

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

Amtsgericht Michelstadt

Erbacher Str. 47

64720 Michelstadt

Claus-Dieter Meinzer

Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 11.05.2025

AZ.: MI 21K36/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 64732 Bad König, Weyprechtstr.57
und einem als Garten genutzten Grundstück**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
26.02.2025 ermittelt mit rd.

420.000 €

Hiervon entfallen auf Fl.St. 12/7 (Wohn- und Geschäftshaus) rd. 270.000 €.
und auf Fl.St. 17/6 (unbebautes Grundstück) rd. 150.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus **51** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **18** Seiten. Das Gutachten wurde in **vier** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
1.5	Methodische Überlegungen zum Auftrag	5
1.6	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Wohn- und Geschäftshaus (Haupthaus - sogenannter Altbau)	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.7	Flächenmaß und Rauminhalt.....	12
3.3	Gaststättenanbau.....	13
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	13
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.3.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.4	Wohnhausanbau (sogenannter Neubau).....	15
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.4.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
3.4.7	Flächenmaß und Rauminhalt.....	17
3.5	Außenanlagen.....	18

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	19
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohn- und Geschäftshaus	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
4.2.2	Bodenwertermittlung	20
4.3	Ertragswertermittlung	21
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.3.2.1	Ertragswertberechnung.....	24
4.3.2.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks Wohn- und Geschäftshaus	26
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück unbebaute Fläche	27
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
4.5	Vergleichswertermittlung.....	28
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.3	Bodenwertermittlung	30
4.5.4	Wert des Teilgrundstücks unbebaute Fläche	30
4.6	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus; separates Baugrundstück
Objektadresse:	Weyprechtstr. 57, 64732 Bad König
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad König, Blatt 2179, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Bad König, Flur 12, Flurstück 12/7 (1.046 m ²) und Flurstück 12/6 (875 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt Erbacher Str. 47, 64720 Michelstadt
	Auftrag vom 03.02.2022 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	26.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	26.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.11.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Auskunft aus der Denkmalliste • Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen • Altlastenabfrage • Immobilienmarktbericht 2024 Südhessen • Vorgutachten und Recherchen aus früheren Verfahren (u. a. MI 21K33/21 und MI 21K21/23)

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

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

1.5 Methodische Überlegungen zum Auftrag

Besichtigungen am Ortstermin:

Dem Sachverständigen ist das Objekt bereits aus einem früheren Verfahren im Jahre 2011 (Amtsgericht Michelstadt AZ.: 22K85/10) bekannt. In der bis 2021 wurden die Wohnungen Nr. 3 bis 5 im sogenannten Neubau grundsaniert, u.a. wurden neue Bäder eingebaut und ein Teil der Versorgungslagen – einschl. Heizkessel – erneuert und gleichzeitig die Grundrisse modifiziert.

Bei der Wohnung Nr. 1 im OG des sogenannten Altbaus von 1954 wurde mit einer Kernsanierung begonnen, weitere Maßnahmen (mit ca. 500,00 €/m² Wohnfläche) sind noch durchzuführen.

Die ehemals gastronomischen Flächen im EG und UG/KG stehen ungenutzt und befinden sich in einem schlechten – nahezu maroden – Zustand. Sie dienen z. Zt. tlw. noch als Abstellflächen, überwiegend sind die Flächen aber wirtschaftlich nicht mehr nutzbar. Eine Neubewirtschaftung dürfte nur mit einem sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand möglich sein. Zur Umnutzung dieser Flächen wären ebenfalls hohe Investitionen zu tätigen. Insgesamt wird dieser Fläche deshalb kein Ertragspotential mehr zugeordnet.

Hierzu fand bereits eine Neubeurteilung 2021 statt (Amtsgericht Michelstadt AZ.: 21K33/21). Seit diesem Zeitpunkt hat sich der Zustand der Gebäude jedoch weiter verschlechtert, was zu einer Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führt.

