

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 Friedberg (Hessen)

- Vollstreckungsgericht
Homburger Straße 18
61169 Friedberg

Datum: 29.12.2025
Az. des Gerichtes: 63K 15/25
Unser Zeichen: Gu 291225974

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 61203 Reichelsheim, Dorn-Assenheimer-Straße 6



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.12.2025 ermittelt mit rd.

226.000 €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 76 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei 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	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
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	Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	14
3.2.5.2	Raumausstattung der Wohnräume, Küchen und Bäder	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	17
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	17
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“	19
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.3	Sachwertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	25
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“	30

4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.5.3	Ertragswertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B nicht bebaute Fläche“	36
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	37
4.7	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B nicht bebaute Fläche“	37
4.8	Verkehrswert	38
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
6	Verzeichnis der Anlagen	41

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Dorn-Assenheimer-Straße 6 61203 Reichelsheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Weckesheim, Blatt 1396, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Weckesheim, Flur 4, Flurstück 93 (972 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Friedberg vom 28.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	19.12.2025
Qualitätstichtag:	19.12.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten alle relevanten Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragsgegnerin mit Begleitung, der Antragssteller mit Begleitung 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 Eigentümer wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt: - Grundrisse, Schnitt und Ansichten des Bestandsgebäudes - Auflistung durchgeführter Instandhaltungsarbeiten zwischen 1975 und 1991 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: -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

- Gemäß vorliegendem Bebauungsplan dürfen Grundstücke nur realgeteilt werden, sofern die sich ergebenden Teilgrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen. Im Vorliegenden Fall würde sich eine Restfläche von 472 m² ergeben, welche somit kleiner als 500 m² ist. Es liegt jedoch ein genehmigter Befreiungsantrag, nachdem auch Flächen kleiner 500 m² zulässig sind, vor. Demnach könnte das Grundstück in zwei Baulandgrundstücke realgeteilt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Erschließung gesichert ist. Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Reichelsheim existiert für den unbebauten Grundstücksteil lediglich ein Anschluss an die städtische Kanalisation. Ein Wasseranschluss existiert nicht, und müsste entweder über einen Anschluss an die ca. 50 Meter nördlich verlaufende Bergstraße oder über einen Anschluss an die westlich verlaufende Dorn-Assenheimer-Straße hergestellt werden. Die Schätzkosten für diesen Anschluss wurden grob mit 15.000 € angesetzt.
- 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 vermutlich nicht. Es liegen diesbezüglich aber keine Informationen vor.
- Ein Mietverhältnis besteht nicht, das Gebäude ist leerstehend.
- Ein Gewerbebetrieb besteht augenscheinlich nicht.
- 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: Wetteraukreis

Ort und Einwohnerzahl: Reichelsheim (ca. 7.000 Einwohner);
Stadtteil Weckesheim (ca. 1.250 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Reichelsheim liegt zwischen Frankfurt am Main und Gießen, (etwa 30 km nördlich von Frankfurt). Östlich an Reichelsheim fließt der Fluss Horloff vorbei. Geteilt wird Reichelsheim von der Bahnstrecke Friedberg-Nidda. Nordwestlich der Bahnlinie liegen das Neubaugebiet und das Mischgebiet *Im Mühlahl*. Südöstlich der Bahnlinie liegt der alte Reichelsheimer Ortskern; daran angrenzend das alte Neubaugebiet (1960er Jahre). Im Nordosten grenzt direkt an das Mischgebiet *Im Mühlahl* das Naturschutzgebiet *Bingenheimer Ried*.

Reichelsheim grenzt im Norden an die Gemeinden Wölfersheim und Echzell, im Osten an die Gemeinde Ranstadt, im Süden an die Stadt Florstadt sowie im Westen an die Stadt Friedberg. Reichelsheim umfasst fünf Stadtteile: Beienheim, Blofeld, Dorn-Assenheim, Hechelheim und Weckesheim. Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Stadtteil Weckesheim.

nächstgelegene größere Städte:

Friedberg (ca. 15 km entfernt)

Bad Nauheim (ca. 12 km entfernt)

Frankfurt am Main (ca. 30- 40 km entfernt)

Bad Homburg (ca. 38 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Wiesbaden (ca. 70 km entfernt)

Bundesstraßen:

Weckesheim und auch Reichelsheim wird durch die Landesstraße 3186 geteilt

Autobahnzufahrt:

A45 (Zufahrt ca. 9 km entfernt), A5 (Zufahrt ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:

Der zweigleisige Reichelsheimer Bahnhof wie auch der Haltepunkt Weckesheim liegen an der eingleisigen Bahnstrecke Beienheim-Schotten, auf der stündlich Züge der Hessischen Landesbahn Richtung Friedberg und Nidda verkehren.

Flughafen:

Südlich von Reichelsheim liegt der als Verkehrslandeplatz klassifizierte Flugplatz Reichelsheim.

Flughafen Frankfurt am Main (ca. 50 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Bewertungsgegenstand befindet sich südlich der Landesstraße L3186 (Reichelsheimer Straße)

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 300 Meter

Geschäfte des täglichen Bedarfs; fußläufig in eingeschränktem Maße vorhanden. Ein größerer Vollversorger befindet sich in Reichelsheim

Schulen und Ärzte; einige Ärzte, sowie Kindergärten und eine Grundschule sind in Reichelsheim vorhanden. Weiterführende Schulen sind in wenigen Fahrminuten u. a. in Friedberg vorhanden.

