



(Garten):	Grenzbebauung Befestigte Grundstücksbereiche: Natursteinpflaster, Natursteinplatten, Terrasse, Pflanzkübel-Abstellung als Böschung zum Kellergeschoss Unbefestigte Grundstücksbereiche: eingefasste Pflanzbeete, Bäume, Büsche, Sträucher Sonstiges: Baumhaushütte
Wegseitiger Bereich zum Falkensteiner Weg (Eingang):	Grundstückseinfriedungen: Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun Befestigte Grundstücksbereiche: Waschbetonplatten, Holzbohlen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Pflanzbeete, Sträucher und Büsche, Bäume, Sonstiges: überdachte Kellerlichtschächte

3.5.1.1 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Baumängel und Bauschäden / Zustand:	Großflächig unebener und verworfener Waschbetonbelag im Bereich der Nordostfassade (Hauseingang) Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in leicht unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.
-------------------------------------	--



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des bebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
 Sulzbach als „sehr wohlhabende Stadt“ laut Demografie-Bericht (Ø +)
 Mittlere Wohnlage, bezogen auf den Durchschnitt von Sulzbach (Ø)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen im Großraum Frankfurt am Main (+)
 Begrenztes Mietangebot an Einfamilien-Wohnhäusern in einem Radius von 5 km (Ø+)
 Anbindung an den ÖPNV (Ø)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
 Reihenendhaus (Ø)
 3-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø)
 Grundrissgestaltung des Wohnhauses (Ø)
 Zwei Bäder und ein Gäste-WC vorhanden (Ø +)
 Terrasse vorhanden (Ø +)
 Eine PKW-Garage auf dem Grundstück (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf im Großraum Frankfurt am Main (Ø -)
 Gesunkenes Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser im Großraum Frankfurt am Main (-)
 Breites Kaufangebot an Einfamilienhäusern in 1 km Radius vorhanden (-)
 Unüblich großes Grundstück für ein Reihenendhausgrundstück und unterdurchschnittliche bauliche Ausnutzung (Ø -)
 Unübliche Grundstückerschließung und keine Anfahrbarkeit des Gebäudeeingangs (Ø -)
 Ungünstige Flächenwirtschaftlichkeit des Wohnhauses (-)
 Energetische Eigenschaften des Gebäudes (-)
 Nicht zeitgemäße Bäder (Ø -)
 Teilausgebaute Räume im Keller nicht als Aufenthaltsräume i. S. d. HBO geeignet (Ø -)
 Dachgeschoss nicht ausgebaut (Ø -)
 Teilweise überalterte Boden-, Wand- und Deckenbeläge (Ø -)
 Ölzentralheizung (Ø -)
 Modernisierungszustand des Gebäudes (Ø -)
 Baulicher Zustand des Gebäudes und Instandsetzungsaufwand (Ø -)
 Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)



Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und einer Garage bebaute Grundstück in 65843 Sulzbach, Falkensteiner Weg 7 zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sulzbach	1787	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sulzbach	10	214	558 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten zwar verfügbar sind, die Vergleichsobjekte nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und die Käufe überwiegend nicht zeitnah getätigt worden sind. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Weiterhin werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 13) **840,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	340 m ²

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	558 m ²

5.3.3 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)	= 840,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts



	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.02.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 13	Zone 13	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 840,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	340	558	x 0,95	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger Bodenerichtwert	objektspezifisch angepasster beitragsfreier		= 798,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenerichtwert		= 798,00 €/m²	
Fläche		x 558 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 445.284,00 € rd. 445.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt 445.000,00 €.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenerichtwertanpassung

E1

Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen.

Richtwertgrundstück: 340 (350) m² => 1,04

Bewertungsgrundstück: 558 (550) m² => 0,99

Koeffizient = 0,99 / 1,04 = 0,95



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: 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.

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

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

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

Zur Umrechnung auf 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.

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



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

Baunebenkosten: 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.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: 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.

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

Restnutzungsdauer: 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.

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

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.