1.6 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	leerstehend
Hausverwalter:	entfällt
Zwangsverwalter:	Frank Völger, Groß-Umstadt
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör, Maschinen:	keine
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	nicht bekannt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Bad König (ca. 10.000 Einwohner); Stadtteil Bad König (ca. 5.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Erbach/Michelstadt ca. 10 km, Dieburg ca. 25 km <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden ca. 85 km (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 45 vorort (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 / A 67 (Darmstadt) ca. 40 km, A 3 (Aschaffenburg) ca. 45 km (ca. 60 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad König <u>Flughafen:</u> Frankfurt ca. 70 km (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Stadtrand von Bad König in einem überwiegend wohnbaulich geprägten Umfeld. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. gute Wohnlage; mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und in der Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; restliche Nutzungen als Ferien- oder Kurpensionen im Sondergebiet "Kur"
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen durch die Umgebung
Topografie:	stärkere Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.921 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraßen; Straßen mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeiten für die wohnwirtschaftliche Nutzung ausreichend, für den ehemaligen gastronomischen Bereich nur eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	minimale Grenzbebauung des Anbaus zum westlichen Nachbargrundstück; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt vom 30.01.2019 ist für das Bewertungsgrundstück in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen ein Eintrag vorhanden. Im Jahre 1986 befand sich auf dem Anwesen ein Betrieb für Kleintransporte / Erlaubnisfreier und freigestellter Straßengüterverkehr. Diesem Umstand wird kein Gefährdungspotential beigemessen. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.11.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: • Reallasten (Geldrente mit Wertsicherungsklausel) zu Lasten verschiedener Voreigentümer Die Begünstigten sind nach Kenntnis des Grundbuchamtes verstorben, die Reallasten sind bei Todesnachweis löschar. • Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es bestehen mehrere Miet- bzw. Überlassungsverträge. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich aber nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) "Kur" dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Vergleiche hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 1.4.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird 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 gesamte Anwesen ist zwischenzeitlich unbewohnt. Ein Großteil der Flächen ist möbliert und/oder mit Dingen aller Art vollgestellt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 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 empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus (Haupthaus - sogenannter Altbau)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweigeschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss; zweiseitig angebaut (Neubau von 1969 und Gastronomiebereich)
Baujahr:	um 1954
Modernisierung:	2010 Umnutzung und Renovierung der Wohnung 2 im DG; Heizungsanlage in 2016
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	EG und KG unverputzt; OG und Giebel Holzverkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizungsanlage

Erdgeschoss:

Hauseingang, Zugang zur Gaststätte (z.Zt. nicht genutzt); ehemaliger Gastronomiebereich

Obergeschoss:

ehemalige Fremdenzimmer; Umnutzung zu Wohnzwecken unterstellt (Wohnung Nr.1); Loggia

Dachgeschoss:

4 Zimmerwohnung (Nr.2) mit Küche, Bad und kleinem Balkon; tlw. vermietet

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

Konstruktionsart:

Holzständerbauweise (Nadelholz)
auf massivem Erd- und Kellergeschoss

Fundamente:

vermutlich Bruchstein

Keller:

Beton

Umfassungswände:

Mauerwerk, Holzständerwände mit Holzverkleidung

Innenwände:

Mauerwerk, Holzrahmenkonstruktion

Geschossdecken:

Stahlbeton, Holzbalken

Treppen:

Kellertreppe: Beton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion;
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstüren aus Holz mit Glaseinsätzen

Dach:

Dachkonstruktion:

Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech tlw.gestrichen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

einfache, tlw. überalterte Ausstattung;
im gastronomischen Bereich betriebsspezifische Einrichtungen

