



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

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.: 844 K 3/25

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Az.: 2503 017
Datum: 27.06.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück
in 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim, Carl-Schultis-Straße 14

Grundbuch		Blatt		
<i>Bergen-Enkheim</i>		<i>5834</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
46	<i>Bergen-Enkheim</i>	30	261/2	1.775 m ²
49	<i>Bergen-Enkheim</i>	30	208/6	406 m ²
53	<i>Bergen-Enkheim</i>	30	216/3	361 m ²



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 27.03.2025 – **dem äußeren Anschein nach und im Hinblick auf eine Freilegung** - ermittelt mit insg.

rd. 2.585.000 €.

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, Vermietungssituation und Sonstiges	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Flurstück 261/2).....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Fenster und Türen.....	11
3.2.5	Kellerausstattung (nicht ausgebauter Bereich)	11
3.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen	11
3.2.7	Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Sanitärausstattung	12
3.2.8	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.9	Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude: Gerätehaus mit Gewächshaus (Flurstück 261/2 + 216/3).....	13
3.4	Nebengebäude: Schuppen (Flurstück 261/2)	13
3.5	Nebengebäude: Gewächshaus (Flurstück 208/6).....	14
3.6	Außenanlagen (Flurstück 261/2)	14
3.7	Außenanlagen (Flurstück 208/6)	14
3.8	Außenanlagen (Flurstück 216/3)	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten, einzelne Grundstücksteile.....	15
4.2	Wertermittlung für den Grundstücksteil A - Flurstück 261/2.....	16
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.2	Bodenwertermittlung	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.2.2	Auswertung vorliegender Vergleichskaufpreise.....	18
4.2.2.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	19
4.2.2.4	Bodenwertermittlung des Grundstücksteils	19
4.2.2.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.2.3	Sachwertermittlung	20
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.2.3.3	Sachwertberechnung	23

4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.2.4	Ertragswertermittlung	28
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.2.4.3	Ertragswertberechnung	31
4.2.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.2.5	Wert des Grundstückteils A - Flurstück 261/2	34
4.3	Wertermittlung für den Grundstücksteil B - Flurstück 208/6	35
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	35
4.3.2	Bodenwertermittlung	36
4.3.3	Vergleichswertermittlung	37
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	37
4.3.5	Wert des Grundstückteils B - Flurstück 208/6	37
4.4	Wertermittlung für den Grundstücksteil C - Flurstück 216/3	38
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	38
4.4.2	Bodenwertermittlung	38
4.4.3	Vergleichswertermittlung	39
4.4.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	39
4.4.5	Wert des Grundstückteils C - Flurstück 216/3	39
4.5	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software	42
5.4	Hinweise zum Urheberschutz	42
6	Anlagen	43
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	43
6.2	Straßenkarte	44
6.3	Ortsplan	45
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	46
6.5	Fotostandpunkte	47
6.6	Fotos	48
6.7	Pläne	67
6.7.1	Grundriss Keller-/Untergeschoss	67
6.7.2	Grundriss Erdgeschoss	68
6.7.3	Schnitt	69
6.8	Flächenberechnung	70

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Objektadresse:	Carl-Schultis-Straße 14 60388 Frankfurt am Main – Bergen-Enkheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bergen-Enkheim, Blatt 5834, lfd. Nr. 46, lfd. Nr. 49, lfd. Nr. 53
Katasterangaben:	Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 30, Flurstück 261/2, Fläche 1775 m ² ; Flurstück 208/6, Fläche 406 m ² ; Flurstück 216/3, Fläche 361 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main Auftrag vom 27.03.2025 (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
Wertermittlungstichtag:	27.03.2025
Qualitätstichtag:	27.03.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2025
Anmerkung:	Die Eigentümerin wurden mit Anschreiben vom 08.03.2025 zum Besichtigungstermin geladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt war nicht zugänglich und konnte nicht in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 03.02.2025;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 06.02.2025;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauunterlagen, Bauzeichnungen (Grundrisse) beim Archiv der Bauaufsicht;
- Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF;
- Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 01.03.2025;
- Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 01.03.2025, Baulastenauskunft vom 01.03.2025);
- Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt 2024;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise vom 17.04.2025, Immobilienmarktbericht 2025);
- Auskünfte vom 01.03.2025 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist unbewohnt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden. Ob ggf. noch eine Gewerbeanmeldung besteht, 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. 770.000 Einwohner);
Stadtteil Bergen-Enkheim (ca. 18.000 Einwohner)

Bergen-Enkheim grenzt im Westen an Seckbach, im Süden an Fechenheim, im Osten an Bischofsheim (Main-Kinzig-Kreis) und im Norden an Bad Vilbel und Niederdorfelden (Main-Kinzig-Kreis)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Frankfurt am Main Zentrum (ca. 10 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 521 (ca. 0,5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 661 (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Frankfurt am Main (ca. 12 km entfernt)

Flughafen:
Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Ortskernrand von Bergen-Enkheim;
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
gehobene Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, 2- bis 4-geschossige Bauweise;
Einzel- und Doppelhausbebauung, tlw. Geschosswohnungsbau

Beeinträchtigungen: normal (ggf. durch Flugverkehr, Verkehr auf der Vilbeler Landstraße)

Topografie: leichte bis mittlere Hanglage: von der Straße nach Norden und von Westen nach Osten hin ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 54 m
mittlere Tiefe:	ca. 44 m
Grundstücksgröße:	2.542 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform (siehe Liegenschaftskarte)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Hauptgrundstück (Flurstücke 261/2) hat einen direkten Straßenzugang im östlichen Bereich, ansonsten liegt parallel zur Straße ein (städtischer) Grünstreifen mit Böschungs- und Baumbepflanzung (Flurstücke 184/26 + 184/27). Das Flurstück 216/3 hat einen schmalen Zugang über den Grünstreifen zur Straße. Das Flurstück 208/6 hat keinen direkten Straßenzugang und wird über das Hauptgrundstück bzw. das Flurstück 216/3 erschlossen.
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, 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 06.02.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bergen-Enkheim, Blatt 5834, folgende Eintragungen:

- Eigentumsübertragungsvormerkung,
- Zwangsversteigerungsvermerk.

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.

Herschvermerke:

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) wurden im Ortstermin nicht bekannt. 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 10.03.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Stellplatzsatzung:

Stellplatzsatzung 2020 rechtskräftig

Freiraumsatzung:

Gestaltungssatzung Freiraum und Klima rechtskräftig

Vorgartensatzung:

Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

2.5.3 Bauordnungsrecht

Ein Bauschein mit dem Aktenzeichen B-1976-3098-3 (Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage) vom 14.06.1976 liegt vor. Die Rohbauabnahme erfolgte am 24.11.1976. Der Gebrauchsabnahmeschein datiert auf den 24.06.1977, die Bescheinigung über die Besichtigung nach abschließender Fertigstellung auf den 18.09.1978. Des Weiteren liegen eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen B 87-00858 (Dachsanierung) vom 04.06.1987 und mit dem Aktenzeichen B-2001-1844-3 (Anbau eines Wintergartens auf eine vorhandene Terrasse) vom 29.08.2001 vor. Eine Bauvoranfrage (Az. V-2023-35-3, Errichten von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 30 Stellplätzen) vom 15.12.2023 wurde als planungsrechtlich positiv beschieden und entfaltet seit dem 06.08.2024 uneingeschränkte Bindungswirkung. Eine Abrissgenehmigung für bestehende Gebäude ist gemäß telefonischer Auskunft bei der Bauaufsichtsbehörde vorhanden.