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle); Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinien 5155 und 210 sichergestellt. Die Bushaltestellen befinden sich in der Reichelsheimer Straße auf der Höhe des ehemaligen Bahnhofgebäudes und in der Borngasse

Verwaltung (Stadtverwaltung); Das Rathaus befindet sich in der Straße zum Rathaus 1, ca. 2,5 km entfernt.

Wohnlage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer mittleren Wohnlage innerhalb einer Bodenrichtwertzone mit 170 €/m². Das ca. 70 Meter westlich gelegene Neubaugebiet von Weckesheim weist einen deutlich höheren Bodenrichtwert von 250 €/m² auf.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend 1- 2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 972 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe;
Eckgrundstück

Hinweis: Es liegt ein genehmigter Befreiungsantrag vor. Demnach könnte das Grundstück in zwei Baulandgrundstücke realgeteilt werden.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr Hinweis: Der Bewertungsgegenstand wird als Eckgrundstück im Norden von der Bergstraße sowie im Westen von der Dorn-Assenheimer-Straße umschlossen. Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Bergstraße aus.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird nach Augenschein von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen. Hinweis: Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Reichelsheim existiert für den unbebauten Grundstücksteil lediglich ein Anschluss an die städtische Kanalisation. Ein Wasseranschluss existiert nicht
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
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.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Reichelsheim, Blatt 1396 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 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 "an der Dorn-Assenheimer-Straße" u.a. folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Innenbereichssatzung: Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Reichelsheim besteht keine Innenbereichssatzung

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Reichelsheim besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Verfügungs- und Veränderungssperre: Gemäß Auskunft der Gemeindeverwaltung Reichelsheim besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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.

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 entweder mündlich oder 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 Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagenplätze.

Hinweis: Auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen ist nicht nachvollziehbar, ob für das Gebäude ein oder mehrere PKW-Stellplätze bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Eine Stellplatzberechnung o.ä. liegt ebenfalls nicht vor. Zum Zeitpunkt der Begehung hat sich ein PKW auf dem Grundstück befunden, ein befestigter Stellplatz war jedoch nicht erkennbar. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde daher monetär kein PKW-Stellplatz berücksichtigt.

Das Objekt ist leerstehend.

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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss als unterstelltes nicht-Vollgeschoss freistehend
Baujahr:	1951, gemäß vorliegendem Gebrauchsabnahmeschein
Modernisierung:	gemäß Auskunft der Antragsgegnerin wurden zwischen 1975 und 1991 , überwiegend in Eigenleistung, nachfolgende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt: Keller: - 3 Kellerräume und Vorraum Lehm Böden tiefer ausgehoben und betoniert - Horizontalsperre in die Wände eingebracht - Wände verputzt - Böden gefliest - Kellerdecke gedämmt Treppenhaus: - Toilette neben Treppenhaus eingebaut - Treppe in das EG gefliest - Überarbeitung Holzgeländer - neuer Reibputz Erdgeschoss: - Abriss Speisekammer - Deckenverkleidung mit Nut- und Feder Brettern - Bodenbeläge mit PVC-Belag - Überarbeitung der Innentüren sowie der Eingangstüre

Dachgeschoss:

- Deckenverkleidung mit Nut- und Feder Brettern
- Bodenbeläge mit PVC-Belag
- Zwischensparrendämmung mit Styroporplatten
- Mauerwerk verputzt

Balkon:

- Balkonvergrößerung + gemauerte Balkonseitenteile
- vordere Balkongeländer erneuert (mittlerweile wieder überaltert)

Hinweis: Da die vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen alle bereits vor 24 bis 50 Jahren stattgefunden haben, wurden im Zusammenhang mit der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer lediglich zwei Modernisierungspunkte vergeben. Aktuelle Modernisierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Begehung nicht festgestellt.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind erhebliche finanzielle Aufwendungen erforderlich.

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:

Es wurden diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

vier Kellerräume, kleines WC

Erdgeschoss:

Zimmer, Küche, Flur, Bad, Wohnzimmer/ Esszimmer, Balkon

Dachgeschoss:

Zimmer 1, Balkon, Zimmer 2, Flur, Bad + Küche

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 bzw. Bruchsteinmauerwerk 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, sowohl für die tragenden als auch für die nicht tragenden Innenwände, Mauerwerk unterstellt.
Geschossdecken:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor. Es werden Stahlbetondecken sowie im Dachgeschoss Holzbalkendecken unterstellt
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz und Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben) , Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachflächen in Eigenleistung mit Styropordämmplatten gedämmt (Zwischensparrendämmung)

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
Heizung:	Das Gebäude verfügt über keine zeitgemäße Zentralheizung als Pumpenheizung. Gemäß Auskunft der Eigentümer wird das Gebäude über Einzelöfen mit festen Brennstoffen (Koks, Kohle) sowie über elektr. Nachtspeicherheizungen beheizt. Der Einzelofen im Dachgeschoss ist defekt. Hinweis: Es sollte in Absprache mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger geklärt werden, ob im Zusammenhang mit geltenden Vorgaben des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eine Austauschpflicht für die vorhandenen Einzelöfen bzw. elektr. Nachtspeicherheizungen besteht.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für alle Wohnräume sowie die Küchen und die Bäder

3.2.5.2 Raumausstattung der Wohnräume, Küchen und Bäder

Bodenbeläge

Wohnräume (Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer):	PVC-Belag
Küchen:	PVC-Belag
Bäder:	PVC-Belag

