

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Seligenstadt
-Versteigerungsgericht-
Klein Welzheimer Straße 1
63500 Seligenstadt

Datum: 22.04.2026
Az. des Gerichtes: 43 K 4/26
Unser Zeichen: Gu-220426997

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Jügesheim, Blatt 6583 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstück in 63110 Rodgau, Egerstraße 29, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen nebst Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 15.04.2026 ermittelt mit rd.

350.000 €

in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf 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 Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	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	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Miteigentumsanteil Nr.1- Einfamilienwohnhaus und Garage.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	14
3.3.1	Nebengebäude im Sondereigentum	14
3.4	Außenanlagen.....	14
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.5	Sondereigentum an den Wohnräumen nebst Garage	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	14
3.5.2.2	Vorderhaus mit Anbau	15
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	20
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21

4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	21
4.5	Sachwertermittlung	21
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
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	Ertragswertermittlung.....	31
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	35
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	36
4.7	Verkehrswert.....	39
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
6	Verzeichnis der Anlagen	42

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Einfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Egerstraße 29 63110 Rodgau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Jügesheim, Blatt 6583, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Jügesheim, Flur 5, Flurstück 480 (705 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Seligenstadt soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	15.04.2026
Qualitätstichtag:	15.04.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.04.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten alle relevanten Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt - Grundbuchauszug - nicht amtlicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab ca. 1:1000 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: - Bew. Urkunden vom 11.08.1994, 09.12.1994, 31.03.1995 - Baupläne - Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung auf Grundlage der vorhandenen Baupläne - Informationen zum Altlastenkataster - Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan - Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan - Informationen zur Innenbereichssatzung - Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre - Informationen zum Bodenrichtwert - Informationen zum Denkmalschutz - Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise - Information über Erschließungsbeiträge - Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen - Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Das Grundstück ist mit zwei aneinander gebauten Einfamilienhäusern bebaut. (Nr.1 und Nr.2). Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug besteht der Bewertungsgegenstand aus dem 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen nebst Garage Nr. 1, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 2. Auf Grundlage der vorhandenen Bewilligungserklärungen konnte das Sondernutzungsrecht an dem PKW- Stellplatz Nr. 2 nicht nachvollzogen werden. Vielmehr wird darin der Stellplatz Nr. 2 dem Einfamilienhaus Nr. 2 zugeordnet. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde daher der Verkehrswert ohne den PKW- Stellplatz Nr. 2 ermittelt.
- Im Rahmen der Begehung wurde festgestellt, dass das Dachgeschoss des Anbaus mit einem zusätzlichen Bad sowie einer Schlafempore ausgebaut wurde. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung liegt dazu nicht vor und existiert gemäß Auskunft des Eigentümers auch nicht. Da eine prinzipielle Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird, wurde diese bauliche Maßnahme bei den durchgeführten Wertermittlungsverfahren jeweils Wert erhöhend berücksichtigt.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Die Präsenz von Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden
- Ein Hausverwalter existiert für das Gebäude nicht.
- Ein Mietverhältnis besteht nicht, das Gebäude ist leerstehend
- Es liegen keine Informationen über einen ggf. bestehenden Gewerbebetrieb vor.
- Wertrelevante Maschinen- und Betriebseinrichtungen wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.
- Es liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Hessen

Kreis:

Landkreis Offenbach

Ort und Einwohnerzahl:

Rodgau (ca. 45.000 Einwohner);
Stadtteil Jügesheim (ca. 12.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Jügesheim ist der zentrale Stadtteil der Stadt Rodgau im süd-hessischen Landkreis Offenbach. Der Ort liegt im nordwestlichen Teil des Rhein-Main-Gebiet, einer der bedeutendsten Metropolregionen Deutschlands, zwischen den Großstädten Frankfurt am Main und Aschaffenburg. Durch diese Lage profitiert Jügesheim von einer sehr guten Einbindung in das überregionale Verkehrs- und Wirtschaftsnetz sowie von der Nähe zu wichtigen Arbeits-, Bildungs- und Versorgungszentren.

Geografisch befindet sich Jügesheim in der flachen Untermainebene, die durch landwirtschaftliche Flächen, Waldgebiete und Siedlungsräume geprägt ist. Westlich erstrecken sich größere Waldflächen Richtung Dietzenbach und Dreieich, während sich nach Osten hin offene Feldfluren Richtung Hainburg und Seligenstadt anschließen. Nördlich grenzt Rodgau an Obertshausen, südlich an Rödermark. Diese Nachbarschaft zu mehreren Mittelstädten führt zu engen funktionalen Verflechtungen im Alltag, etwa im Pendlerverkehr, im Schulwesen und im Einzelhandel.

Rodgau gliedert sich in fünf Stadtteile: Jügesheim, Dudenhofen, Nieder-Roden, Hainhausen und Weiskirchen. Jügesheim nimmt innerhalb dieser Struktur eine zentrale Rolle ein, da sich hier das Rathaus, zentrale Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote sowie kulturelle Einrichtungen befinden. Dadurch fungiert der Stadtteil als administratives und infrastrukturelles Zentrum der Gesamtstadt.

Die überörtliche Anbindung ist sehr gut ausgebaut. Jügesheim verfügt über einen Bahnhof an der S-Bahn-Linie S1 des Rhein-Main-Verkehrsverbundes, die eine direkte Verbindung nach Frankfurt, Offenbach, Hanau und Wiesbaden ermöglicht. Zudem verläuft die Bundesstraße B45 in unmittelbarer Nähe, über die sowohl die Autobahn A3 (Frankfurt-Würzburg) als auch die A45 (Dortmund-Aschaffenburg) schnell erreichbar sind. Der Flughafen Frankfurt ist in rund 25 bis 30 Fahrminuten zu erreichen.

Die Infrastruktur in Jügesheim ist städtisch geprägt: Neben Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten bietet der Stadtteil ein vielfältiges Vereins- und Kulturleben. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, naturnaher Umgebung und umfassender Versorgung macht Jügesheim zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort innerhalb der Rhein-Main-Region.

nächstgelegene größere Städte:

Offenbach am Main, Frankfurt am Main (ca. 15 – 30 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 55 km entfernt)

Bundesstraßen:

B45 (ca. 2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A3 (ca. 6 km entfernt)

Bahnhof:

Rodgau- Jügesheim (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:

Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Liegenschaft Egerstraße 29 befindet sich in einem überwiegend wohnbaulich genutzten Bereich im südöstlichen Teil von Jügesheim, einem Stadtteil der Stadt Rodgau im Landkreis Offenbach. Die Egerstraße ist als Anliegerstraße ausgebildet und weist ein geringes bis mäßiges Verkehrsaufkommen auf. Durchgangsverkehr ist aufgrund der Netzstruktur der umliegenden Straßen nur in untergeordnetem Maße vorhanden.

Die Umgebungsbebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einzelnen kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Die Bebauungsstruktur ist insgesamt aufgelockert und durch private Gartenflächen geprägt. Gewerbliche Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden, sodass von einer typischen Wohnlage ohne nennenswerte gewerbliche oder industrielle Immissionen ausgegangen werden kann.