Heizung:	Öl-Zentralheizung; Brenner 33 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2016; Stahlradiatoren und Flachheizkörper, überwiegend mit Thermostatventilen; Öltank im Erdreich, Tankgröße ca. 10.000 Liter (nach Plan aus der Bauakte von 1969)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung); im gastronomischen Bereich betriebspezifische Einrichtungen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Holzdielen mit unterschiedlichen Belägen; Gastronomiebereich überwiegend mit Fliesenbelag und Parkett, Nebenräume mit unterschiedlichen, überwiegend zer-schlissenen Belägen; Wohnbereiche in den oberen Geschossen mit Holzdielenböden, im DG mit Laminat belegt; Küche im DG mit Kunststoffbelag, Bad gefliest;
Wandbekleidungen:	unterschiedliche Putzarten, tlw., mit einfachen Tapeten; Wohnbereich im DG überwiegend mit Glasfasertapeten gestrichen; Bad im DG deckenhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, tlw. tapeziert; Gastronomiebereich mit rustikalen Holzverkleidungen, tlw. abgehängte Deckenteile
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (1993), tlw. auch ältere Holzfenster, tlw. mit Buntverglasung Fensterläden in den Obergeschossen aus Holz; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Aluminium oder Holz
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Holztüren mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad im OG (Wohnung 1):</u> eingebaute Dusche, WC mit Spülkasten, Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität; Erneuerung unterstellt <u>Bad im DG (Wohnung 2):</u> eingebaute Dusche, wandhängendes WC, Waschbecken; gute, 2010 erneuerte Ausstattung und Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattungen (Wohnbereiche):	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Kernsanierung im OG begonnen; (Ausbau zur Wohnung unterstellt (Restarbeiten ca. 500,00 €/m ²);
Grundrissgestaltung:	individuell (ehemals als Gasthof- Pension erstellt und betrieben), für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Loggia, Balkon
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	leichter, allgemeiner Instandhaltungsstau; Heizungsanlage überaltert;
wirtschaftliche Wertminderungen:	inhomogene Gesamtanlage
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend – im ehemaligen gastronomischen Bereich tlw. marod. Das gesamte Anwesen sollte mittelfristig einer grundlegenden Sanierung unterzogen werden. <u>Hinweis:</u> eine solche Sanierung, verbunden mit einer teilweisen Umnutzung und Umverteilung der internen Räume ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Eine solche Sanierung führt umgehend zu Veränderungen an den Restnutzungsdauer durch faktische Verjüngung der Gebäudeteile. Eine solche Sanierung wird im Folgenden, mit Ausnahme der Sanierung des Wohnbereiches im OG, <u>nicht</u> unterstellt.

3.2.7 Flächenmaß und Rauminhalt

Nutzflächen (über alle Gebäudeteile):	Gastronomiebereich im EG	ca. 154 m ² (mit Anbauten)
	Küche und Nebenräume im EG	ca. 90 m ²
	Kellerbar (im Anbau)	ca. 95 m ²
	Nebenräume im KG (Toiletten, usw.)	ca. 42 m ²
Wohnflächen:	Wohnbereich im OG:	ca. 85 m ² (nach Renovierung)
	Wohnbereich im DG:	ca. 85 m ²
	(alle Angaben nach vorliegenden Bauakten und -plänen und Grobmaß im Jahre 2011)	

3.3 Gaststättenanbau

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Eingeschossiger, unterkellierter Gaststättenanbau;
Baujahr:	1969 oder später (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, tlw. mit Holzverkleidungen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerbar; zusätzlicher Eingang

Erdgeschoss:

Gastronomiefläche, derzeitiger Haupteingang zur Gaststätte

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	befinden sich in den anderen Gebäudeteilen
Gaststätteneingang:	Vollglaskonstruktion
Eingang zur Kellerbar	Holzkonstruktion verwittert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton
	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	siehe Haupthaus
Heizung:	siehe Haupthaus
Lüftung:	gastronomiespezifische Einrichtungen; überwiegend vermutlich überaltert
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung; tlw. auch dezentrale Boiler und Erhitzer