Wandbekleidungen

Wohnräume (Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer):	einfache Tapeten
Küchen:	einfache Tapeten
Bäder:	Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Wohnräume (Zimmer, Wohnzimmer, Esszimmer):	Nut- und Feder Verkleidung
Küchen:	Nut- und Feder Verkleidung
Bäder:	Nut- und Feder Verkleidung

Fenster

Ganzes Gebäude:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung Baujahr geschätzt ca. 1980
-----------------	--

Türen

Ganzes Gebäude:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen Innentüren teilweise mit Glasfüllung
-----------------	---

Sanitäre Installation

Bäder:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz; <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte <u>Bad DG:</u> 1 Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte <u>WC KG:</u> 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität
--------	--

Küchenausstattung

Küchen:	die vorhandenen Küchenteile im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss sind überaltert und monetär ohne Wert.
---------	---

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Es befinden sich auf dem Grundstück ein älterer Holz- sowie ein Blechschuppen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als ausreichend eingeschätzt. Mit Ausnahme der Balkontüren sind keine bodentiefen Fenster/Fenstertüren vorhanden.
Bauschäden und Baumängel:	Putzschaden, rechter oberer Eckbereich Balkon EG Balkongeländer 1.OG marode lose und gebrochene Fliesenbeläge Treppe zum Balkon EG, Balkon EG und Balkon 1.OG
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind erhebliche finanzielle Aufwendungen erforderlich.

3.3 Nebengebäude

ältere Holz- und Blechschuppen auf dem Grundstück vorhanden

3.4 Außenanlagen

Die Freiflächen bestehen aus verwilderten Grasflächen mit drei vermutlich abgestorbenen Obstbäumen.
Einfriedung mit Jägerzaun (Holz) sowie Metallzaun

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61203 Reichelsheim, Dorn-Assenheimer-Straße 6 zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weckesheim	1396	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weckesheim	4	93	972 m ²

Das Grundstück wird aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A bebaute Fläche	Einfamilienhaus	472 m ²
B nicht bebaute Fläche	Bauland	500 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		972 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 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 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 972 m ² Bewertungsteilbereich = 472 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.12.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 170,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	472	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 170,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– 0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert			= 170,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	170,00 €/m²	
Fläche	×	472 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	80.240,00 € rd. 80.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 insgesamt **80.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen des Sachverständigen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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).

4.4.2 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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauen.

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 miteingefasst 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 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.

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*“ (= Substanz-

wert 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	239,00 m²
Baupreisindex (BPI) 19.12.2025 (2010 = 100)	189,6
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	773,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.465,61 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	350.280,79 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	350.280,79 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	13 Jahre
• prozentual	80,60 %
• Faktor	0,194
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	67.954,47 €
• besondere Bauteile	1.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	68.954,47 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	68.954,47 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 3.447,72 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 72.402,19 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 152.402,19 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,05
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“	= 160.022,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 4.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“	= 156.022,30 €
	rd. 156.000,00 €

4.4.4 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: Einfamilienhaus

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 %	9,0 %	42,0 %	49,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach 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 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	9,0	58,95
2	725,00	42,0	304,50
3	835,00	49,0	409,15
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 772,60 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 772,60 €/m² BGF
 rd. 773,00 €/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: 3. Quartal 2025)

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 Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

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: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Pauschaler Zeitwertansatz für vorhandenen Holz- und Blechschuppen		1.000,00 €
Summe		1.000,00 €

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)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (68.954,47 €)	3.447,72 €
Summe	3.447,72 €

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 (Standard 3) mit 70 Jahren angesetzt.

(Aufgrund notwendiger Modellkonformität, abweichend zur ImmoWertV mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für diese Gebäudeart)

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Das gemäß Gebrauchsabnahmeschein 1951 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	B01
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B07
Summe		2,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Zwischensparrendämmung im Spitzboden feststellbar (ca. 6 cm Styropordämmplatten in Eigenleistung verlegt, keine Unterspannbahn vorhanden)

B07

Geringfügige Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung im Bereich der Boden- Wand und Deckenbeläge feststellbar. Alter jedoch geschätzt mindestens 25 Jahre alt.

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1951 = 74$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($67 \text{ Jahre} - 74 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (13 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($67 \text{ Jahre} - 13 \text{ Jahre} =$) 54 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2025 - 54 \text{ Jahre} =$) 1971.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 13 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

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 einen Bodenrichtwertbereich zwischen 150 € und 199 € und einem vorläufigen Sachwert zwischen 150.000 € und 200.000 € ein Sachwertfaktor von interpoliert rd. 1,4 angegeben.

Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund von abweichenden Parametern angepasst wie folgt:

Restnutzdauer 13 Jahre statt 32 Jahre (Anpassung = -0,3)

Gebäudestandard 2,4 statt 2,7 (Anpassung = -0,05)

Summe (Anpassung = -0,35)

Der Sachwertfaktor wurde somit angepasst auf 1,05

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	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-4.000,00 €
- Putzschaden, rechter oberer Eckbereich Balkon EG -1.000,00 € - Balkongeländer 1.OG marode -1.000,00 € - lose und gebrochene Fliesenbeläge Treppe zum Balkon EG, Balkon EG und Balkon 1.OG -2.000,00 €	
Summe	-4.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“

4.5.1 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	116,00		8,00	928,00	11.136,00
Summe			116,00	-		928,00	11.136,00

Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.136,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,81 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.206,04 €
jährlicher Reinertrag	=	8.929,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,40 % von 85.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.040,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.889,96 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 13 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,055
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	76.168,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“	=	156.168,51 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	156.168,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	4.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A bebaute Fläche“	=	152.168,51 €
	rd.	152.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur 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 wird für den Bereich Reichelsheim eine Mietpreisspanne zwischen 7,65 € und 8,40 € (**Durchschnittlich 8,03 €**) angegeben