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 konnte nicht abschließend geprüft werden. 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 oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung, Vermietungssituation und Sonstiges

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung sowie einigen Nebengebäuden eines ehemaligen Gärtnereibetriebes bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenplatz.

Das Objekt ist unbewohnt.

Eine Freilegung und Umnutzung des Grundstücks erscheinen im Hinblick auf eine Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll.

Die Planung der Bauvoranfrage beinhaltet eine GRZ von 0,37 (bebaute Grundfläche 948,6 m²), eine GFZ von 0,91, eine BGF von 2.999 m² und einen BRI von 13.797 m³. Die geplante Bebauung besteht aus straßenseitig zwei zweigeschossigen Wohnhäusern mit Staffelgeschoss und jeweils sechs Wohnungen, zwei dreigeschossigen Wohnhäusern mit Staffelgeschoss und jeweils neun Wohnungen im hinteren Grundstücksbereich sowie einer Tiefgarage mit 465 m² Nutzfläche.

Anmerkung: Aus den Bauunterlagen geht hervor, dass sich eine Bürgerinitiative gegen die geplante Neubebauung gebildet hat.

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.

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine baujahresentsprechend gehobene/objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Flurstück 261/2)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage im Untergeschoss
Baujahr:	ca. 1976/77 (gemäß Unterlagen); ca. 1987 Erneuerung Dachstuhl und Eindeckung
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr bekannt
Fläche:	rd. 54 m ³ Nutzfläche KG; rd. 15 m ³ Nutzfläche Garage KG; rd. 64 m ³ Wohnfläche Einliegerwohnung UG; rd. 143 m ² Wohnfläche Hauptwohnung EG
Außenansicht:	verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller-/Untergeschoss (Einliegerwohnung):	Einliegerwohnung: 2 Zimmer, Bad, Küche, Flur, AR; Garage, Öllager/Heizung, 2 Kellerabstellräume
Erdgeschoss (Hauptwohnung):	Hauptwohnung: 4 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Garderobe, Gäste-WC, Wintergarten (ehem. Terrasse) über Garage
Dachgeschoss:	Dachboden (nicht ausbaubar)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente (gemäß Plänen)
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Geschosstreppen:	nicht bekannt, üblicherweise: Stahlbetontreppe
Dach:	flaches Walmdach aus Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Eternitplatten (Berliner Welle), Dachrand verschiefert

3.2.4 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. baujahresgemäße Holzfenster mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden, vorgesetzte Gitter; Fensterbänke außen aus Aluminium
Hauseingangstüren:	Eingangsvorbau aus Aluminium; Eingangstür Hauptwohnung aus Aluminium mit Glaseinsatz; Eingangstür Einliegerwohnung aus Aluminium mit Glas
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: Türen aus Holzwerkstoffen, Holz- oder Stahlzargen

3.2.5 Kellerausstattung (nicht ausgebauter Bereich)

Boden:	nicht bekannt, üblicherweise: Beton oder Fliesen
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich
Türen:	nicht bekannt, üblicherweise: Stahltür, Holzwerkstofftüren
Fenster:	nicht bekannt, üblicherweise: Kellergitterfenster
Sonstiges:	lichte Raumhöhe ca. 2,50 m (gemäß Plänen)

3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Eingangsvorbau mit Treppe vorhanden; Treppe zum Garten vorhanden; Wintergarten, Bj. 2001 aus Aluminiumprofilen
Besondere Einrichtungen:	offener Kamin vorhanden; Klima-Splitt-Geräte vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in dieser Wertermittlung enthalten

3.2.7 Allgemeine technische Gebäudeausstattung, Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresgemäße Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass oder mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Telefonanschluss, TV-Sat-Anlage
Heizung:	gemäß Unterlagen: Ölzentralheizung, Bj. nicht bekannt; Tankanlage mit 3 x 1.500 L-PVC-Tanks
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, üblicherweise: zentral; 3 Solarkollektorplatten vorhanden
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: sanitäre Ausstattung in baujahresgemäßem mittlerem Standard, gemäß Plänen:
Bad, UG (Einliegerwohnung):	Waschbecken, Stand-WC, Dusche
Gäste-WC, EG:	Handwaschbecken, Stand-WC
Bad, EG:	Waschbecken, Stand-WC, Wanne

3.2.8 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Parkett, Teppichboden, Laminat oder PVC (Zimmer); Fliesen oder Naturstein) (Sanitärräume, Küche, Diele)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer), tlw. Putz (Diele); tlw. Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitärräume)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: glatter Putz oder Raufasertapeten mit Anstrich, ggf. (Holz-)Paneelenvertäfelung

3.2.9 Allgemeinbeurteilung, Zustand des Gebäudes

Grundrissgestaltung:	baujahresentsprechend zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	keine bekannt oder von außen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Es wird von einer überwiegend baujahresentsprechenden Ausstattung in mittlerem Standard ausgegangen. Es werden üblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf unterstellt.

3.3 Nebengebäude: Gerätehaus mit Gewächshaus (Flurstück 261/2 + 216/3)

Art des Gebäudes:	eingeschossiges (ehemaliges) Gerätehaus mit Büroraum o.ä. und angebautem Gewächshaus
Baujahr:	nicht bekannt, schätzungsweise ca. 1930, Gewächshaus schätzungsweise ca. 1980
Fassade:	verputzt (Gerätehaus), roh (Gewächshaus)
Konstruktion:	massiv (Ziegel, KS-Stein); flaches Satteldach aus Holzkonstruktion mit Bitumenabdichtung (Gerätehaus); Satteldach aus Aluminiumprofilen ohne Glas (Gewächshaus)
Türen, Fenster:	einfache Holzbrettertüren, einfach verglaste Holzfenster, tlw. Kunststofffenster
Bodenbeläge, Wandbekleidungen:	tlw. Betonboden, tlw. Holzdielen; tlw. kein befestigter Boden
Sonstiges:	offenbar Öltank vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Die Gebäudeteile befinden sich in einem abbruchreifen Zustand.

3.4 Nebengebäude: Schuppen (Flurstück 261/2)

Art des Gebäudes:	zweigeschossiger Schuppen bzw. ehem. Stall o.ä.
Baujahr:	nicht bekannt, schätzungsweise ca. 1930
Fassade:	roh
Konstruktion:	massiv (Bimsstein); flaches Pultdach aus Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung
Türen, Fenster:	einfache Holzbrettertüren
Bodenbeläge, Wandbekleidungen:	Betonboden, tlw. kein befestigter Boden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem abbruchreifen Zustand.

3.5 Nebengebäude: Gewächshaus (Flurstück 208/6)

Art des Gebäudes:	ehemaliges Gewächshaus
Baujahr:	nicht bekannt, schätzungsweise ca. 1980
Konstruktion:	Betonsockel, Aluminiumprofile o.ä. mit Glaseindeckung
Bodenbeläge, Wandbekleidungen:	kein befestigter Boden
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem überalterten Zustand.