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittel Einzelhandel, Bäckerei, Apotheke), ärztliche Einrichtungen sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger bis kurzer fahrradläufiger Entfernung im Ortskern von Jügesheim. Damit ist eine für Wohnnutzungen übliche Grundversorgung ohne Kfz-Nutzung grundsätzlich gegeben. Weitergehende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sind im zentralen Bereich von Jügesheim sowie in den benachbarten Stadtteilen erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Bahnhof Jügesheim, der in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder über Busverbindungen erreichbar ist. Von dort besteht Anschluss an das S-Bahn-Netz des Rhein-Main-Gebiets mit Verbindungen u. a. in Richtung Offenbach und Frankfurt am Main. Für den Individualverkehr sind die überörtlichen Straßenverbindungen über die Bundesstraße B45 in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Insgesamt ist die innerörtliche Lage als ruhige Wohnlage innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes zu bewerten. Lärm- oder Geruchsbelastungen aus Gewerbe oder übergeordnetem Verkehr sind nach der Lageeinschätzung nicht zu erwarten. Die Lage eignet sich aus gutachterlicher Sicht für eine dauerhafte Wohnnutzung mit üblicher infrastruktureller Anbindung innerhalb eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum des Rhein-Main-Gebiets.

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km (Rodgau-Passage/ Hintergasse).

Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;

Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe (Bushaltestelle Jügesheim Egerstraße);

Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung (Rathaus/ Ortsgericht);

Lage: gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Flugverkehr, Straßenverkehr)

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15 m;

mittlere Tiefe:

ca. 45 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 705 m²;

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

das ca. 1950 ursprünglich errichtete Wohngebäude befindet sich mit einem Grenzabstand von ca. 2 m zum westlichen Nachbargrundstück (Flurstück 481) Der ca. 1956 erfolgte Anbau sowie das ca. 1989- 1990 errichtete, angrenzende, Einfamilienhaus (Nr. 2 = kein Bewertungsgegenstand) befinden sich an der Grundstücksgrenze. Die ebenfalls zum Bewertungsgegenstand gehörende Garage befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarflurstück 479

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Jügesheim, Blatt 6583 keine wertbeeinflussende Eintragung.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht auf Grundlage eigener Erhebungen (Internetrecherche Denx) nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan J19, rechtskräftig seit 24.07.1975, folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
vorgegebene Firstrichtung;
Baugrenze vorhanden

Hinweis: Die Baugrenze von max. 15 m Tiefe wird gemäß überschlägiger Schätzung um ca. 5 m überschritten. Eine diesbezügliche telefonische Rückfrage bei der Stadtplanung konnte dahingehend geklärt werden, dass für die Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Befreiung erteilt wurde.

Innenbereichssatzung:	Gemäß telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes besteht keine Innenbereichssatzung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 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 auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung liegt für den Ausbau des Dachgeschosses mit einem zusätzlichen Bad sowie einer Schlafempore nicht vor und existiert gemäß Auskunft des Eigentümers auch nicht. Eine prinzipielle Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt.

2.6 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.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt.

Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem vorderen Wohngebäude aus ca. 1950 bebaut, welches ca. 1956 durch einen Anbau erweitert wurde (Sondereigentum Nr.1). Zusammen mit der vorhandenen Garage stellt dies den 1. Miteigentumsanteil dar, welcher Bewertungsgegenstand ist (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Angrenzen an den Anbau befindet sich auf dem Grundstück weiterhin ein ca. 1989 -1990 errichtetes, zweites Einfamilienhaus (Sondereigentum Nr.2). Zusammen mit der Terrasse sowie dem offenen PKW-Stellplatz stellt dies den 2. Miteigentumsanteil dar, welcher kein Bewertungsgegenstand ist.

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt eine Garage sowie ein offener PKW-Stellplatz.

Das Sondereigentum Nr.1 (Bewertungsgegenstand) ist leerstehend.

Das Sondereigentum Nr.2 (kein Bewertungsgegenstand) wird von einem der Eigentümer eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Miteigentumsanteil Nr.1 – Einfamilienwohnhaus und Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
Ursprungsgebäude: eingeschossig plus ausgebautes Dachgeschoss als unterstelltes nicht- Vollgeschoss
Anbau: zweigeschossig plus ausgebautes Dachgeschoss als unterstelltes nicht- Vollgeschoss
unterkellert;
einseitig angebaut an Miteigentumsanteil Nr.2 (EFH)

Hinweis: Die vorderen Räume des Anbaus befinden sich jeweils Höhenversetzt zu den Geschossen des Ursprungsgebäudes und somit nicht auf einer Ebene. ("split- level Bauweise")
Garage: eingeschossige Massivbauweise

Baujahr:

Ursprungsgebäude: ca. 1950
Anbau: ca. 1956
(gemäß Planbeschriftung)

Modernisierung:

Gemäß Angabe des Eigentümers:
Einbau einer Gas- Zentralheizung ca. 2000
Bad EG, Modernisierungsbaujahr ca. 2005 bis 2010
Bad DG, Modernisierungsbaujahr ca. 1985

Das Gebäude befindet sich überwiegend in einem unsanierten und nicht modernisierten Stand.

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor. Augenscheinlich entspricht das Gebäude nicht den Anforderungen an die aktuellen Wärmeschutzanforderungen nach GEG. Es besteht Bestandsschutz, aber im Rahmen von zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen könnten somit ggf. auch energetische Verbesserungen am Gebäude verpflichtend notwendig werden.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Giebelseite Schieferverkleidung; Sockel Sichtmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
vier Kellerräume, Flur

Erdgeschoss:
Ursprungsgebäude: Küche, zwei Zimmer, Treppenhaus
Anbau: Flur, Bad, ein Zimmer

Obergeschoss/Dachgeschoss:
Ursprungsgebäude: drei Zimmer, Treppenhaus
Anbau: Küche, ein Zimmer

Obergeschoss/ Dachgeschoss:
Ursprungsgebäude: nicht ausgebautes Dachgeschoss
Anbau: Badezimmer, Schlafempore

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor
Keller:	es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor Es wird Mauerwerk unterstellt.
Umfassungswände:	es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. es wird ein einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung unterstellt
Innenwände:	es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor es wird Mauerwerk unterstellt
Geschossdecken:	es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Die Decke über dem Kellergeschoss besteht augenscheinlich aus Stahlbeton.
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt Kein Vordach vorhanden

Dach EFH:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachflächen in wenigen Teilbereichen in Eigenleistung gedämmt

Dach Garage:

Leicht geneigtes Pultdach mit Ziegeldeckung. Holzträgerkonstruktion

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung, technisch überaltert;
je Raum ein Lichtauslass;
je Raum ein bis zwei Steckdosen
Gegensprechanlage vorhanden

Heizung:

Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca. 2020
Die Wärmeübergabe erfolgt über Kompakt- bzw. Rippenheizkörper. Im Erdgeschoss existiert zusätzlich in der Küche, dem Wohnzimmer sowie dem Bad noch eine Fußbodenheizung.

Hinweis: es existiert zusätzlich zu der Gas-Zentralheizung noch ein Festbrennstoffofen (Kachelofen) im EG des Ursprungsgebäudes. Dieser Ofen entspricht nicht mehr den technischen Vorgaben und darf gemäß Auskunft des Eigentümers nicht betrieben werden.