Aufgrund der Lage und des Zustandes des Bewertungsgegenstandes wird eine marktüblich erzielbare Miete von **8,00 €/ 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 Wertermittlungsstichtag 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			359,00
Verwaltungskosten Eigentumswgh.			0,00
Verwaltungskosten Garage			0,00
Instandhaltungskosten Wohnung		14,00	1.624,00
Instandhaltungskosten Garage			0,00
Mietausfallwagnis	2,00		222,72
% Kostenanteil an Rohertrag			19,81

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 100 € und 199 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 2,4 angegeben. (Standardabweichung +/- 1,2)

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

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B nicht bebaute Fläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 972 m² Bewertungsteilbereich = 500 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	19.12.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	170,00 €/m²	
Fläche (m²)	500	500	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	170,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		–	30 €/m²	E2
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	140,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	140,00 €/m²	
Fläche	×	500 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	70.000,00 € <u>rd. 70.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 insgesamt **70.000,00 €**.

4.6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es werden vom zuständigen Gutachterausschuss keine unterjährigen Indexreihen geführt. Aufgrund eigener Marktrecherchen des Sachverständigen wird bis zur nächsten Veröffentlichung der Bodenrichtwerte von keinen größeren monetären Bewegungen ausgegangen. Auf eine weitere Anpassung des Bodenrichtwertes wird daher verzichtet.

E2

Gemäß vorliegendem Bebauungsplan dürfen Grundstücke nur realgeteilt werden, sofern die sich ergebenden Teilgrundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen. Im Vorliegenden Fall würde sich eine Restfläche von 472 m² ergeben, welche somit kleiner als 500 m² ist. Es liegt jedoch ein genehmigter Befreiungsantrag, nachdem auch Flächen kleiner 500 m² zulässig sind, vor. Demnach könnte das Grundstück in zwei Baulandgrundstücke realgeteilt werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die Erschließung gesichert ist. Gemäß telefonischer Auskunft der Gemeinde Reichelsheim existiert für den unbebauten Grundstücksteil lediglich ein Anschluss an die städtische Kanalisation. Ein Wasseranschluss existiert nicht, und müsste entweder über einen Anschluss an die ca. 50 Meter nördlich verlaufende Bergstraße oder über einen Anschluss an die westlich verlaufende Dorn-Assenheimer-Straße hergestellt werden. Die Schätzkosten für diesen Anschluss wurden grob mit 15.000 € angesetzt.

4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B nicht bebaute Fläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B nicht bebaute Fläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B nicht bebaute Fläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		70.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B nicht bebaute Fläche“	=	70.000,00 €
	rd.	70.000,00 €

4.8 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A bebaute Fläche		152.000,00 €	156.000,00 €
B nicht bebaute Fläche		70.000,00 €	70.000,00 €
Summe	-----	222.000,00 €	226.000,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **226.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **222.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 61203 Reichelsheim, Dorn-Assenheimer-Straße 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weckesheim	1396	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weckesheim	4	93

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 mit rd.

226.000 €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend 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 29. Dezember 2025

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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 Beschaffungsgarantie, 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 Schadenersatzhaftung 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 -

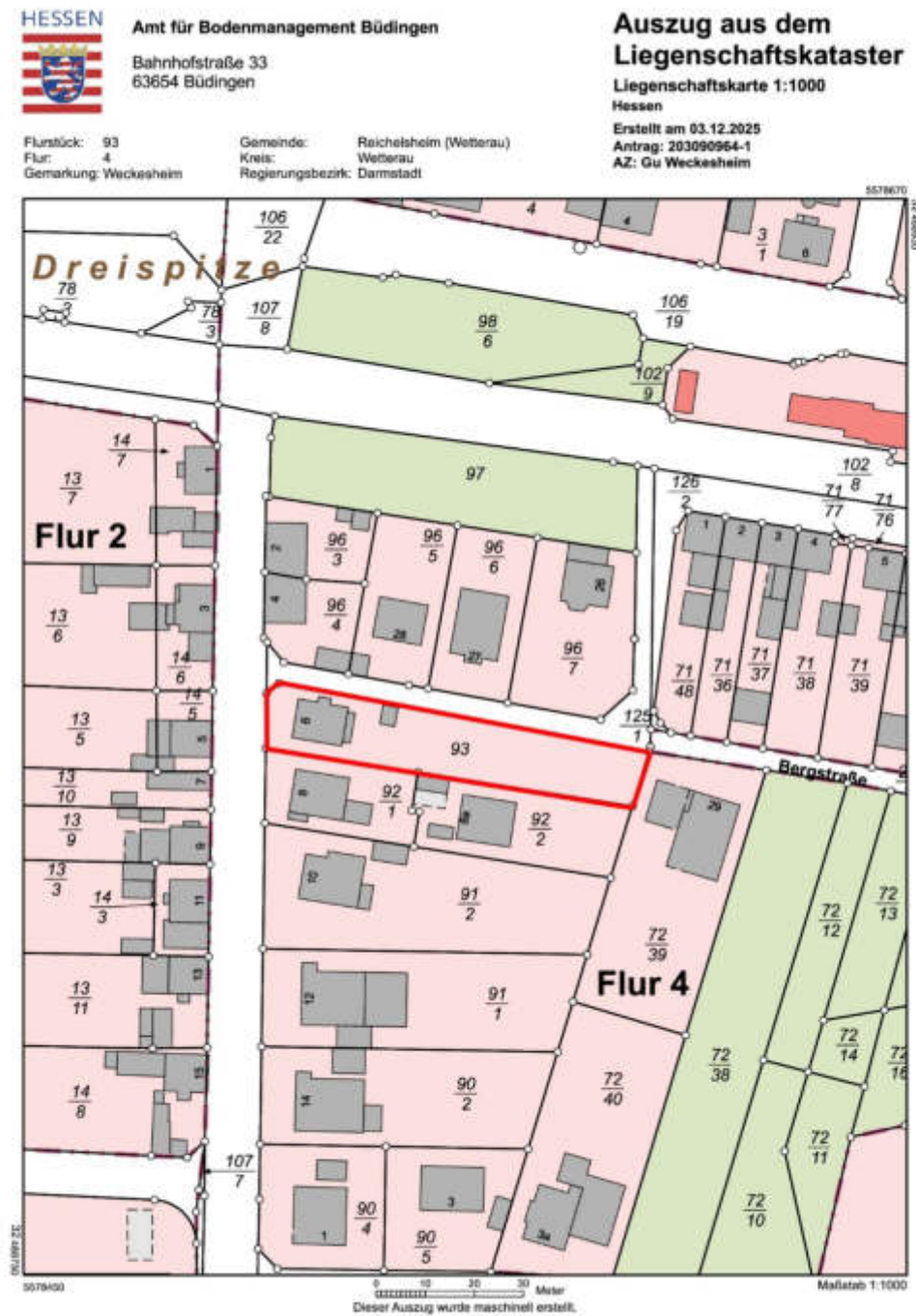
- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [5] Immobilienmarktbericht 2025 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Wohn- und BGF- Flächenberechnungen
- Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Anlage 4: Fotos