3.6 Außenanlagen (Flurstück 261/2)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; befestigte Zufahrts-, und Freifläche (Betonstein), Grillstelle, Stützmauer, an Garage angebaute Holzschuppen, Einfriedung (Hecken, Zaun), verwilderte Freifläche, Bäume, Anpflanzungen, Gartenteich. Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.

3.7 Außenanlagen (Flurstück 208/6)

verwilderte Freifläche, Anpflanzungen. Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.

3.8 Außenanlagen (Flurstück 216/3)

verwilderte Freifläche, Anpflanzungen, Freifläche (befestigt mit Kopfsteinpflaster). Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, einzelne Grundstücksteile

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim, Carl-Schultis-Straße 14, zum Wertermittlungstichtag 27.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>5834</i>	<i>46</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>261/2</i>	<i>1.775 m²</i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>5834</i>	<i>49</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>208/6</i>	<i>406 m²</i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>5834</i>	<i>53</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>216/3</i>	<i>361 m²</i>

Bildung von Grundstücksteilen

Mit den Flurstücken 208/6 und 216/3 allein ließe sich wenig anfangen. Das Flurstück 208/6 ist gefangen und wäre nur über einen Notweg erreichbar, das Flurstück 216/3 wäre für eine Bebauung sehr schmal. Grundstücke mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts (insbesondere mit der hier vorhandenen Grundstücksgröße) werden daher im normalen Veräußerungsfall als Gesamtgrundstück gehandelt um es einer größeren Projektentwicklung zuzuführen. Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens muss jedoch der Wert der einzeln veräußerbaren Grundstücksteile getrennt ausgewiesen werden.

Das Gesamtobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung daher in seine einzelnen Grundstücksteile (hier: einzeln veräußerbare Flurstücke des Gesamtgrundstücks) aufgeteilt. Bei diesen Grundstücksteilen handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile bzw. Flurstücke des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet (in diesem Fall jedoch immer im Hinblick auf eine Gesamtveräußerung). Zusätzlich wird abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 261/2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1.775 m ²
B - Flurstück 208/6	Garten	406 m ²
C - Flurstück 216/3	Garten	361 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		2.542 m ²

4.2 Wertermittlung für den Grundstücksteil A - Flurstück 261/2

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Lagewert 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) 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 prinzipiell zutreffend beurteilt. Zu berücksichtigen bleibt, dass die Bodenrichtwerte lediglich zur Orientierung dienen und dass das BRW-System generell eher träge ist. Daher ist die Aktualität des BRW jeweils zu hinterfragen bzw. anzupassen.

Für die anstehende Bewertung liegen dem Sachverständigen jedoch auch mehrere wertermittlungsstichtagnah realisierte **Kaufpreise** für unbebaute Grundstücke mit Grundstücksmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Basis, d. h. durch Anpassung der einzelnen Vergleichspreise sowohl an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21; vgl. auch den nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Auswertung vorliegender Vergleichskaufpreise

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 dem Jahr 2024) für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke, bei denen ein Abrissantrag gestellt wurde, ermittelt. Es liegen 8 Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Lagen (gleicher Bodenwert) wie die des Bewertungsobjekts vor.

Nr.	Zustand	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	real. Preis (€/m ²)	Abweichung vom BRW (%)	Vertragsdatum	realisierter Kaufpreis (€)	bereinigter Kaufpreis (€)
1	abrissnah	620	970,00	1.104,84	13,90%	13.03.2024	660.000,00	685.000,00
2	abrissnah	562	1.200,00	1.156,58	-3,62%	18.03.2024	580.000,00	650.000,00
3	abrissnah	481	1.200,00	1.320,17	10,01%	07.06.2024	590.000,00	635.000,00
4	abrissnah	1.395	1.200,00	740,53	-38,29%	24.07.2024	1.000.000,00	1.033.042,00
5	abrissnah	924	1.500,00	941,56	-37,23%	17.09.2024	800.000,00	870.000,00
6	abrissnah	903	1.200,00	913,62	-23,86%	07.10.2024	775.000,00	825.000,00
7	abrissnah	1.634	1.200,00	930,23	-22,48%	25.09.2024	1.500.000,00	1.520.000,00
8	unbebaut	564	1.500,00	1.500,00	0,00%	03.04.2025	846.000,00	846.000,00
8		885	1.246,25	1.075,94	-12,70%	10.08.2024	843.875,00	883.005,25

Angaben zur Lage:

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

Nr.	Gemarkung	Straße
1	Kalbach	Im Kirschenwäldchen
2	Nieder-Erlenbach	Am Eichbaum
3	Praunheim	Dietrichstraße
4	Bergen-Enkheim	Marktstraße
5	Bergen-Enkheim	An der Pfaffenmauer
6	Nieder-Erlenbach	Am Steinberg
7	Frankfurt Bezirk 33	Wilhelm-Beer-Weg
8	Frankfurt Bezirk 32	Esperantostraße

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 885 m². Im Mittel wurden die Grundstücke für rd. 844.000 € veräußert (ggf. vom Gutachterausschuss bereits um die Abrisskosten bereinigt). Die durchschnittliche Abweichung vom Bodenrichtwert fiel sehr unterschiedlich aus (Spanne von +13,90% bis -38,29%) und lag im Mittel bei -12,70%. Auffällig ist, dass gerade in Bergen-Enkheim zwei Objekte mit einer großen negativen Abweichung vom Bodenrichtwert veräußert wurden (rd. -38%). Ein überdurchschnittlich großes Grundstück wurde rd. 22% unter dem Bodenrichtwert gehandelt.

Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich weitestgehend um Eigennutzungsgrundstücke (Ein- bis Zweifamilienhäuser). Gründe für die Abweichung könnten u.a. eine geringere Ausnutzbarkeit des Grundstücks, die absolute Grundstücksgröße für Eigennutzungsgrundstücke, unbestimmte Faktoren und Risiken sowie ein zu hoher Bodenrichtwert sein. Das letztere insbesondere im Hinblick darauf, dass sich die Bodenrichtwerte im Frankfurter Innenstadtgebiet vom Stichtag 01.01.2022 zum 01.01.2024 tlw. bereits um rd. 15% reduziert haben.

Für die folgende Bodenwertermittlung wird daher unter Betrachtung der Gesamtgrundstücksgröße u.a. die mittlere Abweichung vom Bodenrichtwert berücksichtigt werden.

4.2.2.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.775 m ²

4.2.2.4 Bodenwertermittlung des Grundstückteils

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstückteils angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.200,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.03.2025	× 0,873	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.047,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.775	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.047,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.047,60 €/m²
Fläche	×	1.775 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.859.490,00 € <u>rd. 1.860.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 insg. **1.860.000,00 €**.

4.2.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Auswertung aktueller Kaufpreise verhalten sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) tendenziell fallend, daher wird hier eine Anpassung gemäß der zuvor unter 4.2.2.2 ermittelten mittleren Abweichung (-12,7%) vorgenommen.

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 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).

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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. Mehrwertsteuer.

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. Ausbauszuschlag) 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.