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

massive Einzelgarage vorhanden
zusätzliches Bad und Schlafempore im DG des Anbaus vorhanden (ohne Genehmigung!)

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als ausreichend eingeschätzt.
Es existieren keine bodentiefen Fenster

Bauschäden und Baumängel:

feuchte Kellerwände vorhanden

wirtschaftliche Wertminderungen:

Überdurchschnittlicher Unterhaltungs- und Modernisierungs-

stau.

u.a. überalterte Fenster, Leitungen, Boden- Wand und Deckenbeläge

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist noch ausreichend.

Es besteht ein überdurchschnittlicher Unterhaltungs- und Modernisierungsstau.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum

Garage (Einzelgarage)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind "alle Räume und Grundstücksteile, die im Aufteilungsplan nicht als Sondereigentum ausgewiesen sind, gemeinschaftliches Eigentum"

Da keine weiteren Regelungen zu den Außenanlagen getroffen wurden (z.B. Sondernutzungsrechte an Teilbereichen des Gartens) wurden alle Außenanlagen im Rahmen dieser Wertermittlung als gemeinschaftliches Eigentum bewertet. Dies wird jedoch als problematisch erachtet, da der vorhandene Garten aktuell von dem Eigentümer des 2. Miteigentumsanteils allein genutzt wird, und entsprechend dessen Vorstellungen gestaltet wurde. Neben gärtnerisch angelegten Bereichen existieren zudem bauliche Anlagen wie ein Geräteschuppen oder ein Außengrillplatz. Die Nutzung dieser individuell gestalteten Gartenfläche sowie der beschriebenen Einrichtungen durch eine weitere Partei birgt Konfliktpotential.

3.5 Sondereigentum an den Wohnräumen nebst Garage

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den Wohnräumen nebst Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Hier: Vorderhaus mit Anbau

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 144 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Das Vorderhaus mit Anbau hat folgende Räume:
7 Zimmer, 2 Küchen, 1 Flur, 2 Bäder, 4 Kellerräume

Grundrissgestaltung: zweckmäßig;
tlw. gefangene Räume
tlw. höhenversetzte Geschossebenen zwischen Ursprungsgebäude und Anbau („split-level Bauweise“)

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung bezieht sich ausschließlich auf den Miteigentumsanteil Nr.1, Vorderhaus mit Anbau = Bewertungsgegenstand

3.5.2.2 Vorderhaus mit Anbau

Bodenbeläge

Wohnräume:	Erdgeschoss: Holzdielen, Fliesen und Laminat Obergeschoss/ Dachgeschoss: Teppichboden
Küchen:	Fliesen
Bäder:	Fliesen

Wandbekleidungen

Wohnräume:	überwiegend verschiedene Tapetenarten, teilweise Putz mit Anstich
Küchen:	Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatten, sonst Tapeten
Bäder:	Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Wohnräume:	Raufasertapete
Küchen:	Raufasertapete
Bäder:	Nut-und-Feder Verkleidung

Fenster

allgemein:	Einfachfenster aus Aluminium mit Doppelverglasung Baujahr ca. 1977, technisch überaltert
------------	---

Türen

allgemein:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
------------	---

Sanitäre Installation

Bäder:	<u>Badezimmer im EG und DG:</u> 1 eingebaute Wanne, im DG zusätzlich eine separate Duschkabine, 1 WC (EG= wandhängend, DG= Stand-WC, 1 Waschtisch
--------	--

Küchenausstattung

Küchen:	überalterte Einbauküchen einfacher Qualität vorhanden. Monetär ohne Wert
---------	---

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):

ME = 1/2;

keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

es liegen keine Informationen über eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) vor.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstück in 63110 Rodgau, Egerstraße 29 verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen nebst Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Jügesheim	6583	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Jügesheim	5	480	705 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 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 Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- 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 (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 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). Er 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, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil gemäß telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **725,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.04.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	705 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	725,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	15.04.2026	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 725,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	705	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 725,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 725,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	725,00 €/m²	
Fläche	×	705 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	511.125,00 € <u>rd. 511.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 insgesamt **511.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf Grundlage eigener Erhebungen (Kaufpreisrecherche in gängigen Internetportalen) haben für Grundstücke mit vergleichbaren Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks seit dem 01.01.2026 keine größeren Preisentwicklungen stattgefunden. Es wird daher auf eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen dem Stichtag des Richtwertgrundstückes (01.01.2026) und dem Stichtag des Bewertungsgrundstücks (15.04.2026) verzichtet.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	511.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	511.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	255.500,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 255.500,00 € <u>rd. 256.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 **256.000,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum 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 durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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, Eingangstreppe 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.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	330,00 m²
Baupreisindex (BPI) 15.04.2026 (2010 = 100)	193,5
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	703,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.360,31 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	448.902,30 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	448.902,30 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	76 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	17 Jahre
• prozentual	77,63 %
• Faktor	0,2237
Zeitwert	
• Gebäudewert	100.419,44 €
• Bauteile	5.000,00 €
• Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	105.419,44 €
anteilig mit	100 %
vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert	105.419,44 €

vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt	105.419,44 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 5.270,97 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 110.690,41 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 256.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 366.690,41 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	= 366.690,41 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 17.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	= 349.690,41 €
	rd. 350.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt. (Siehe Anlage 2) Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen

bei der BGF z. B.

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

bei der WF

- (Nicht)Anrechnung der Terrassenflächen

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

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

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 %	82,0 %	18,0 %	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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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 Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	82,0	561,70
3	785,00	18,0	141,30
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 703,00 gewogener Standard = 2,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 703,00 €/m² BGF
rd. 703,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt. (Hier: 1. Quartal 2026)

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbaurzustand des Normgebäudes erforderlich

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Zeitwert (inkl. BNK)
geschätzter Zeitwert Garage	5.000,00 €		5.000,00 €
Summe			

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen. Im vorliegenden Fall wurden keine besonderen Einrichtungen festgestellt.

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 Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten der Außenanlagen. (3% - 6% des vorläufigen Sachwertes des Gebäudes) 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)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (105.419,44 €)			5.270,97 €
Summe			5.270,97 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 80 Jahren angesetzt.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	70	75	80	85	90

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 76 Jahre.

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

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

Das gemäß Planbeschriftung ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	B06
Summe		3,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B04

Einbau einer Gas- Zentralheizung ca. 2020 (gemäß Angabe Eigentümer)

B06

Bad EG, Modernisierungsbaujahr ca. 2005 bis 2010

Bad DG, Modernisierungsbaujahr ca. 1985

(gemäß Angabe Eigentümer)

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (76 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1950 = 76$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($76 \text{ Jahre} - 76 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (76 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (17 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($76 \text{ Jahre} - 17 \text{ Jahre} =$) 59 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2026 - 59 \text{ Jahre} =$) 1967.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 17 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1967

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell (hier: „lineare Alterswertminderung“) zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des 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, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für freistehende EFH und ZFH in einen Bodenrichtwertbereich bis 799 € und einem vorläufigen Sachwert von rd. 370.000 € ein Sachwertfaktor von interpoliert 1,18 angegeben.