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

Seite 1 von 1



Anlage 2: Wohn- und BGF- Flächenberechnungen

Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnflächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Erdgeschoss			
Zimmer	16,05	1,00	16,05
Balkon	9,0	0,5	4,5
Küche	13,60	1,00	13,60
Flur	3,22	1,00	3,22
Bad	4,36	1,00	4,36
Wohnzimmer	13,60	1,00	13,60
Esszimmer	11,26	1,00	11,26
Gesamtsumme [m²]			66,59
Gerundet			67,00

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Dachgeschoss			
Zimmer 1	16,11	1,00	16,11
Balkon	9,0	0,5	4,5
Zimmer 2	16,11	1,00	16,11
Flur	3,84	1,00	3,84
Bad + Küche	8,48	1,00	8,48
Gesamtsumme [m²]			49,04
Gerundet			49,00

Wohnfläche EG + DG	116,00
---------------------------	---------------

Berechnung der BGF-Flächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne

Ebene	Länge [m²]	Breite [m²]	Summe [m²]
Keller	10,29	7,79	80,16
Erdgeschoss	10,25	7,75	79,44
Balkon	6,00	1,50	9,00
Dachgeschoss	10,25	5,20	53,30
2 x Gauben	2,50	1,30	6,50
Spitzboden	10,25	1,00	10,25
Gesamtsumme [m²]			238,65
Gerundet			239,00