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen- Natur- und Kunststeinbelägen; Kellerbar mit Klinkerbelag; Küche und sonstige Nebenräume mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	unterschiedliche Putzarten, tlw. mit Holzverkleidungen; Küchen- und Nebenräume überwiegend mit raumhohen Fliesenbelag
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit unterschiedlichen, meist rustikalen Verkleidungen
Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung (1.Generation)
Türen:	<u>Türen Gaststätte:</u> überwiegend Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Stahl- und Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC-Anlage:</u> Damentoilette mit zwei WC und zwei Waschbecken; Herrentoilette mit zwei WC, drei Pissoirs und Waschbecken; separate Personal-WC; durchschnittliche, teilerneuerte Ausführung; zwischenzeitlich tlw. demontiert / vandalisiert
besondere Einrichtungen:	gastronomische Einrichtung (nicht bewertet)
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	allgemeiner Renovierungsbedarf, besonders der Kellerbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch

3.3.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrassengeländer (am Flachdach)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	allgemeine Überalterung (in den Nutzungsdauern berücksichtigt); die gesamte Gastronomiefläche ist unter normalen wirtschaftlichen Überlegungen nicht mehr rentabel zu betreiben, diesbezügliche Versuche der letzten Pächter führten allesamt zu Problemen mit der Nachbarschaft durch nächtliche Ruhestörung. Die gesamte Fläche wird in der Bewertung nicht berücksichtigt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis schlecht. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Wohnhausanbau (sogenannter Neubau)

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1969 oder später (gemäß Bauakte, nach Aussage eines Miteigentümers wurde der Innenausbau der Wohnungen erst in den 1970er Jahren durchgeführt)
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

tlw. nicht unterkellert; Toilettenbereich der Gaststätte

Erdgeschoss:

Küche und Lageräume der Gaststätte

Obergeschoss:

Hauptwohnung (Nr.4) mit 3 Zimmern, Koch- und Dielenbereiche, Bad, separates WC, Abstellkammer und Balkon(teil); kleines Einzimmerappartement (Nr.3) mit Küche und Bad, großer Terrassenbalkon (gleichzeitig Zugang zur Wohnung) – zwischenzeitlich wurde die Grundrisse verändert

Dachgeschoss:

2 Zimmerwohnung (Nr.5) mit Küche und Bad; Balkon (gleichzeitig Zugang zur Wohnung)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk; Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>seitliches Treppenhaus:</u> Stahlbeton mit Kunststeinbelag; schmiedeeisernes Geländer mit Holzeinsätzen, Handlauf mit Kunststoffüberzug (dient z.Zt. nur der internen Erschließung in der Gaststätte)
Hauseingang (Wohnung 3):	Eingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
Wohnungseingänge (Wohnungen 4 und 5):	Fensterschiebeelemente mit großflächiger Verglasung (ehemalige Terrassen bzw. Balkonausgänge der ursprünglich geplanten Gästezimmer)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech tlw. gestrichen; Dachraum begehbar, zugänglich über Wohnung 5 (Hochempore)

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Ausstattung siehe Haupthaus);
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	nicht genau feststellbar; tlw. wohl zentral über Heizung, tlw. auch Durchlauferhitzer in den Bädern

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich durchgehend mit Steinzeugbelag; Nassbereiche gefliest
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Raufasertapeten mit Anstrich oder einfacher Rauputz; Nassbereiche deckenhoch gefliest; Küchenbereiche mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzverkleidungen (Nut + Federbretter); tlw. auch glatter Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (1.Generation, tlw. erneuerte Glaseinsätze (2005)); große Schiebe- oder Drehtürelemente (in Wohnung 3 und 5 als Wohnungszugang genutzt); Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	erneuerte Bäder
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattungen:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch

3.4.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Zugangstreppe zum Balkon im DG (Wohnungszugang), Balkon, Terrasse
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	am Bauwerk keine wesentlichen erkennbar; Balkongeländer verwittert
wirtschaftliche Wertminderungen:	Zugänge zu den Wohnungen 3 und 5 über die Balkonterrassen durch die ehemaligen Balkontüren; entkoppeltes Treppenhaus
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend.