5.4.2.9 Außenanlagen

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).

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine



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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge: 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 Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): 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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel / Bauschäden: 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.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die 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 Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	611,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	370,00 m ²	18,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	226.570,00 €	8.730,00 €
Baupreisindex (BPI) Ø 2021-2022 (2010 = 100)	x	152,5/100	152,5/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	345.519,25 €	13.313,25 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	345.519,25 €	13.313,25 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		28 Jahre	16 Jahre
• prozentual		60,00 %	73,33 %
• Faktor	x	0,4	0,2667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	138.207,70 €	3.550,64 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		141.758,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.087,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	148.846,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	445.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	593.846,26 €
Sachwertfaktor	x	1,35
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	160.338,49 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	641.353,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.250,00 €
Sachwert	=	581.103,96 €
	rd.	581.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte 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; bei der BGF z. B.

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

5.4.4.2 Herstellungskosten

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 der ImmoWertV 21, Anlage 4, entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	30,5 %	13,0 %	49,5 %	7,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung



Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG; Typ 2.02

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	515,00	30,5	157,08
2	570,00	13,0	74,10
3	655,00	49,5	324,23
4	790,00	7,0	55,30
5	985,00	0,0	0,00



gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 610,71 gewogener Standard = 2,5
--

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 610,71 €/m² BGF
 rd. 611,00 €/m² BGF

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	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			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF

5.4.4.3 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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach / Eingangspodest	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	500,00 €

5.4.4.4 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: 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.

5.4.4.6 Baunebenkosten

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

5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin erfasst und sachverständig geschätzt. 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. (141.758,34 €)	7.087,92 €
Summe	7.087,92 €

5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches



der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren angesetzt. Für die Garage wird eine Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV 21 von 60 Jahren angesetzt.

5.4.4.9 Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungssaus 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 Modell der ImmoWertV 21 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1967 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		7,0	0,0	



Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1967 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 57 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (28 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 28 Jahre =) 42 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 42 Jahre =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Garage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1967 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.



In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1967 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 57 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (16 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 16 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 44 Jahre =) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 16 Jahren zugrunde gelegt.

5.4.4.10 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hiernach wurde die Alterswertminderung linear durchgeführt.

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „Reihenhäuser und Doppelhaushälften“ wurde im Immobilienmarktbericht Limburg a. d. L. 2023 für den Bereich des Bodenrichtwertniveaus von 700 bis 1.000 €/m² für einen vorläufigen Sachwert von 550.000 € (oberster tabellierter Wert) mit 1,55 ausgewiesen.

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 600.000 € wird in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf der Grundlage eines extrapolierten Werts (lineare Prognose) der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Reihe für durchschnittliche Sachwertfaktoren mit **1,35** angesetzt. Dies bedeutet, dass die Kaufpreise für gleichartige Immobilien im Durchschnitt in etwa + 35 % oberhalb des Substanzwerts zuzüglich Bodenwert getätigt worden sind.

Modell:

Objektart:	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus den Jahren 2021 und 2022, nur schadensfreie „Standardobjekte“ ohne ungewöhnliche Verhältnisse, Baujahr ab 1950
Bodenrichtwertniveau:	700 – 1.000 €/m ² (800 €/m ²)
Kaufverträge:	42
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Gebäudestandard:	Standardstufe (gemäß Leitfaden I)
Baunebenkosten:	In NHK 2010 enthalten



Korrekturfaktor (ortsspezifisch):	Kein Korrekturfaktor
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche (BGF)
Baupreisindex:	Aktueller Index für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen:	Wertmäßig berücksichtigen; in der Regel 5 % des Herstellungswertes
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert:	Lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche:	Marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Bereinigter Kaufpreis:	Vertragspreis bereinigt um weitere Werte

Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn)

