STRUNCK & MEINZER
Bewertung von Immobilien

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Aschaffenburg
Abteilung für Immobiliarvollstreckung
Schlossplatz 5

63739 Aschaffenburg

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 12.05.2026

AZ.: AB 852K9/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Dreifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
in 63939 Wörth am Main, Kastanienstr. 7



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 09.04.2026 ermittelt mit rd.

570.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Fragen des Gerichtes	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.3	Privatrechtliche Situation	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.4.1	Denkmalschutz	7
2.4.2	Bauplanungsrecht	7
2.4.3	Bauordnungsrecht	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**8**
3.1	Dreifamilienhaus	8
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	8
3.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.1.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.2	Garage	11
3.3	Außenanlagen	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**12**
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	13
4.4	Ertragswertermittlung	14
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.4.3	Ertragswertberechnung	17
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	18
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Sachwertberechnung	25
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.5	Verkehrswert	31
5	**Verzeichnis der Anlagen**	**33**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Kastanienstr. 7 63939 Wörth am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wörth am Main, Blatt 6862, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Wörth am Main, Flurstück 5796/1, Fläche 509 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg Abteilung für Immobiliarvollstreckung Auftrag vom 10.02.2026 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	09.04.2026
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Nicht besichtigt wurde das Dach. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • keine Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.02.2026 • Liegenschaftszinssatz und Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal • Bauakte (auszugsweise) • Bauunterlagen vom Eigentümer • Berechnung der Flächen • Bodenrichtwertauskunft • Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen • Altlastenauskunft

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt “privatrechtliche Situation” erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Information des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	nicht vermietet (leerstehend)
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Energieausweis:	liegt vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Miltenberg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wörth am Main (ca. 4.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Miltenberg (rd. 15 km), Aschaffenburg (rd. 25 km) Landeshauptstadt: München (rd. 360 km) Bundesstraßen: B 469 Autobahnzufahrt: A 3 (Anschlussstelle Stockstadt ca. 25 km), A3 (Anschlussstellen Marktheidenfeld, Wertheim-Lengfurt) Bahnhof: Wörth, Klingenberg Flughafen: Frankfurt (rd. 65 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Bahn), Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitanlagen, Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben, Garten mit Südostausrichtung

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage tlw. eingefriedet durch Mäuerchen mit Zaun, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.05.2026 der Stadtverwaltung Wörth besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht bzw. ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.02.2026 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wörth am Main, Blatt 6862 folgende Eintragungen: • Leibgeding, die enthaltenen Rechte sind bedingt • Rückauflassungsvormerkung, auflösend bedingt, – Anspruch bedingt • Reallast (monatlich Geldrente in Höhe von 760,00 € Die Begünstigte dieser drei Belastungen ist bereits verstorben; die Belastungen sind daher nicht mehr wertrelevant. • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Hinweis: Photovoltaik-Anlage samt allen Rechten, Pflichten und dem gesamten Zubehör sowie die Erträge hieraus stehen im Eigentum Dritter

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der einfache Bebauungsplan “Steinäcker” von 1962 folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet Baulinien, Baugrenzen
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Dreifamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	1970
Modernisierung:	teilweise Fenster, teilweise Innenausstattung und Bäder der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 294 m² (Terrasse bzw. Balkon zu 50 % bei der Flächenberechnung berücksichtigt); die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 609,44 m². Die Flächen wurden entsprechend der mir vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne bzw. Flächenberechnung) berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; DIN 283; II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 285,8 kWh / (m² * a) Endenergiebedarf: 256,6 kWh / (m² * a) Energieeffizienzklasse: H
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	vermutlich gegeben
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen Sockel Natursteinriemchen

3.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>
Heizungsraum, Tankraum, Kellerräume, Waschküche mit Außenzugang

<u>Erdgeschoss:</u>
Wohnung mit 4 1/2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Terrasse
2. Eingang vom Treppenhaus zu einem Zimmer
Wohnfläche rd. 112 m²