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	886,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	336,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	38.200,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	335.896,00 €
Baupreisindex (BPI) 27.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	620.399,91 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	620.399,91 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
• prozentual		68,57 %
• Faktor	x	0,3143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	194.991,69 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		194.991,69 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.799,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	202.791,36 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.860.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.062.791,36 €
Sachwertfaktor	x	0,87
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.794.628,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	1.794.628,48 €
	rd.	1.790.000,00 €

4.2.3.4 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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	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 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	49,0	384,65
3	900,00	51,0	459,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 843,65 gewogener Standard = 2,5			

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 843,65 €/m² BGF

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

• Zweifamilienhaus × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 885,83 €/m² BGF

rd. 886,00 €/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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Bezeichnung

	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Kellerteilausbau)	22.400,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangstreppe mit Vorbau	4.800,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
• Klimageräte	5.000,00 €
• offener Kamin	6.000,00 €
Summe	38.200,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (194.991,69 €)	7.799,67 €
Summe	7.799,67 €

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 Instandhaltungsschadens 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.

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 (Seite 71 des Immobilienmarktberichts Frankfurt 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

4.2.4.2 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.

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1	Hauptwhg. EG	143,00		8,80	1.258,40	15.100,80
	2	Einlieger UG	64,00		10,52	673,28	8.079,36
	3	Garage UG	1,00		80,00	80,00	960,00
	4	Stellplatz	1,00		40,00	40,00	480,00
Summe			209,00	-		2.051,68	24.620,16

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **24.140,16 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 4.351,50 €**

jährlicher Reinertrag **= 19.788,66 €**

Reinertragsanteil des Bodens

1,10 % von 1.860.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 20.460,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= -671,34 €**

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um-)Nutzung zu. Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21). Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert	1.860.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	– 75.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	= 1.785.000,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	1.785.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= 1.785.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	1.785.000,00 €
rd.	1.790.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-75.000,00 €
• Freilegungskosten	-75.000,00 €
Summe	-75.000,00 €

4.2.4.4 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 Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	718,00
Instandhaltungskosten	----	----	3.030,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	482,80
Betriebskosten	0,50	----	120,70
Summe			4.351,50 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 55 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung weiterer Anpassungen des Sachverständigen, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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.

4.2.5 Wert des Grundstücksteils A - Flurstück 261/2

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

Der **Ertragswert** wurde nach dem Liquidationswertverfahren zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.790.000 €** ermittelt.

Der zu informativen Zwecken ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.790.000 €**.

Der Wert für den mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebauten **Grundstücksteil A - Flurstück 261/2** in 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim, Carl-Schultis-Straße 14,

Grundbuch	Blatt		
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>5834</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>46</i>	<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>261/2</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 – **dem äußeren Anschein nach und im Hinblick auf eine Freilegung** - mit rd.

1.790.000 €

in Worten: eine Million siebenhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für den Grundstücksteil B - Flurstück 208/6

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb 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.

Weitere Erläuterungen und Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung und zur Ermittlung des Bodenwerts unter 4.2.2.1.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Grundstückteils

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	406 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstückteils

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstückteils angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.03.2025	× 0,873	4.2.2.5

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.047,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	406	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.047,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.047,60 €/m²	
Fläche	×	406 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	425.325,60 € rd. 425.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 insg. **425.000,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des geringfügig bebauten Grundstücksteils „B - Flurstück 208/6“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		425.000,00 €
Wert der Außenanlagen (hier nicht relevant)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	425.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	425.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
Vergleichswert	=	420.000,00 €
	rd.	420.000,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische 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 etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Freilegungskosten (Gewächshaus) -5.000,00 €	
Summe	-5.000,00 €

4.3.5 Wert des Grundstücksteils B - Flurstück 208/6

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **420.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für den mit einem abbruchreifen Gewächshaus bebauten **Grundstücksteil B - Flurstück 208/6** in 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim, Carl-Schultis-Straße,

Grundbuch	Blatt		
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>5834</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>49</i>	<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>208/6</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2025 mit rd.

420.000 €

in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für den Grundstücksteil C - Flurstück 216/3

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen unter 4.3.1.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Grundstücksteils

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	361 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücksteils

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücksteils angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.03.2025	× 0,873	4.2.2.5

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.047,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	361	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.047,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.047,60 €/m²	
Fläche	×	361 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	378.183,60 € <u>rd. 378.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2025 insg. **378.000,00 €**.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des geringfügig bebauten Grundstücksteils „C - Flurstück 216/3“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		378.000,00 €
Wert der Außenanlagen (hier nicht relevant)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	378.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	378.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	3.000,00 €
Vergleichswert	=	375.000,00 €
	rd.	375.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische 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 etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-3.000,00 €
• Freilegungskosten (Gebäudeteile) -3.000,00 €	
Summe	-3.000,00 €

4.4.5 Wert des Grundstücksteils C - Flurstück 216/3

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **375.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für den mit abbruchreifen Gebäudeteilen bebauten **Grundstückteil C - Flurstück 216/3** in 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim, Carl-Schultis-Straße,

Grundbuch	Blatt		
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>5834</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>53</i>	<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>216/3</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2025 mit rd.

375.000 €

in Worten: dreihundertfünfsiebzigtausend Euro

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

In einzelne Grundstücksteile aufteilbare Gesamtgrundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Grundstücksteile orientieren. Die Einzelwerte der Grundstücksteile und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundstücksteilebezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstücksteilwert
A - Flurstück 261/2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	1.775 m ²	1.790.000 €
B - Flurstück 208/6	unbebaut (Garten)	406 m ²	420.000 €
C - Flurstück 216/3	unbebaut (Garten)	361 m ²	375.000 €
Summe		2.542 m ²	2.585.000 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaute Grundstück in 60388 Frankfurt am Main - Bergen-Enkheim, Carl-Schultis-Straße 14,

Grundbuch	Blatt		
<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>5834</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>46</i>	<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>261/2</i>
<i>49</i>	<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>208/6</i>
<i>53</i>	<i>Bergen-Enkheim</i>	<i>30</i>	<i>216/3</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 27.03.2025 – **dem äußeren Anschein nach und im Hinblick auf eine Freilegung** - mit insgesamt rd.

2.585.000 €

in Worten: zwei Millionen fünfhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 27. Juni 2025



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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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 11.03.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