RH / DH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau						
	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 1000 €/m ²
	(150 €/m ²)	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(550 €/m ²)	(650 €/m ²)	(800 €/m ²)
100.000							
150.000	2,11	2,37					
200.000	1,81	2,03	2,13	2,22	2,51	2,60	
250.000	1,61	1,80	1,88	1,96	2,20	2,28	2,42
300.000	1,46	1,63	1,69	1,77	1,98	2,06	2,18
350.000	1,34	1,50	1,55	1,62	1,81	1,88	2,00
400.000			1,44	1,50	1,67	1,74	1,86
450.000				1,40	1,56	1,63	1,74
500.000					1,47	1,53	1,64
550.000							1,55
600.000							

Sachwertfaktor k für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn)



Merkmale der Datengrundlage Reihenhäuser und Doppelhaushälften							
Bodenrichtwertbereich	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	700 €/m ² bis 1000 €/m ²
	(150 €/m ²)	(250 €/m ²)	(350 €/m ²)	(450 €/m ²)	(550 €/m ²)	(650 €/m ²)	(800 €/m ²)
Anzahl Kauffälle	17	17	30	37	23	22	42
Bestimmtheitsmaß R ²	0,57	0,50	0,60	0,55	0,61	0,59	0,58
Ø vorläufiger Sachwert [€]	240.000	212.000	255.000	264.000	313.000	347.000	381.000
Ø Grundstücksgröße rd. [m ²]	366	296	318	289	274	269	263
(Min - Max)	200 - 600	200 - 450	200 - 600	200 - 550	150 - 450	150 - 450	150 - 450
Ø Bodenrichtwert [€/m ²]	153,-	253,-	347,-	439,-	549,-	645,-	809,-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	41	35	33	31	34	38	34
Ø Standardstufe	3	3	3	3	3	3	3
Ø BGF [m ²]	260	224	258	253	258	252	280
Ø Wohnfläche [m ²]	144	135	133	136	143	135	142
(Min - Max)	80 - 180	90 - 180	90 - 170	90 - 180	110 - 190	110 - 180	100 - 180
Ø Wert Außenanlage [€]	8.650	6.350	6.850	6.350	7.500	8.050	7.750
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.100	4.650	5.900	4.950	5.350	5.000	4.950
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,15	0,19	0,24	0,25	0,26	0,29	0,30
Ø Gebädefaktor [€/m ²] ber.KP/Wfl. rd.	2.770,-	3.220,-	3.720,-	3.860,-	4.360,-	4.830,-	5.210,-
(Min - Max)	1.850 – 4.000	1.950 – 4.600	2.700 – 4.900	2.550 – 5.600	3.250 – 5.400	3.900 – 5.650	3.750 – 6.850

Merkmale der Datengrundlage – Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn)

5.4.5 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge:

Die allgemeinen Wertverhältnisse und das gesunkene Kaufpreisniveau für Einfamilienhausgrundstücke im Großraum Frankfurt am Main 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.

Auf Grund der Zurückhaltung von Kaufinteressierten beim Erwerb von Einfamilienhäusern in Verbindung mit dem Angebot und den weiterhin gesunkenen Kaufpreisen für Wohnimmobilien seit dem Betrachtungszeitraum der Kaufpreise, welche dem Sachwertfaktor zu Grunde liegen (Mittelwert des Zeitraums 2021 bis 2022) wird ein Abschlag bestimmt.

Auf Basis der aktuellen Marktentwicklung, die sich in der zusätzlich eingeschränkten Nachfrage für Einfamilien-Wohnhäuser des Baujahrs der 1960er Jahre und den damit verbundenen finanziellen Risiken wegen der baulichen und energetischen Beschaffenheit und der Verengung des Kreises der Marktteilnehmenden einerseits zeigt, und welcher andererseits das vorhandene breite lokale Kaufangebot von Wohnhäusern, welche in Internetportalen teilweise mit Preisnachlässen angeboten



werden, in einem Radius von 1 km um das bewertungsgegenständliche Grundstück gegenübersteht, wird ein Wertabschlag von -20 % für das bebaute Grundstück als angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (801.692,45 €)	-160.338,49 €
Summe	-160.338,49 €

5.4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

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 von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

5.4.6.1 Wert-Abschlag wegen Baumängeln bzw. Bauschäden

Wert-Abschlag:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11, Ziff. 3.4.1.4, Ziff. 3.5.1.1 und auf Ziff. 5.4.2.12.1 verwiesen.