<u>Obergeschoss:</u>
Wohnung mit 4 1/2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Balkon
2. Eingang vom Treppenhaus zu einem Zimmer
Wohnfläche rd. 112 m²

<u>Dachgeschoss:</u>
Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad
Zimmer mit Duschbad mit separatem Eingang vom Treppenhaus
Wohnfläche insgesamt rd. 70 m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Hauseingangstreppe: Beton mit Natursteinbelag schmiedeeisernes Geländer Keller- und Geschosstreppe: Stahlbeton mit Marmorbelag schmiedeeisernes Geländer Kelleraußentreppe: Beton, Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Drahtglas (baujahresgemäß)
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachstein (Beton), Ende der 1990er Jahre erneuert Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer Dachraum begehbar (besitzt kein Ausbaupotenzial) Ist die oberste Geschossdecke über beheizten Räumen nicht gedämmt, schreibt die EnEV 2014 eine Dach-(boden)dämmung vor.

3.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung, technisch überaltert je Raum ein Lichtauslass, wenige Steckdosen Kippsicherungen
Heizung:	Gas-Zentralheizung Wärmeerzeuger Viessmann Vitola, uniferral-e, Bj. 1991 tlw. Stahlradiatoren, tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen Stahltank (ehemaliger Öltank) im Keller als Regenwasserspeicher genutzt

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung Warmwasserspeicher 2025 erneuert

3.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	vermutlich schwimmender Estrich mit verschiedenen Bodenbelägen (Parkett, Laminat, Marmor, Teppichboden) Nassbereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Rauputz, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster überwiegend aus Holz mit Zweischeiben-Isolierverglasung, tlw. erneuert im Treppenhaus Fenster aus Aluminium mit Thermopenverglasung Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Aluminium
Türen:	Wohnungseingangstüren: Holztüren mit Holzzargen Zimmertüren: Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen mit Holzzargen Griffe und Beschläge aus Metall
sanitäre Installation:	Bad Wohnung EG: eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Stand-WC mit Spülkasten, Doppelwaschbecken baujahresgemäße Ausstattung, farbige Sanitärobjekte WC Wohnung EG: Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken baujahresgemäße Ausstattung, weiße Sanitärobjekte Bad Wohnung OG: eingebaute Wanne, eingebaute Eckdusche mit Kabine, wandhängendes WC, Waschtisch modernisierte Ausstattung, gute Qualität, weiße Sanitärobjekte WC Wohnung OG: Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken neuere Standardausstattung, weiße Sanitärobjekte Bad Wohnung DG: eingebaute Wanne, eingebaute Eckdusche mit Abtrennung aus Glas, wandhängendes WC, Waschbecken; modernisierte Ausstattung, gute Qualität, weiße Sanitärobjekte sep. Duschbad DG: eingebaute Eckdusche mit Kabine, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken baujahresgemäße Ausstattung, farbige Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, variable Nutzung durch 2. Wohnungseingang vom Treppenhaus in jeder Etage

3.1.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Markise, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
sonstige Besonderheiten:	Photovoltaik-Anlage samt allen Rechten, Pflichten und dem gesamten Zubehör sowie die Erträge hieraus stehen im Eigentum Dritter; es besteht keine dingliche Absicherung
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im KG (überwiegend bauzeittypisch) Feuchtigkeitsschäden am Balkon und an der Eingangsüberdachung Schäden an der Terrasse (Rissbildung, Absenkungen) Fliesenbelag am straßenseitigen Mäuerchen (Einfriedung)
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	leicht unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungsrückstau, erheblicher weiterer Modernisierungsbedarf

3.2 Garage

Baujahr: 1970
Bauart: massiv
Außenansicht: verputzt
Dachform: Satteldach
Dach aus: Holzkonstruktion, Dachdeckung: Dachziegel
Tor: Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
Fenster: Glasbausteine
Ausstattungsmerkmale: Wasseranschluss
Besonderheiten: rückseitiger Zugang zum Garten