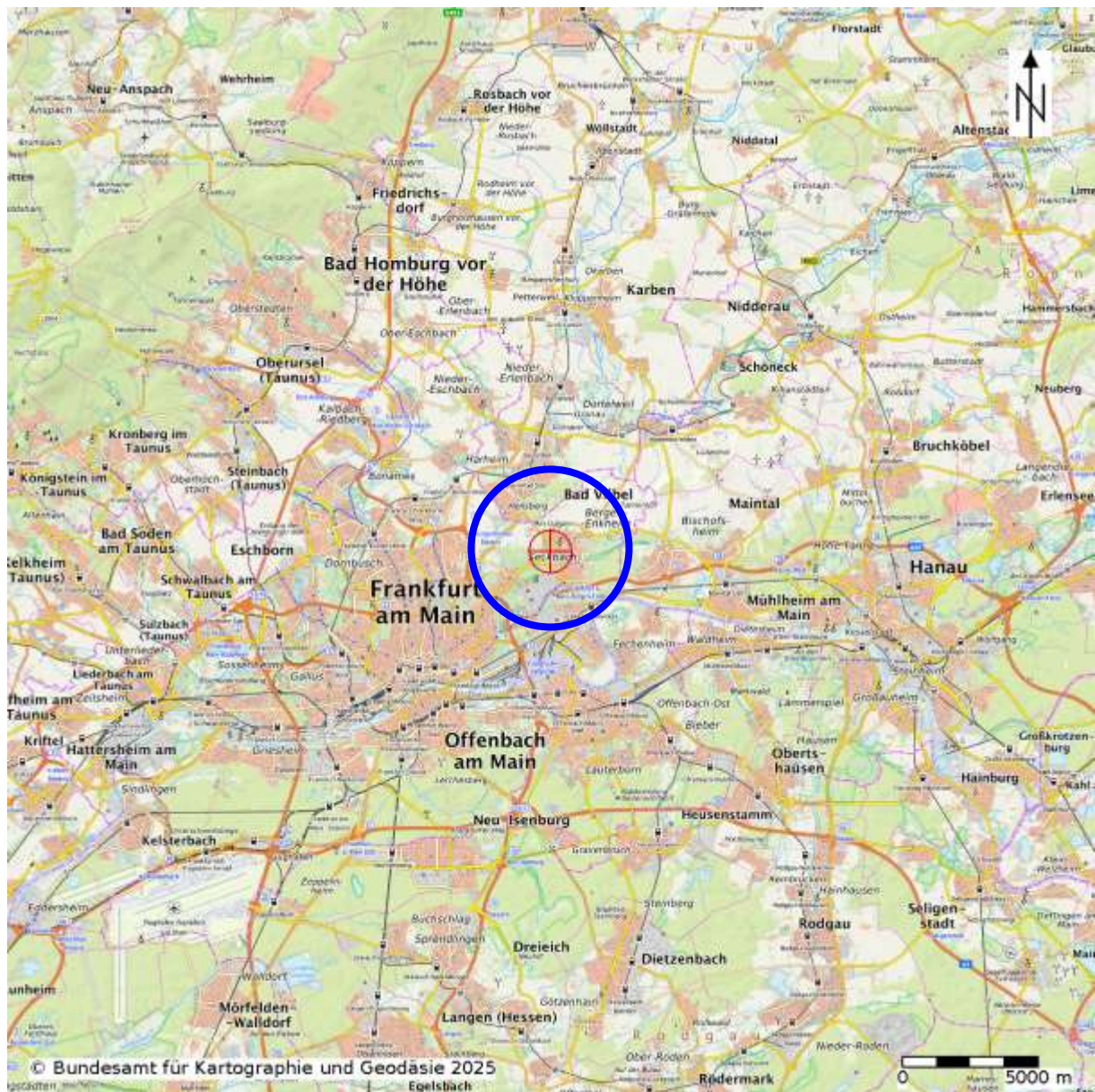
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

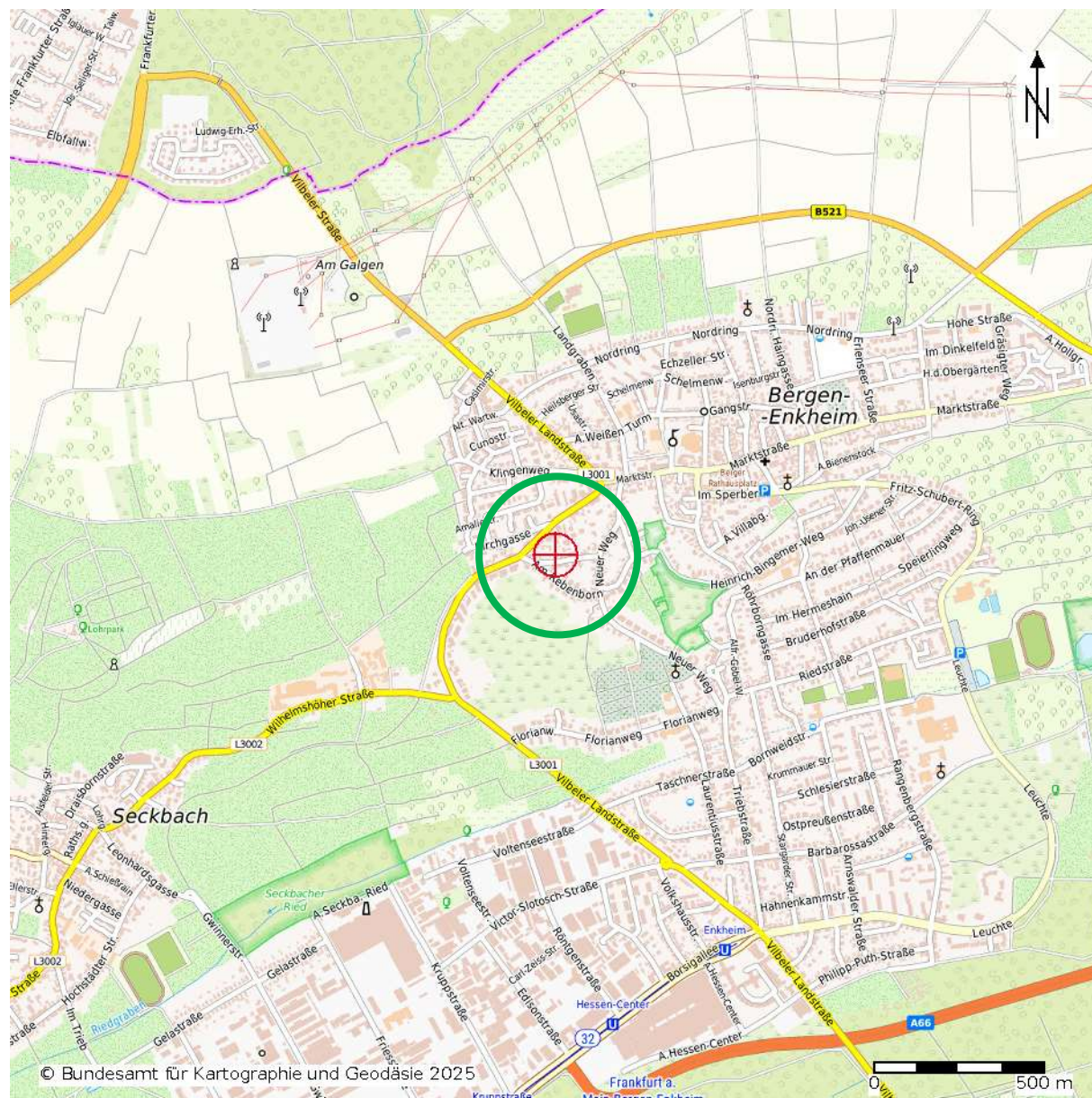
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte