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 3

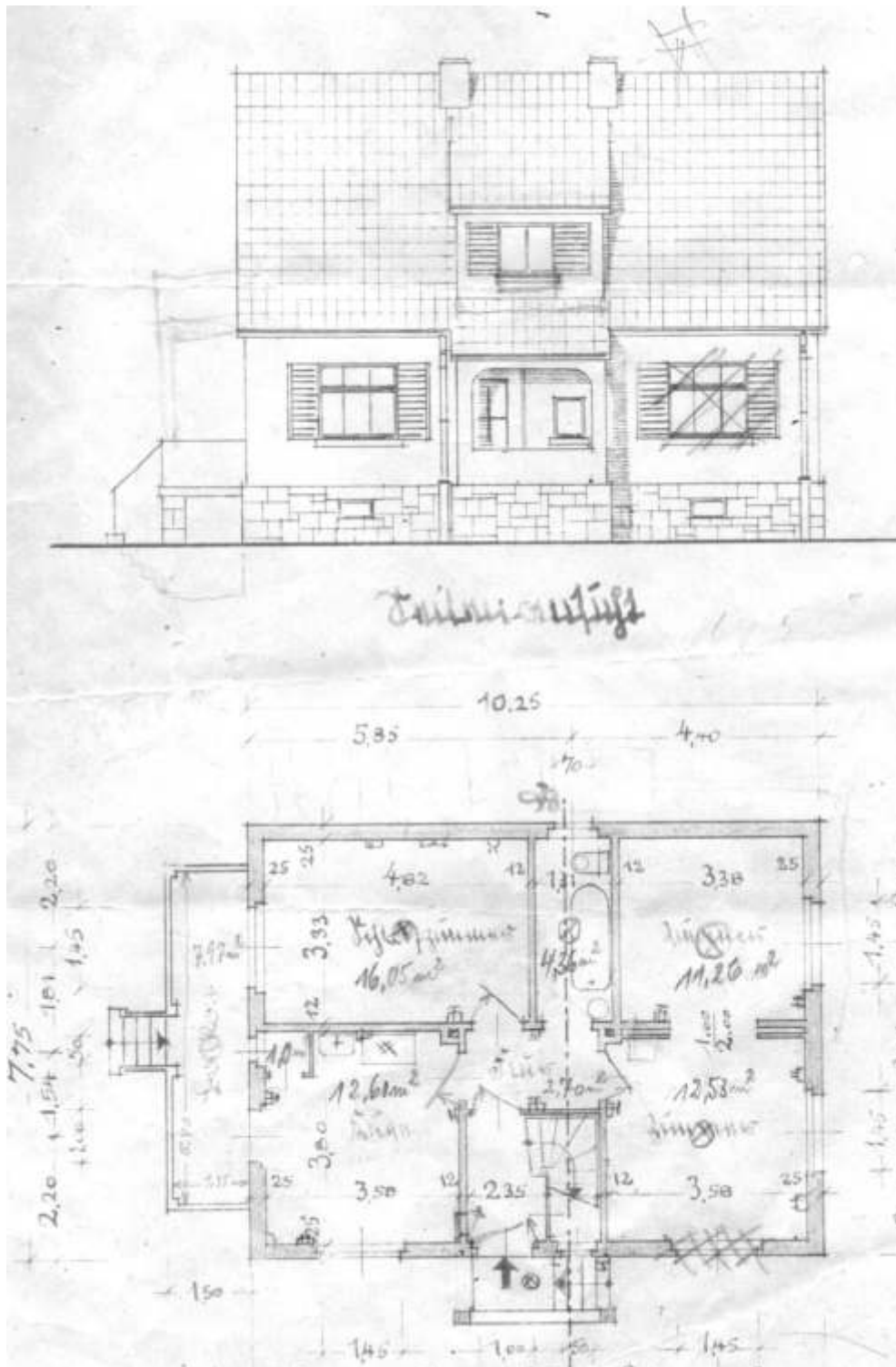


Bild 1: Ansicht Nord und Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 3

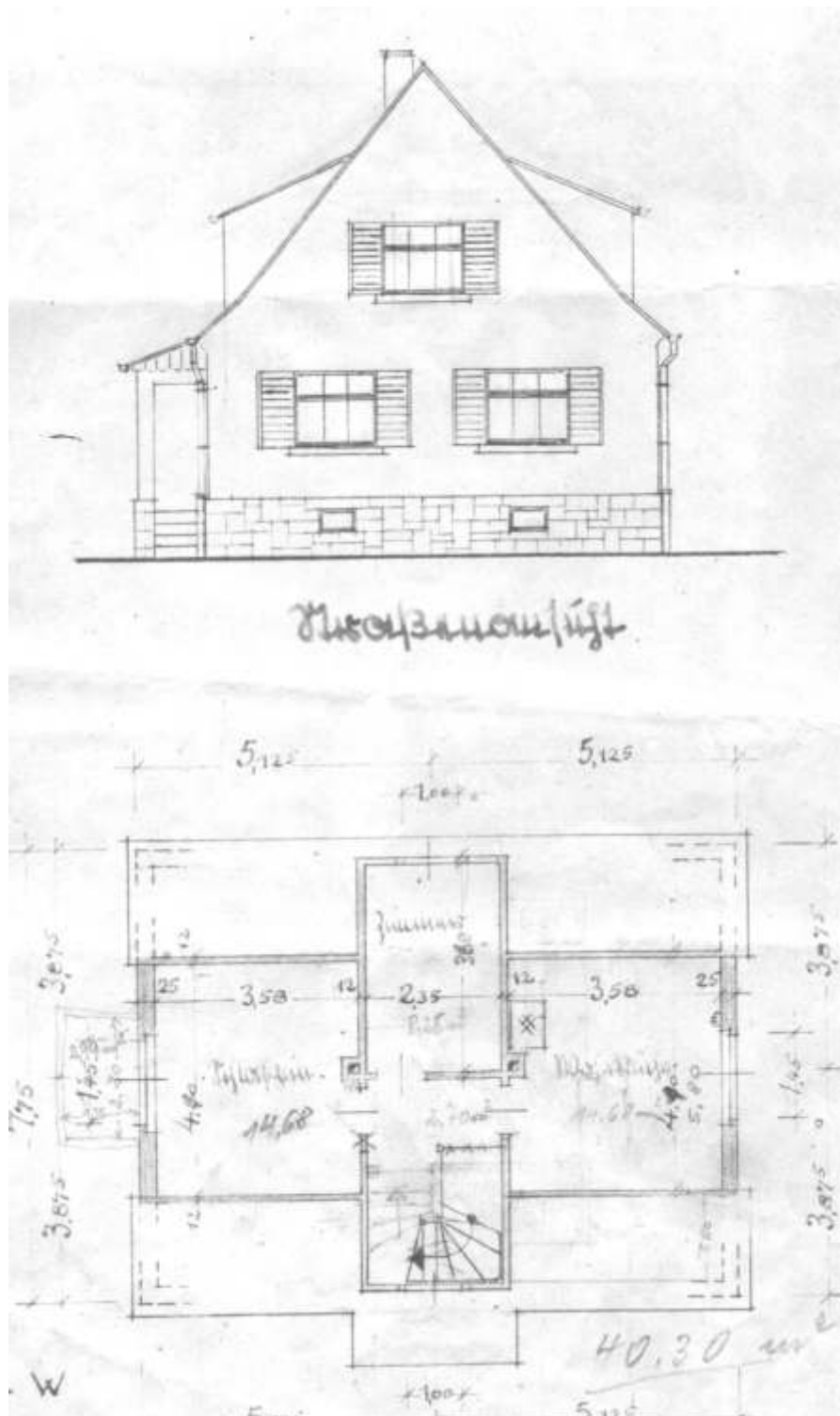


Bild 2: Ansicht West und Grundriss Dachgeschoss

Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 3

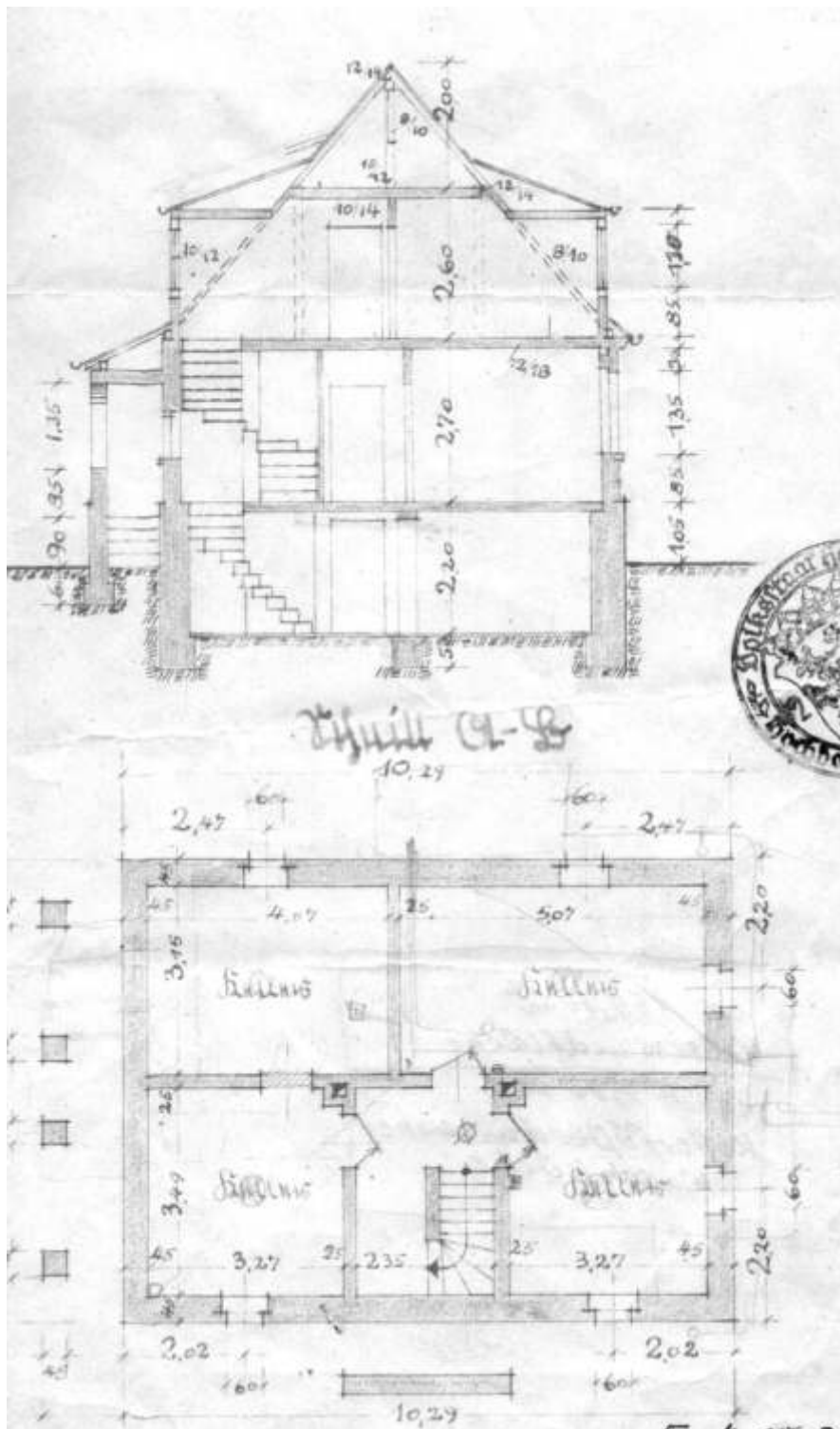


Bild 3: Schnitt und Grundriss Kellergeschoss

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 30



Bild 1: Ansicht Nordost



Bild 2: Ansicht Nordost

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 30



Bild 3: Ansicht West



Bild 4: Ansicht Nordwest

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 30



Bild 5: Ansicht Südwest



Bild 6: Ansicht Nordost

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 30



Bild 7: Eingangssituation



Bild 8: Freiflächen

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 30



Bild 9: Freiflächen



Bild 10: Freiflächen

Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 30



Bild 11: Geräteschuppen aus Holz



Bild 12: Geräteschuppen aus Metall

Anlage 4: Fotos

Seite 7 von 30



Bild 13: Einfriedung Jägerzaun (Holz)