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof- und Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 63939 Wörth am Main, Kastanienstr. 7 zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wörth am Main	6862	5	
Gemarkung		Flurstück	Fläche
Wörth am Main		5796/1	509 m²

4.2 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) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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) 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). 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 Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- 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.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **290,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	509 m²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**290,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.04.2026	×	1,130	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	327,70 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	509	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**327,70 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**327,70 €/m²**	
Fläche	×	509 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	166.799,30 € **rd. 167.000,00 €**	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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 **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 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche rd.	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Wohnung mit Terrasse EG	112		9,50	1.064,00	12.768,00
	2	Wohnung mit Balkon OG	112		9,50	1.064,00	12.768,00
	3	Wohnung	70		9,50	665,00	7.980,00
Garage	4	Garage		2	50,00	100,00	1.200,00
Summe			294	2		2.893,00	34.716,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**34.716,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**6.244,92 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**28.471,08 €**
Reinertragsanteil des Bodens **2,50 %** von **167.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	**4.175,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**24.296,08 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **45** Jahren Restnutzungsdauer	×	**26,833**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**651.936,71 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**167.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**818.936,71 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**818.936,71 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**240.000,00 €**
Ertragswert	**=**	**578.936,71 €**
	rd.	**579.000,00 €**

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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 entsprechenden Internetportalen (z. B. immoscout24.de, Wohnungsbörse.net, engelvoelkers.com, immoportal.com) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird nach den unterstellten Modernisierungen eine Miete von 9,50 €/m² als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 367,00 €	1.101,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.) Garagen (Gar.)	294 m² × 14,40 €/m² 2 Gar. × 108,00 €	4.233,60 € 216,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		694,32 €
Summe			6.244,92 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem auf Basis von 429.549 Kaufpreisen abgeleitet, davon 90.087 Kaufpreise für die Objektart Dreifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 16 Kaufpreisen. Zum Marktdatenstichtag 01.01.2026 beträgt der Liegenschaftszinssatz 2,43 % (95%-Konfidenzintervall 2,02 – 2,83 %).

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszinssatz 2,5 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine 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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Dreifamilienhaus

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

Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Max. Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
• Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,5	B01
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,3	0,7	B02
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	B03
• Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	B04
• Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
• Modernisierung von Bädern	2	0,8	1,2	B06
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,3	0,7	B07
• Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	B08
Summe		4,4	7,1	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Von 4 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die Erneuerung der Dachdeckung Ende der 1990er Jahre 1,0 Punkte und für die unterstellte Dämmung der obersten Geschossdecke (Speicher) weitere 0,5 Punkte vergeben.

B02

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die bereits erneuerten Fenster in den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss 1,3 Punkte, für die unterstellte Erneuerung der Fenster der Wohnung im Erdgeschoss und im Treppenhaus sowie der Haustür weitere 0,7 Punkte vergeben.

B03

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden 2,0 Punkte vergeben.

B04

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die unterstellte Erneuerung des Wärmeerzeugers 2,0 Punkte vergeben.

B06

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für die bereits modernisierten Bäder in den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss 0,8 Punkte und für die unterstellte Modernisierung der übrigen Bäder und WCs weitere 1,2 Punkte vergeben.

B07

Von 2 möglichen Modernisierungspunkten wurden für den modernisierten Innenausbau der Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss 1,3 Punkte sowie für die unterstellte Modernisierung des Innenausbaus der Wohnung im Erdgeschoss 0,7 Punkte vergeben.