Für RH und DHH in einen Bodenrichtwertbereich bis 799 € und einem vorläufigen Sachwert von rd. 370.000 € wird ein Sachwertfaktor von interpoliert 1,25 angegeben.

Der Durchschnittswert dieser beiden Sachwertfaktoren beträgt 1,22

Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund von abweichenden Parametern angepasst wie folgt:

die nicht eindeutige Zuordnung von Gartenanteilen birgt ein hohes Streitpotential und senkt die Kaufnachfrage nach solchen Grundstücken. (Siehe auch Beschreibung der Außenanlagen)

Der Sachwertfaktor wurde daher sachverständig angepasst auf 1,0

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.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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 pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-15.000,00 €
• feuchte Kellerwände vorhanden	-15.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Überdurchschnittlicher Unterhaltungs- und Modernisierungsstau	-10.000,00 €
Weitere Besonderheiten	8.000,00 €
• Zuschlag für zusätzliches Bad und Schlafempore im DG des Anbaus (ohne Genehmigung!)	8.000,00 €
Summe	-17.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 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.

4.6.2 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) 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 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 Unterhaltungsschadens 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 oh-

ne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten Kostenansätze für Bauschäden, Baumängel Unterhaltungsbesonderheiten sowie sonstige Besonderheiten keine tatsächlichen, monetär aufzubringenden Aufwendungen darstellen. Die aufgeführten Kostenansätze sollen vielmehr die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich i. S. e. Risikoabschlages vornehmen würde. Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Kostenermittlung durchführen zu lassen.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Einfamilienwohnhaus)		Wohnung	144,00		9,64	1.388,16	16.657,92
		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			144,00	1,00		1.448,16	17.377,92

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	17.377,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (16,94 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.943,82 €
jährlicher Reinertrag	= 14.434,10 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,70 % von 256.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 6.912,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.522,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,490
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 101.473,13 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 256.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 357.473,13 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 357.473,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 340.473,13 €
	rd. 340.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Grundlage der vorhandenen Baupläne durchgeführt. (Siehe Anlage 2) 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 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 Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden, und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall existiert für den Bewertungsgegenstand kein qualifizierter Mietspiegel.

Gemäß vorliegendem Immobilienmarktbericht 2026 für den Bereich Südhessens wird eine Durchschnittsmiete von 9,64 € angegeben

Eigene Erhebungen in gängigen Internetportalen haben für vergleichbare Immobilien eine Durchschnittsmiete von 9,86 € ergeben.

Aufgrund der Lage und des Zustandes des Bewertungsgegenstandes wird eine marktüblich erzielbare Miete von **9,64 €/ m²** als angemessen angesehen.

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 die in der ImmoWertV 21 veröffentlichten durchschnittlichen Basis- Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt und um den Prozentsatz erhöht oder verringert, um den sich auch der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Zeitraum bis zum Wertermittlungstichtag erhöht oder verringert hat.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohngebäude			367,00
Verwaltungskosten Eigentumswhg.			0,00
Verwaltungskosten Garage			48,00
Instandhaltungskosten Wohnung		14,40	2.073,60
Instandhaltungskosten Garage			108,00
Mietausfallwagnis	2,00		347,56
% Kostenanteil an Rohertrag			16,94

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für einen Bodenrichtwertbereich zwischen 600 € und 799 € für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 2,7 angegeben. (Standardabweichung +/- 0,9)

Dieser Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der vergleichbaren örtlichen Gegebenheiten sowie der Lage und des Zustandes des Gebäudes unverändert übernommen.

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.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-15.000,00 €
• feuchte Kellerwände vorhanden	-15.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.000,00 €
• Überdurchschnittlicher Unterhaltungs- und Modernisierungsstau	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		8.000,00 €
• Zuschlag für zusätzliches Bad und Schlafempore im DG des Anbaus (ohne Genehmigung!)	8.000,00 €	
Summe		-17.000,00 €

4.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **350.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **340.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstück in 63110 Rodgau, Egerstraße 29 verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen nebst Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Jügesheim	6583	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Jügesheim	5	480

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2026 mit rd.

350.000 €

in Worten: dreihundertfünzigtausend 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 22. April 2026

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 50.000,00 EUR begrenzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO:

Hessische Bauordnung

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– auszugsweise –

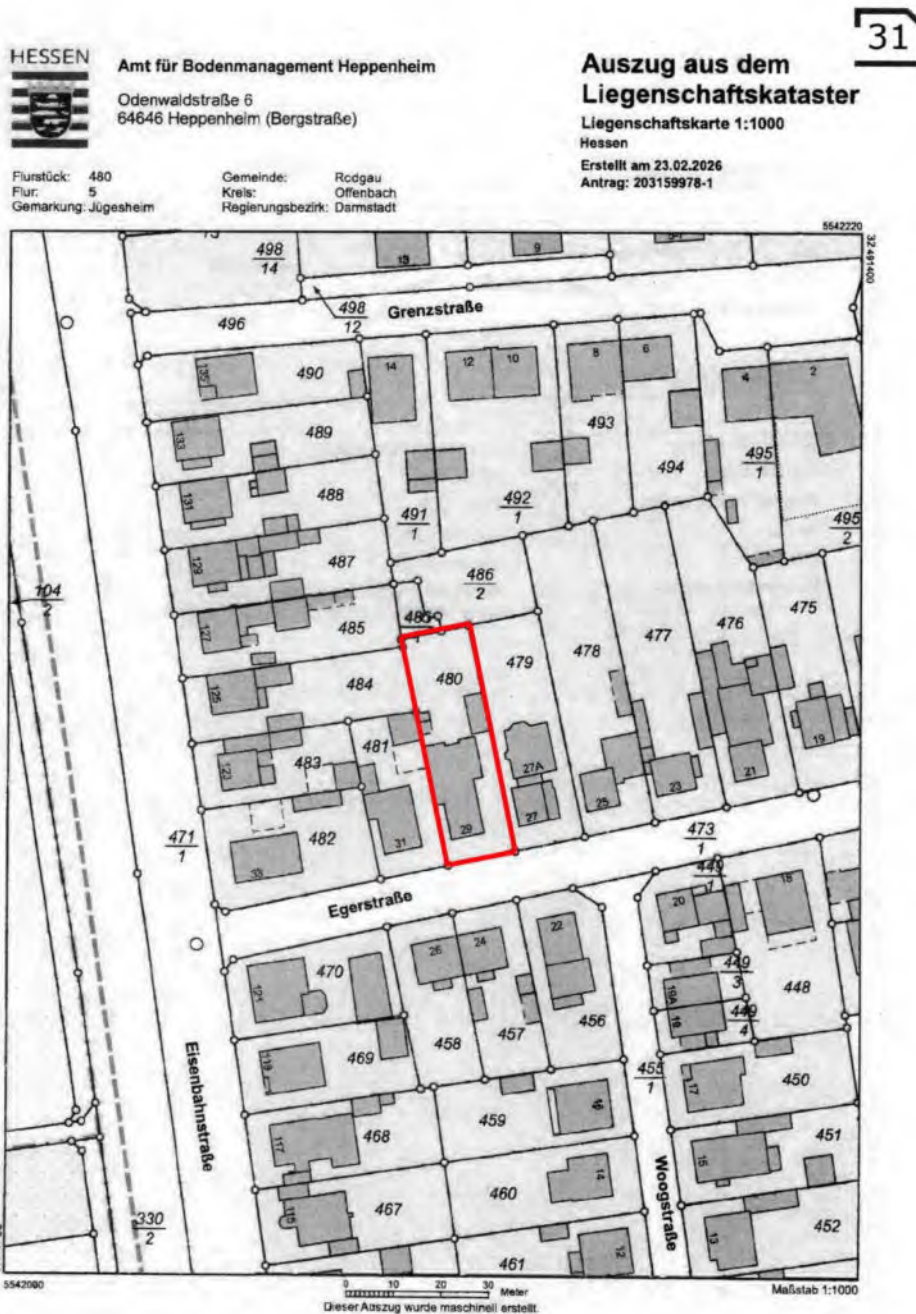
- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Immobilienmarktbericht 2026 für den Bereich des Immobilienmarktes Südhessens