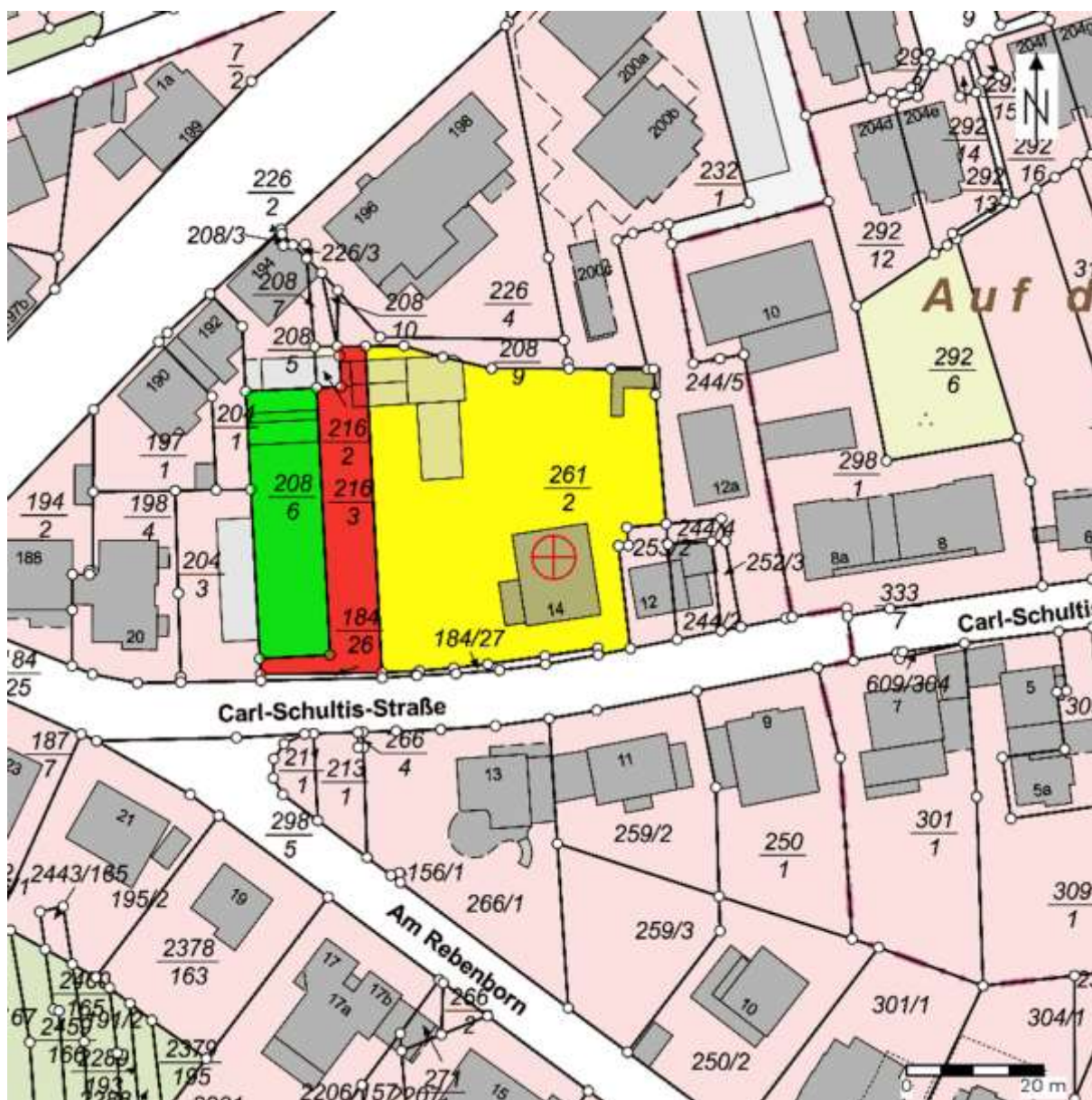
6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert

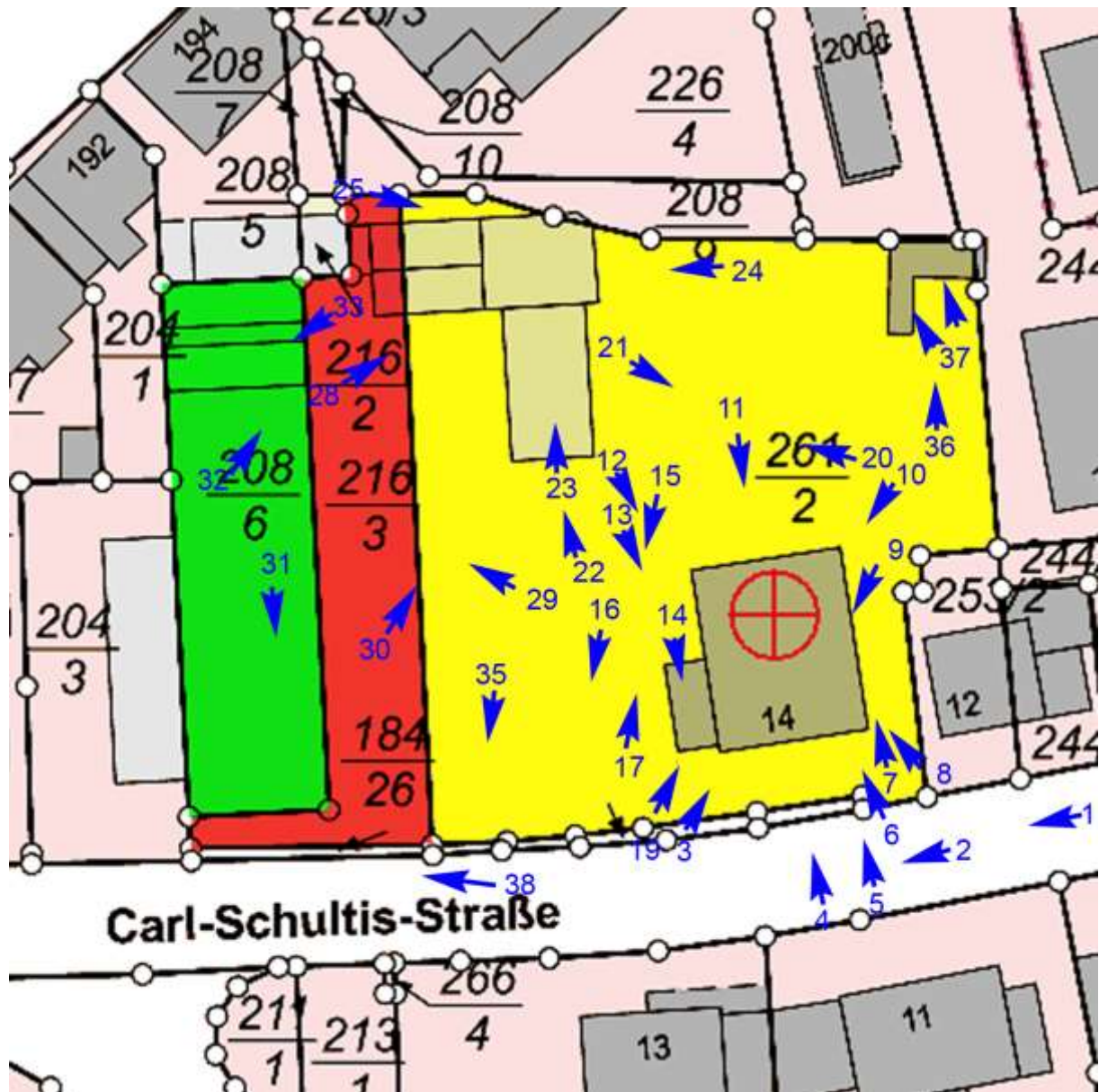
Grundstücksteilbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Markierung	Fläche
A - Flurstück 261/2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	gelb	1.775 m ²
B - Flurstück 208/6	Garten	grün	406 m ²
C - Flurstück 216/3	Garten	rot	361 m ²
Summe der Grundstücksteilflächen:			2.542 m ²