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1970 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1991.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen		-240.000,00 €
• Dreifamilienhaus	-240.000,00 €	
Summe		-240.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Dreifamilienhaus

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 7,10 Modernisierungspunkten)			857,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	294 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	251.958,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] (Instandhaltung / -setzung)		+	20.000,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	20.000,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	271.958,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)		x	1,05
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		**=**	**285.555,90 €**
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)		=	264.555,90 €
relative regionalisierte Neubaukosten			3.985,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	294 m²
regionalisierte Neubaukosten HK		=	1.171.590,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK			0,23
Erstnutzungsfaktor			1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 765.728,29 €	x	0,23	x (1,25 – 1)	=	44.029,38 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		20,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	294 m²
Kostenanteil	×	7,1 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	2.087,40 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	285.555,90 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	44.029,38 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	2.087,40 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–239.439,12 €
	rd.	**–240.000,00 €**

Zur Information: k_{IM} = Werteinfluss IM [i] / IKg; mit IKg = (([a] + [b]) x Rf(Ik)) + [g] + [h]) = 0,839

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	818,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	609,44 m²	36,80 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	508.521,92 €	17.848,00 €
Baupreisindex (BPI) 09.04.2026 (2010 = 100)	x	193,4/100	193,4/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	983.481,39 €	34.518,03 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	983.481,39 €	34.518,03 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	30 Jahre
• prozentual		43,75 %	50,00 %
• Faktor	x	0,5625	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	553.208,28 €	17.259,01 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**570.467,29 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**28.523,36 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**598.990,65 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**167.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**765.990,65 €**
Sachwertfaktor	×	**1,00**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**765.990,65 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**240.000,00 €**
Sachwert	**=**	**525.990,65 €**
	rd.	**526.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten
Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Dreifamilienhaus (nach unterstellten Modernisierungen)
Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	44,0 %	56,0 %	0,0 %	0,0 %

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 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan-dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	44,0	316,80
3	825,00	56,0	462,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 778,80 gewogener Standard = 2,6			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.
Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		778,80 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Einspänner	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	817,74 €/m² BGF
	rd.	818,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan-dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

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

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 schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00 €
Besondere Bauteile	
Kelleraußenzugang	5.000,00 €
Hauseingangstreppe und Überdachung, tlw. verglast	5.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungsstichtag extrapoliert.

Baukostenregionalfaktor

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (570.467,29 €)	28.523,36 €
Summe	28.523,36 €

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Weder der zuständige Gutachterausschuss noch die benachbarten Gutachterausschüsse haben Sachwertfaktoren für die Objektart des Bewertungsobjektes abgeleitet bzw. veröffentlicht. Der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor konnte auch auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, nicht mit hinreichender Genauigkeit bestimmt werden.

Da kein geeigneter Sachwertfaktor zur Verfügung steht, wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Datenqualität bei Sachwert lediglich mit 25 % gewichtet. Es sei ausdrücklich vermerkt, dass das Sachwertverfahren lediglich stützenden Charakter besitzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **579.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **526.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (genauer Bodenwert, kein geeigneter Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,25 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 0,90 (b) = **0,900** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,25 (d) = **0,250**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[526.000,00 € x 0,250 + 579.000,00 € x 0,900] ÷ 1,150 = rd. **570.000,00 €**.

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Dreifamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 63939 Wörth am Main, Kastanienstr. 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wörth am Main	6862	5
Gemarkung		Flurstück
Wörth am Main		5796/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2026 mit rd.

570.000 €

in Worten: fünfhundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 12. Mai 2026



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

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Grundstück** in **Wörth am Main, Kastanienstr. 7**
Flur Flurstücksnummer **5796/1** Wertermittlungsstichtag: **09.04.2026**

Bodenwert

Bewertungsbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]
Grundstück	baureifes Land	frei	328,09	509,00	167.000,00
		Summe:	328,09	509,00	167.000,00

Objektdaten

Bewertungsbereich	Gebäudebezeichnung Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [rd. m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Grundstück	Dreifamilienhaus		609,44	294	1970	80	45
Grundstück	Garage		36,80		1970	60	30

Wesentliche Daten

Bewertungsbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Grundstück	34.716,00	6.244,92 € (17,99 %)	2,50	1,00

Relative Werte

relativer Bodenwert:	568,03 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-816,33 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**1.938,78 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**16,42**
Verkehrswert/Reinertrag:	**20,02**

Ergebnisse

Ertragswert:	579.000,00 € (110 % vom Sachwert)
Sachwert:	526.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	**570.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	09.04.2026

Bemerkungen