Bild 14: Einfriedung Metallzaun

Anlage 4: Fotos

Seite 8 von 30



Bild 15: Freiflächen



Bild 16: Putzschäden

Anlage 4: Fotos

Seite 9 von 30



Bild 17: Gerissene Fliesen Zugang zu Balkon EG



Bild 18: Treppenanlage Eingangsbereich

Anlage 4: Fotos

Seite 10 von 30



Bild 19: Eingangstüre aus Holz



Bild 20: Flurbereich EG

Anlage 4: Fotos

Seite 11 von 30



Bild 21: Küche EG



Bild 22: Herd und Heizung EG

Anlage 4: Fotos

Seite 12 von 30



Bild 23: Elektr. Nachtspeicheröfen EG



Bild 24: Zustand PVC Fenster

Anlage 4: Fotos

Seite 13 von 30



Bild 25: Zustand PVC- Rollläden vor Fenstern



Bild 26: Zimmer EG

Anlage 4: Fotos

Seite 14 von 30



Bild 27: Badezimmer EG

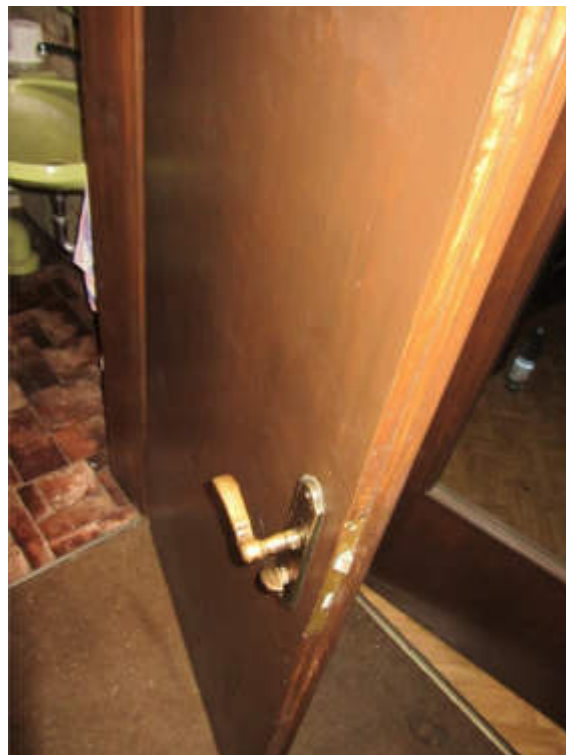


Bild 28: Zustand Innentüren

Anlage 4: Fotos

Seite 15 von 30



Bild 29: Zustand Innentüren mit Glasausschnitt



Bild 30: Flurbereich EG

Anlage 4: Fotos

Seite 16 von 30



Bild 31: Wohnzimmer EG



Bild 32: Wohnzimmer EG

Anlage 4: Fotos

Seite 17 von 30



Bild 33: Durchgangsbereich zu Esszimmer EG



Bild 34: Esszimmer EG

Anlage 4: Fotos

Seite 18 von 30



Bild 35: Esszimmer EG



Bild 36: Balkon EG

Anlage 4: Fotos

Seite 19 von 30



Bild 37: Treppe zu DG



Bild 38: Zimmer DG

Anlage 4: Fotos

Seite 20 von 30



Bild 39: Zimmer DG

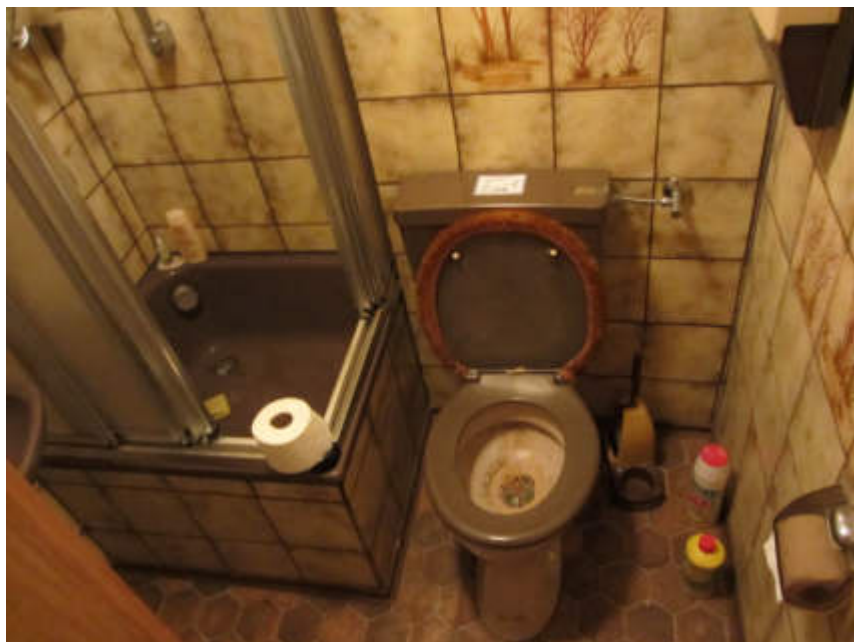


Bild 40: Badezimmer DG

Anlage 4: Fotos

Seite 21 von 30



Bild 41: Badezimmer DG



Bild 42: Küche DG

Anlage 4: Fotos

Seite 22 von 30



Bild 43: Küche DG



Bild 44: Elektr. Boiler DG

Anlage 4: Fotos

Seite 23 von 30



Bild 45: Zimmer DG



Bild 46: Balkon DG

Anlage 4: Fotos

Seite 24 von 30



Bild 47: Zustand Dachdeckung



Bild 48: Spitzboden

Anlage 4: Fotos

Seite 25 von 30



Bild 49: Spitzboden



Bild 50: Sicherungskasten (unzureichende Absicherung)

Anlage 4: Fotos

Seite 26 von 30



Bild 51: Kellerraum



Bild 52: Abwasserrohre/ Wasserschaden

Anlage 4: Fotos

Seite 27 von 30



Bild 53: Kellerraum



Bild 54: Kellerraum

Anlage 4: Fotos

Seite 28 von 30



Bild 55: Kellerraum



Bild 56: WC Keller

Anlage 4: Fotos

Seite 29 von 30



Bild 57: Stromzähler KG



Bild 58: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

Anlage 4: Fotos

Seite 30 von 30



Bild 59: Nachbarbebauung im Straßenverlauf