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: BGF- und Wohnflächenberechnung
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 4: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Flurkarte

Anlage 2: BGF- und Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnflächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Erdgeschoss			
Küche	12,00	1,00	12,00
Zimmer	14,46	1,00	14,46
Zimmer	14,52	1,00	14,52
Zimmer (Anbau)	20,90	1,00	20,90
Bad (Anbau)	4,95	1,00	4,95
Flur	4,95	1,00	4,95
Obergeschoss			
Küche (Anbau)	10,45	1,00	10,45
Zimmer (Anbau)	20,90	1,00	20,90
Zimmer	12,00	1,00	12,00
Zimmer	14,46	1,00	14,46
Zimmer	14,52	1,00	14,52
Gesamtsumme [m²]			144,11
Gerundet			144,00

Berechnung der BGF-Flächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne

Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Summe [m²]
Keller	12,26	9,00	110,34
Abzgl.	2,00	8,00	-16,00
Erdgeschoss	12,26	9,00	110,34
Abzgl.	2,00	8,00	-16,00
Obergeschoss	12,26	9,00	110,34
Abzgl.	2,00	8,00	-16,00
Dachgeschoss (Schätzung)			47
Gesamtsumme [m²]			330,02
Gerundet			330,00

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 5

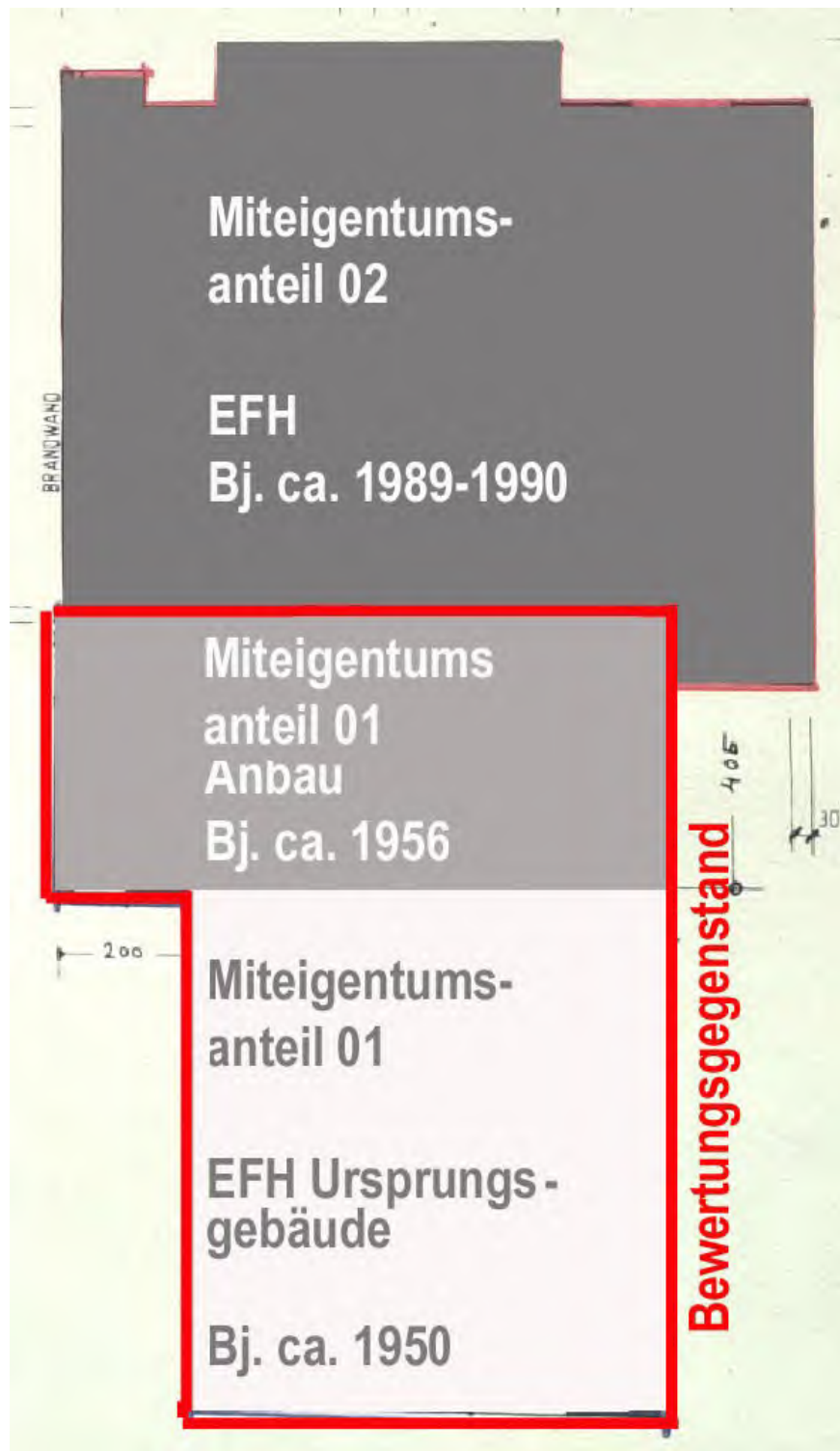


Bild 1: Aufteilungsplan

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 5

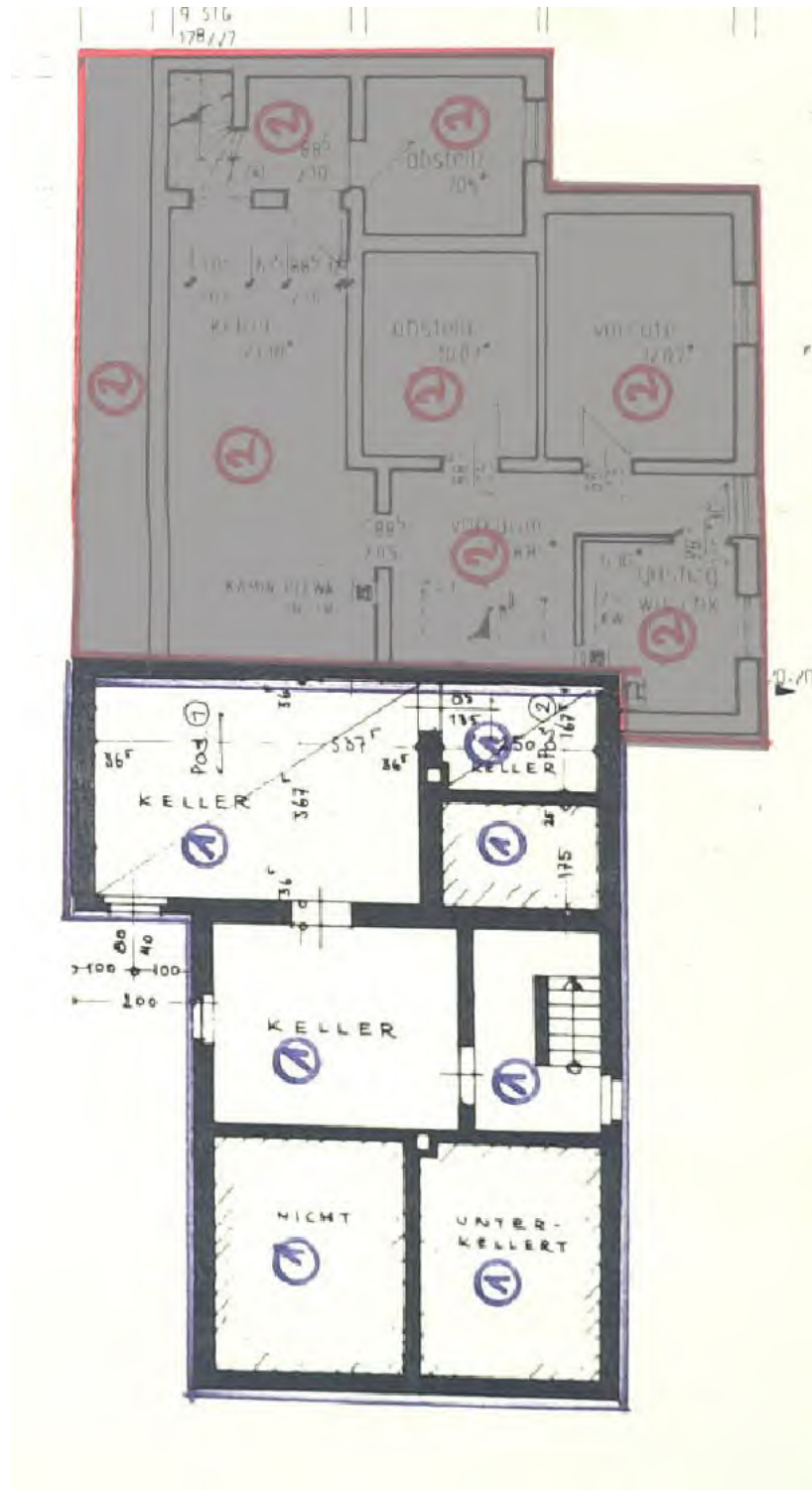


Bild 2: Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 5