Soweit ersichtlich, befinden sich das Gebäude und die Außenanlagen in einem etwas unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und weisen zum Wertermittlungsstichtag Baumängel und Bauschäden auf.

Baumängel und Bauschäden in dieser Baualtersklasse werden von Kauf-Interessierten üblicherweise eher toleriert als für Gebäude neueren Baujahrs. Eine Auswirkung auf den Wert des Gebäudes ist dennoch zu berücksichtigen.

Bei der Bemessung des Werteeinflusses ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren Einfamilienhäusern in Sulzbach/Taunus zum Wertermittlungsstichtag durchaus, wenn auch zurückhaltend, besteht, und gleichzeitig ein breites Angebot an Wohnhäusern in 1 km Umkreis verfügbar ist.

Der Einfluss der Baumängel bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie wird auf Grund des zu tätigenden finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der zurückhaltenden Nachfrage als mittel eingestuft.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Für die gesichteten Baumängel bzw. Bauschäden, den bestehenden Instandsetzungsbedarf und das damit verbundene Risiko wird ein Wertabschlag in Höhe von pauschal **-50.000 €** zum Wertermittlungsstichtag für angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt. Dieser entspricht rd. 525 €/m² Wohnfläche.



5.4.6.2 Ungünstige Grundstückerschließung

Grundstücks-Erschließung: Betreffend die Erschließung wird auf Ziff. 2.3 verwiesen.
Für die mit der unüblichen und ungünstigen Grundstückerschließung und der damit verbundenen leichten Beeinträchtigung wird ein Wertabschlag in Höhe von -5 % des Bodenwerts für angemessen erachtet und mit (445.000 € x -5 % =) **-22.250 €** im Sachwertverfahren angesetzt.

5.4.6.3 Baupreisindex

Baupreisindex: Betreffend den Baupreisindex wird auf Ziff. 5.4.4.4 verwiesen.
Die Anpassung der Baupreisentwicklung des in der Sachwertberechnung modellkonform entsprechend den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Ableitung des Sachwertfaktors angesetzten Baupreisindex (Mittelwert QI 2021 bis Q IV 2022) an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (QIV 2023) wird wie folgt berücksichtigt:
Rd. 26.000 €.

FAL07

Berechnung der Abweichung des modellkonformen Baupreisindex (BPI) vom stichtagsbezogenen BPI

BPI (Basis 2010)	Ø 2021-2022	Q IV 2023	Differenz
	152,5	179,10	
Vorl. Sachwert der Gebäude u. Außenanlagen	148.846 €	174.809 €	25.963 €

5.4.6.4 Ungünstige Flächenwirtschaftlichkeit

Flächen-Wirtschaftlichkeit: Die Flächenwirtschaftlichkeit des Gebäudes ergibt sich aus dem Verhältnis der Wohnfläche (Ziff. 3.3.2) und der Bruttogrundfläche (Ziff. 3.2) und beträgt 95,00 m² (WF) / 370,40 m² (BGF) = 0,26.
Der Anteil der Wohnfläche beträgt nur rd. 26 % an der Bruttogrundfläche, was als weniger wirtschaftlich gilt.
Für die ungünstige Flächenwirtschaftlichkeit wird ein Wertabschlag in Höhe von -10 % des Sachwerts der baulichen Anlagen des Einfamilienhauses (138.207,70 €) bestimmt und mit rd. **-14.000 €** im Sachwertverfahren angesetzt.