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Lage in der Straße



2 Lage in der Straße, Zufahrt zur Garage



3 Straßenansicht Garage und Wohnhaus (Flurstück 261/2)



4 Straßenansicht Wohnhaus (Flurstück 261/2)



5 Eingangstor (Flurstück 261/2)



6 Zugang Einliegerwohnung ebenerdig (Flurstück 261/2)



7 Böschung, Zugang Einliegerwohnung (Flurstück 261/2)



8 Ostseite, Zugangsseite (Flurstück 261/2)



9 Eingangsbereich Hauptwohnung (Flurstück 261/2)



10 Nordostansicht (Flurstück 261/2)



11 Nordansicht (Flurstück 261/2)



12 Nordwestansicht (Flurstück 261/2)



13 Westseite, Wintergarten mit Ausgangstreppe (Flurstück 261/2)



14 Wintergarten (Flurstück 261/2)



15 Gartenanlagen (Flurstück 261/2)



16 Grillstelle (Flurstück 261/2)



17 Garten (Flurstück 261/2)



18 angebauter Schuppen (Flurstück 261/2)



19 Südwestansicht Schuppen, Wintergarten (Flurstück 261/2)



20 Garten mit altem Gewächshausgerippe (Flurstück 261/2)



21 Garten (Flurstück 261/2)



22 altes Gewächshaus (Flurstück 261/2)



23 altes Gewächshaus (Flurstück 261/2)