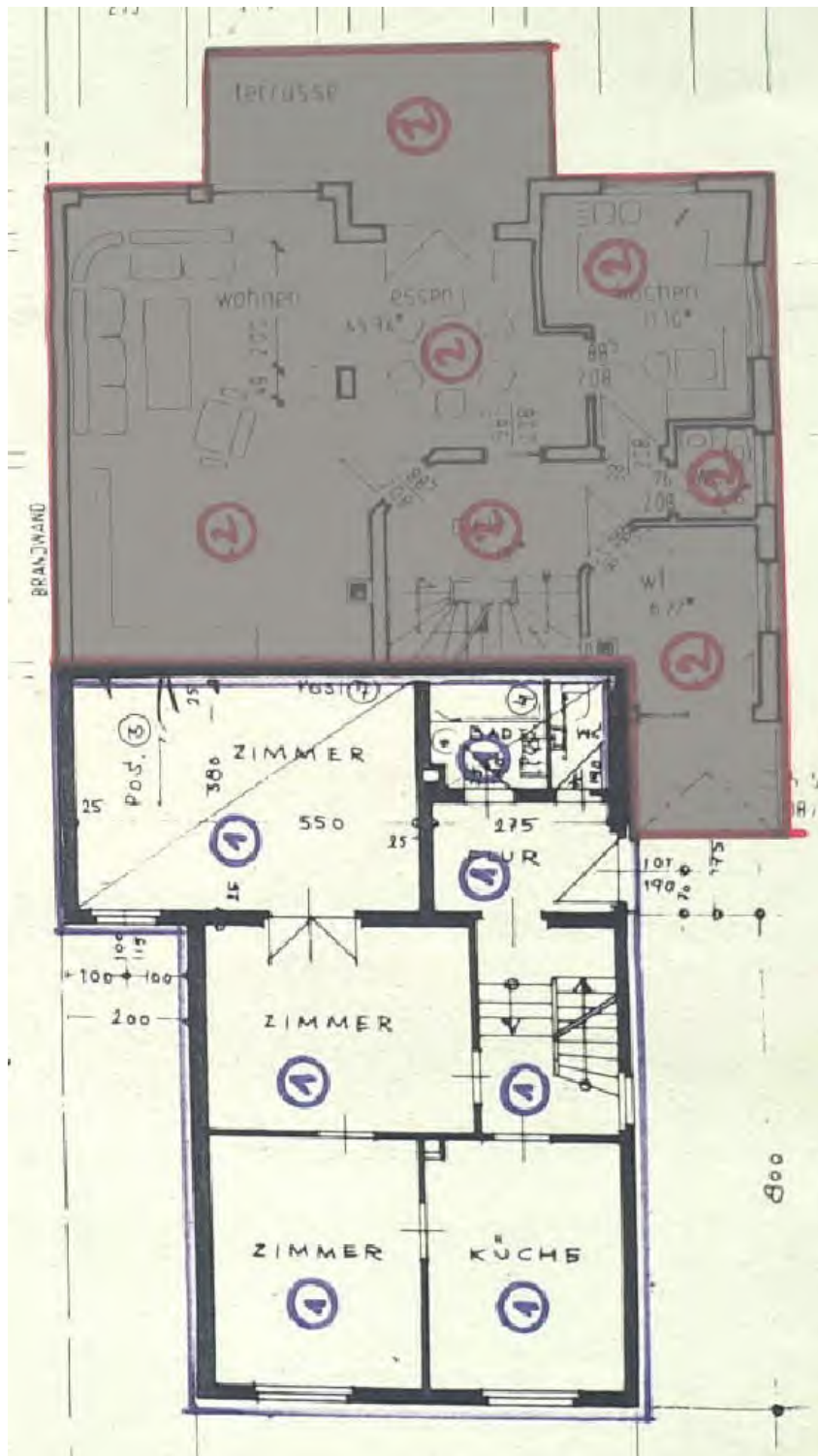


Bild 3: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 5

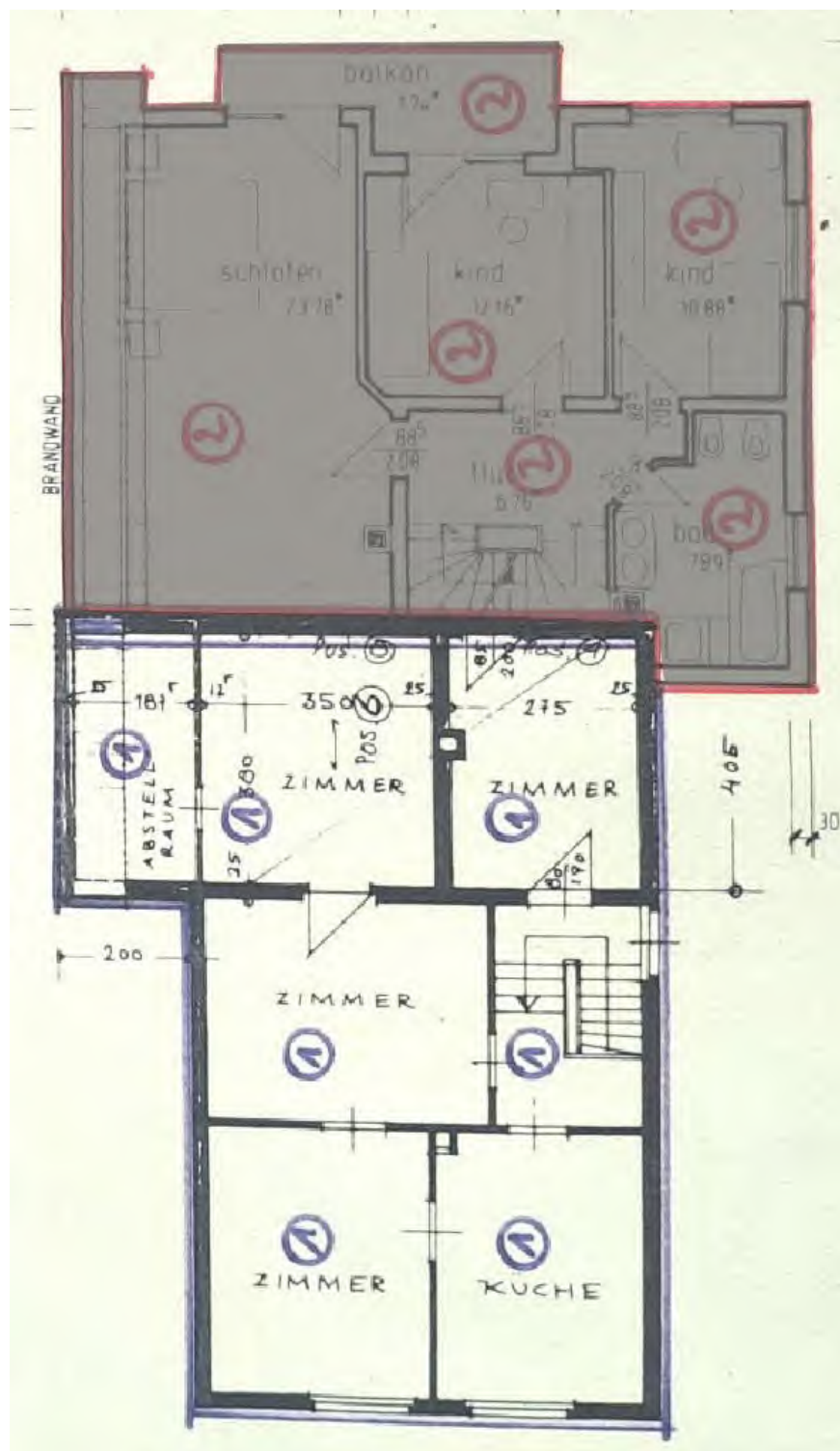


Bild 4: Grundriss Ober-/Dachgeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 5 von 5

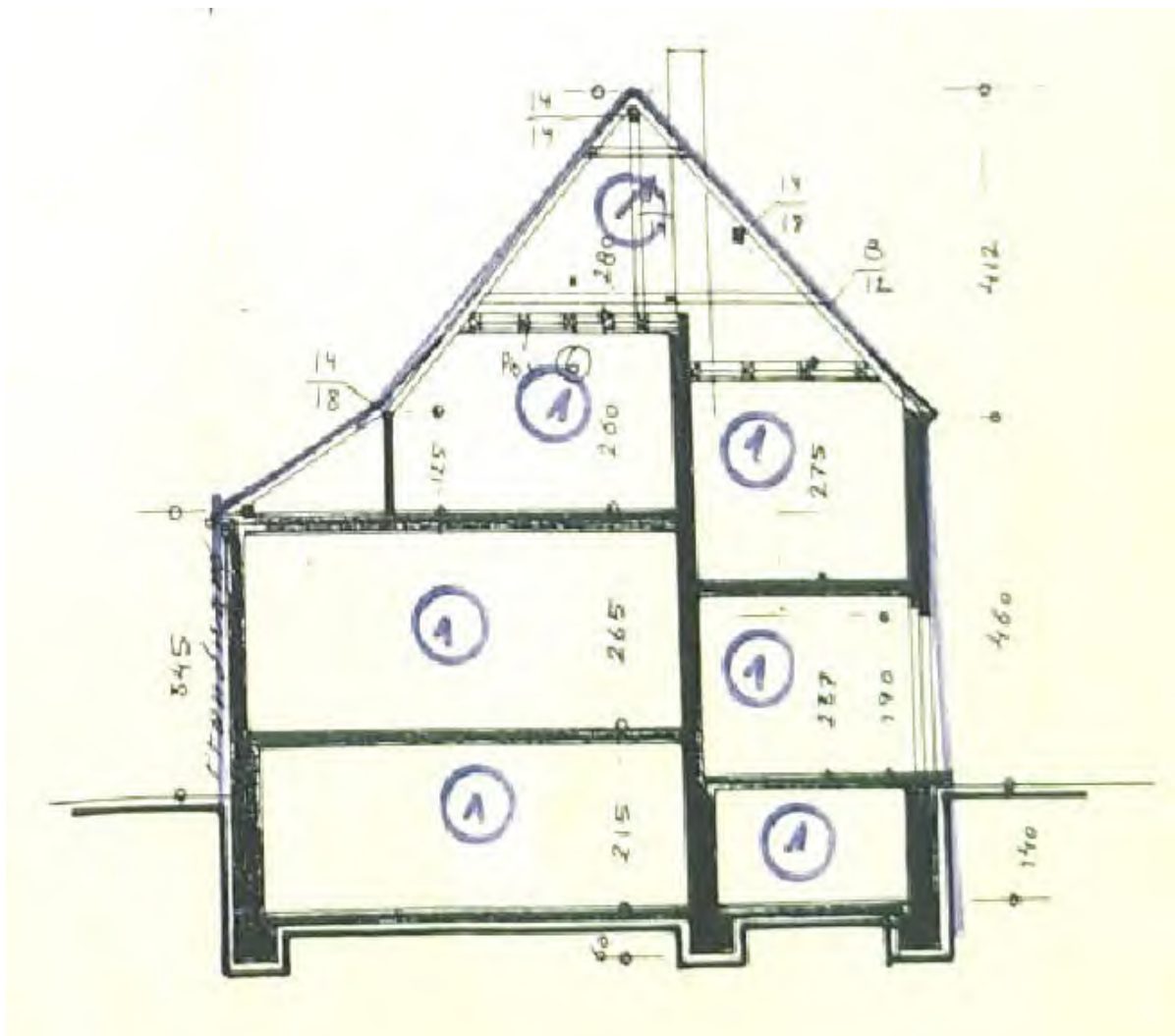


Bild 5: Schnitt

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 27



Bild 1: Ansicht Südost



Bild 2: Ansicht Süd

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 27



Bild 3: Ansicht Südwest



Bild 4: Zustand Dachdeckung

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 27



Bild 5: Vorgartenbereich



Bild 6: Zufahrt zur Garage (Bewertungsgegenstand)