5.4.6.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-50.000,00 €
* Wertabschlag pauschal	-50.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-10.250,00 €
* Wertabschlag ungünstige Erschließung	-22.250,00 €
* Abweichung Baupreisindex	26.000,00 €
* Wertabschlag ungünstige Flächenwirtschaftlichkeit	-14.000,00 €
Summe	-60.250,00 €



5.4.7 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

FAL07

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			11.508
Sachwert [EUR]			581.000
Erwerbsnebenkosten 10 %			58.100
NAR	=	100	x $\frac{11.508}{639.100} = 1,8 \%$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			13.380
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{581.000}{13.380} = 43,4$

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebädefaktor	=		$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			95
Gebädefaktor [EUR/m ² WF]	=		$\frac{581.000}{95} = 6.116$



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Sulzbach/Taunus, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei einem breiten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Sulzbach Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1787	1	558	445.000 €	641.354 €	-60.250 €	581.000 €	1,8	43,4	-1.000 €	<u>580.000 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **581.000,00 €** ermittelt. Hierin ist ein Bodenwertanteil von 445.000,00 € enthalten. Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir zehn Kaufpreise für mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften des Baujahrs 1967 (Bandbreite 1963 bis 1979) bebaute Grundstücke aus Sulzbach bekannt, welche in den Jahren 2021 bis 2023 veräußert worden sind. Die relativen Kaufpreise betragen im Mittel 5.353 €/m² (Wohnfläche) in einer Bandbreite von 4.552 bis 6.892 €/m².

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Reihenendhaus und einer Garage bebauten Grundstücks von **6.116 €/m²** (bei 95,00 m² Wohnfläche). Der ermittelte Wert ist innerhalb der Bandbreite etwas oberhalb des Mittelwerts der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 07.02.2024, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) und einer Garage bebaute Grundstück in 65843 Sulzbach, Falkensteiner Weg 7

Grundbuch Sulzbach	Blatt 1787	lfd. Nr. 1
Gemarkung Sulzbach	Flur 10	Flurstück 214

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 mit rd.

580.000 €

in Worten: fünfhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. 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. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

HESSEN



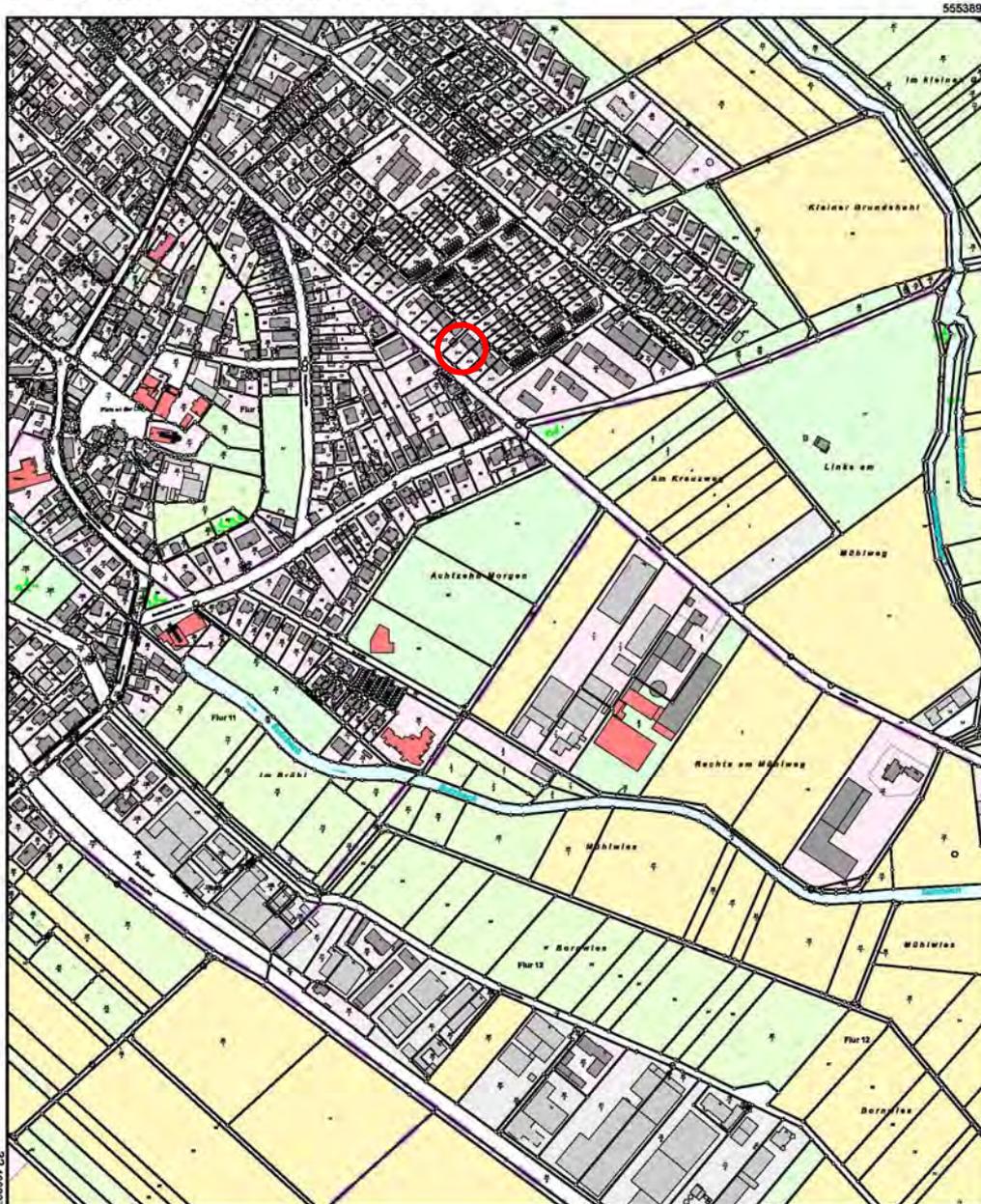
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 55
Flur: 11
Gemarkung: Sutzbach