24 Ostansicht Gerätehaus (Flurstück 261/2)



25 Nordansicht Gerätehaus (Flurstück 216/3 + 261/2)



26 Innenansicht Gerätehaus (Flurstück 261/2)



27 Innenansicht Gerätehaus (Flurstück 261/2)



28 Südseite Gerätehaus (Flurstück 216/3 + 261/2) mit Raum für Öltank



29 Garten (Flurstück 208/6)



30 Freifläche (Flurstück 261/3 + 261/2)



31 Gartenfläche (Flurstück 261/2)



32 Gewächshaus (Flurstück 208/6), links: Brandwand Nachbargrundstück



33 Gewächshaus und Freifläche (Flurstück 208/6)



34 Innenansicht Gewächshaus (Flurstück 261/2)



35 Gartenteich (Flurstück 261/2)



36 Südansicht Schuppen



37 a Zustand Schuppen



37 b Zustand Schuppen

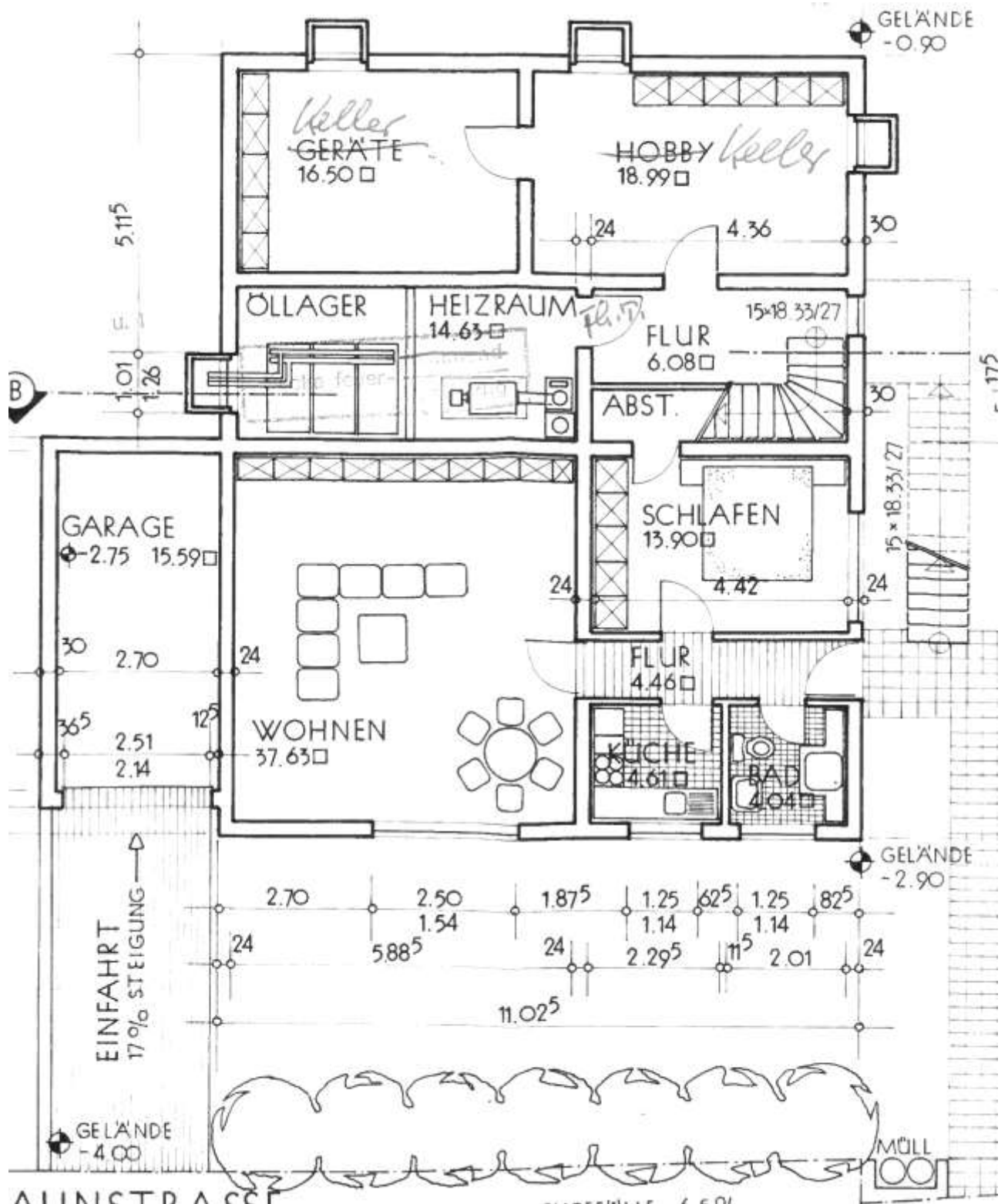


38 unterer Grundstücksbereich mit Vorgrünstreifen und Zugang zu Flurstück 216/3

6.7 Pläne

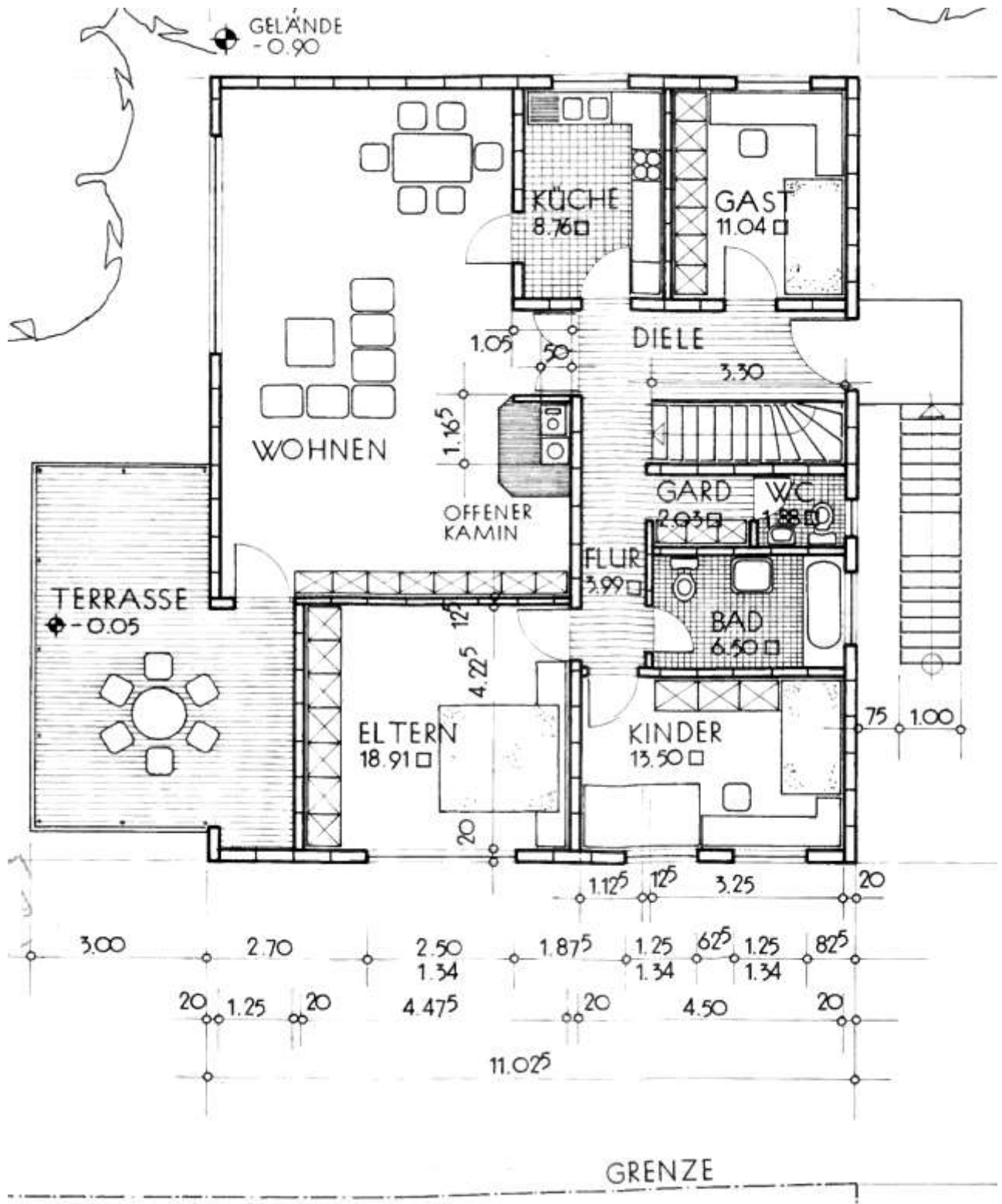
6.7.1 Grundriss Keller-/Untergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



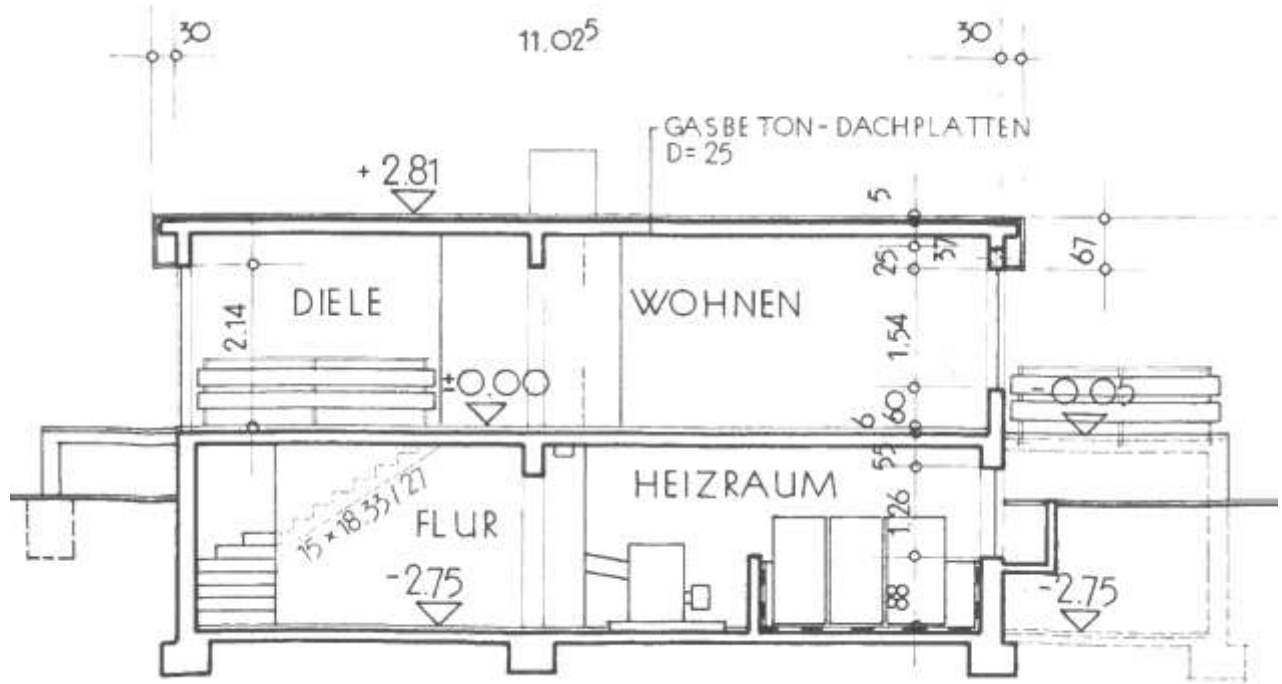
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.3 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich (hier: später auf-gebrachter Dachstuhl nicht dargestellt)



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Länge m	Breite m	Brutto-Fläche m²	Faktor	Netto-Fläche m²
Keller-/Untergeschoss						
	Keller			16,50	0,970	16,01
	Keller			18,99	0,970	18,42
	Heizraum			14,63	0,970	14,19
	Flur			6,08	0,970	5,90
	Summe Nutz-/Technikfläche KG					54,51
	Garage			15,59	0,970	15,12
	Summe Nutz-/Technikfläche KG					15,12
Einlieger	Wohnen			37,63	0,970	36,50
	Schlafen			13,90	0,970	13,48
	Flur			4,46	0,970	4,33
	Küche			4,61	0,970	4,47
	Bad			4,04	0,970	3,92
	Abstellraum			1,82	0,970	1,77
	Summe ausgebaute Fläche KG					64,47
Erdgeschoss						
Hauptwhg.	Wohnen			47,25	0,970	45,83
	Küche			8,76	0,970	8,50
	Gast			11,04	0,970	10,71
	Diele			8,40	0,970	8,15
	Garderobe			2,03	0,970	1,97
	WC			1,88	0,970	1,82
	Bad			6,50	0,970	6,31
	Flur			3,99	0,970	3,87
	Kinder			13,50	0,970	13,10
	Eltern			18,91	0,970	18,34
	Wintergarten			25,12	0,970	24,37
	Summe Wohnfläche EG					142,96
Summe						207,42
Wohnfläche gesamt				ca.	207,00	