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 27



Bild 7: Garage (Bewertungsgegenstand)



Bild 8: PKW-Stellplatz Nr.2 (kein Bewertungsgegenstand)

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 27



Bild 9: Garten (Gemeinschaftseigentum)



Bild 10: Garten (Gemeinschaftseigentum)

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 27



Bild 11: Garten (Gemeinschaftseigentum)



Bild 12: Geräteschuppen im Garten

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 27



Bild 13: Grillplatz im Garten



Bild 14: Grundstückseinfriedung

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 27



Bild 15: Zugang zum Grundstück



Bild 16: Eingänge zu EFH Nr.1 (Bewertungsgegenstand) und EFH Nr.2

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 27



Bild 17: Eingang zu EFH Nr.1 (Bewertungsgegenstand)



Bild 18: Eingangstür

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 27



Bild 19: EG, Küche



Bild 20: EG, Zimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 27



Bild 21: Kachelofen nicht mehr zugelassen

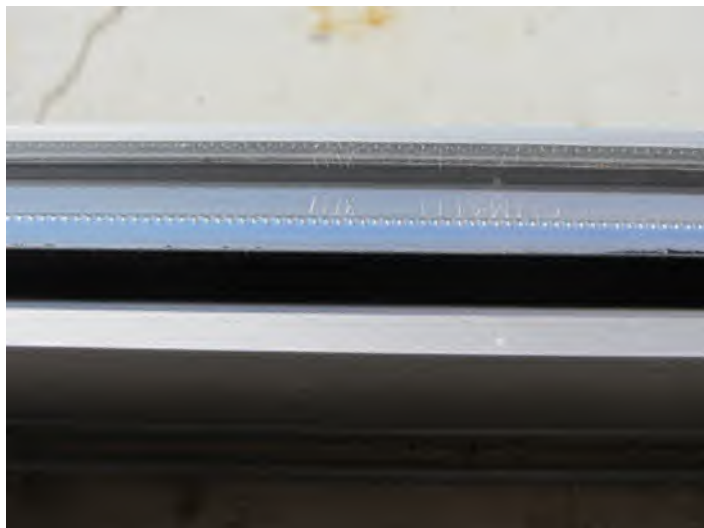


Bild 22: Zustand Fenster

Anlage 4: Fotos

Seite 12 von 27



Bild 23: Zustand Fenster



Bild 24: Zustand Heizkörper

Anlage 4: Fotos

Seite 13 von 27



Bild 25: Zustand Innentüren



Bild 26: EG, Zimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 14 von 27



Bild 27: Zustand Elektrotechnik



Bild 28: EG, Zimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 15 von 27



Bild 29: EG, Zimmer



Bild 30: Treppe

Anlage 4: Fotos

Seite 16 von 27



Bild 31: EG, Flurbereich



Bild 32: EG, Bad

Anlage 4: Fotos

Seite 17 von 27



Bild 33: EG, Bad

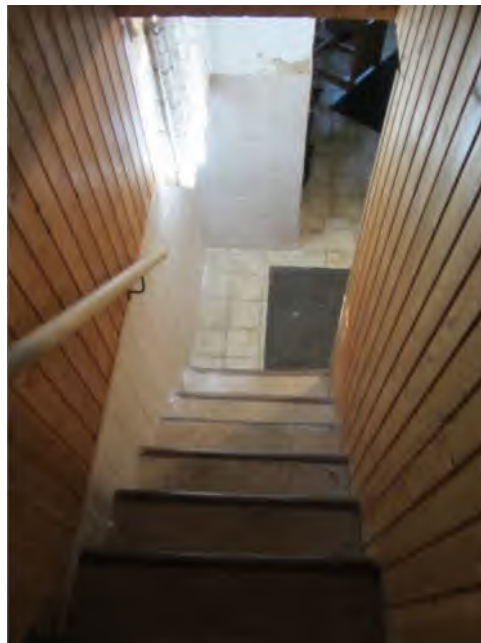


Bild 34: Treppe zu KG

Anlage 4: Fotos

Seite 18 von 27



Bild 35: Kellerraum



Bild 36: feuchte Kellerwände

Anlage 4: Fotos

Seite 19 von 27



Bild 37: feuchte Kellerwände



Bild 38: Gaszähler

Anlage 4: Fotos

Seite 20 von 27



Bild 39: Zustand Gas-Zentral Heizung



Bild 40: Treppe zum OG/ DG

Anlage 4: Fotos

Seite 21 von 27



Bild 41: OG/ DG, Küche



Bild 42: OG/ DG, Küche

Anlage 4: Fotos

Seite 22 von 27



Bild 43: OG/ DG, Zimmer



Bild 44: OG/ DG, Zimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 23 von 27



Bild 45: Treppe zum ausgebauten Teil des DG (ohne Genehmigung)



Bild 46: DG, Bad (ohne Genehmigung)

Anlage 4: Fotos

Seite 24 von 27



Bild 47: DG, Bad (ohne Genehmigung)



Bild 48: DG, Schlafempore (ohne Genehmigung)

Anlage 4: Fotos

Seite 25 von 27



Bild 49: OG/ DG, Zimmer



Bild 50: OG/ DG, Zimmer

Anlage 4: Fotos

Seite 26 von 27



Bild 51: OG/ DG, Zimmer



Bild 52: nicht ausgebauter DG-Bereich/ Spitzboden

Anlage 4: Fotos

Seite 27 von 27



Bild 53: Nachbarbebauung im Straßenverlauf



Bild 54: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

Prüfvermerk vom 22.04.2026, 16:11:26

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:22.04.2026, 15:39:53

Absender:JÖRG SEBASTIANI

Nutzer-ID des Absenders:DE.Justiz.82940df6-4951-4395-af91-193f01e996d6.6576

Aktenzeichen des Absenders:Gu-220426997

Empfänger:Amtsgericht Seligenstadt

Aktenzeichen des Empfängers:43 K 4/26

Betreff der Nachricht:

Text der Nachricht:

Nachrichtenkennzeichen:hej_1776865191009957f068e-23cf-4559-84a4-7ec9240c90e9

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Anschreiben_digital.pdf	pdf	nein				
Gutachten_43_K_4_26.pdf	pdf	nein				
Mitteilungen_43_K_4_26.pdf	pdf	nein				
Rechnung_43_K_4_26.pdf	pdf	nein				
Wertermittlung_Stellplatz_43_K_4_26.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				