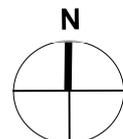
Gemeinde: Sutzbach (Taunus)
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 12.02.2024
Antrag: 202459290-1
AZ: 23048_FAL07



0 50 100 150 Meter



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 214
Flur: 10
Gemarkung: Sulzbach

Gemeinde: Sulzbach (Taunus)
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

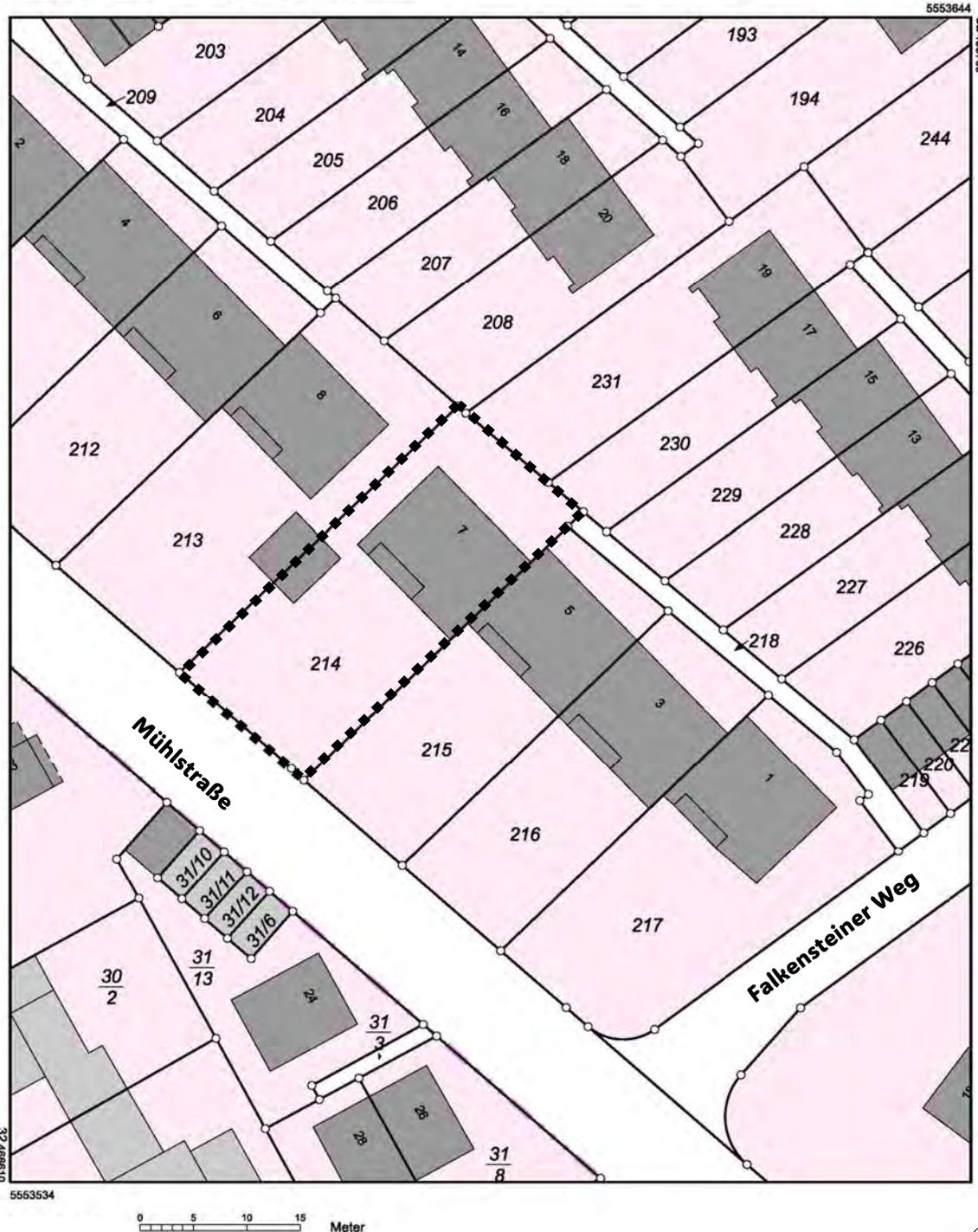
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte : 500
Hessen

Erstellt am 12.02.2024

Antrag: 202459290-2

AZ: 23048_FAL07



7.1.2 Auszug aus den Geobasisdaten Frankfurt

(Quelle: Geodaten online)

FRANZISKA ROST-WOLF

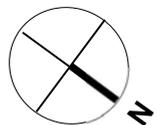
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.3 Grundriss Kellergeschoss

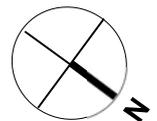
(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

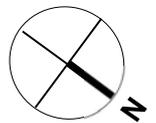




7.1.4 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.5 Grundriss Dachboden

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.6 Ansicht Nordost

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.7 Ansicht / Grenzbebauung Südwest

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.8 Ansicht Nordwest

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.9 Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



Falkensteiner Weg 7



Falkensteiner Weg 7

7.2.1 Grundstücksgrenze zur Mühlstraße, Blick von der Straße Richtung Osten

7.2.2 Grundstücksgrenze zur Mühlstraße, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



Falkensteiner Weg 7



Falkensteiner Weg 7

7.2.3 Südwestfassade und Giebel, Blick von Süden Richtung Norden

7.2.4 Garten und Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Nordosten



Falkensteiner Weg 7



7.2.5 Garage und Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Osten

7.2.6 Garten und Südwestfassade, Blick von Südwesten Richtung Nordosten



7.2.7 Fußweg zum Falkensteiner Weg 7, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



7.2.8 Fußweg zum Falkensteiner Weg 7, Blick vom Gartentor Richtung Südosten zur Straße



7.2.9 Hauseingangstür mit Vordach, Blick Richtung Südwesten



7.2.10 Terrasse an der Südwestfassade, Blick Richtung Südosten



7.2.11 Nordöstliche Freifläche, Grundstücksgrenze, Blick Richtung Südwesten



7.2.12 Freifläche zur Mülhstraße, Blick von der Terrasse Richtung Südwesten