3.4.7 Flächenmaß und Rauminhalt

Wohnflächen:	<u>Wohnung 3 im OG:</u>	ca. 45 m ²
	<u>Wohnung 4 im OG:</u>	ca. 60 m ²
	<u>Wohnung 5 im DG:</u>	ca. 75 m ²

(alle Angaben nach vorliegenden Bauakten und -plänen und Grobbaumaß 2011, Wohnung 5 aus Mietwertgutachten von 2005))

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse und Sitzplätze, Gartenanlagen und Pflanzungen (überwiegend verwildert), Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 64732 Bad König, Weyprechtstr.57 zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als ein als Garten genutztes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad König	2179	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bad König	12	12/7	1.046 m ²
Bad König	12	12/6	875 m ²

Fläche insgesamt: **1.921 m²**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um ggf. selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Wohn- und Geschäftshaus	Wohn- und Geschäftshaus	1.046 m ²
unbebaute Fläche	unbebaut (Garten)	875 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.921 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **165,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	SO (Sondergebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.046 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert)	=	165,00 €/m²
--	---	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,060	E1

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	174,90 €/m²	
Fläche	×	1.046 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	182.945,40 € <u>rd. 183.000,00 €</u>	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der durchschnittlichen Baulandpreisentwicklung der Bundesrepublik Deutschland.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	26.02.2025	278,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,06**

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 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 Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.3.2 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus		Gastronomie EG/UG	280,00		-	0,00	0,00
		Wohnung 1 OG Altbau	85,00		8,00	680,00	8.160,00
		Wohnung 3 OG Neubau	45,00		8,00	360,00	4.320,00
		Wohnung 4 OG Neubau	60,00		8,00	480,00	5.760,00
		Wohnung 5 DG Neubau	75,00		8,00	600,00	7.200,00
		Wohnung 2 DG Altbau	43,00		8,00	344,00	4.128,00
		Wohnung 2 DG Altbau	42,00		8,00	336,00	4.032,00
		Garage		1,00	30,00	30,00	360,00
Wohnhausanbau Gaststättenanbau Garage und Werkstatt							
Summe			630,00	1,00		2.830,00	33.960,00

jährlicher Rohertrag (Summe der jährlichen Nettokaltmieten)	33.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 11.716,20 €
jährlicher Reinertrag	= 22.243,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,80 % von 183.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 8.784,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.459,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,994
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 147.977,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 183.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 330.977,04 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 330.977,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 62.500,00 €
Ertragswert	= 268.477,04 €
	rd. 270.000,00 €

4.3.2.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert. Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	6 Whg. × 359,00 €	2.154,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	350,00 m² × 14,00 €/m²	4.900,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	280,00 m² × 14,00 €/m²	3.920,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		679,20 €
Summe			11.716,20 €

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht 2022 für Südhessen veröffentlicht Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für gemischtgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser beträgt 4,8 %. Aus gutachterlicher Sicht ist dieser Liegenschaftszins als angemessen zu betrachten.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse ist bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

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

Das Anwesen besteht aus drei unterschiedlichen Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Nutzungsdauern. Im Mittel wird für die Ertragswertermittlung eine (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer für das Gesamtanwesen von 16 Jahren als angemessen angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-20.000,00 €
• Instandsetzung Fassade / Dächer / Fenster	-20.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-42.500,00 €
• Wohnung 1 im Altbau fertigstellen (85 m ² x 500 €/m ²)	-42.500,00 €	
Summe		-62.500,00 €

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks Wohn- und Geschäftshaus

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **270.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Wohn- und Geschäftshaus wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

270.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück unbebaute Fläche

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die

wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **165,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	875 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert)	=	165,00 €/m²
--	---	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.02.2025	× 1,060	E1

III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	174,90 €/m²	
Fläche	×	875 m²	
beitragsfreier Bodenwert = Vergleichswert	=	153.037,50 € <u>rd. 150.000,00 €</u>	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der durchschnittlichen Baulandpreisentwicklung der Bundesrepublik Deutschland.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	26.02.2025	278,60
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,06**

4.5.4 Wert des Teilgrundstücks unbebaute Fläche

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **150.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück unbebaute Fläche wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

150.000,00 €

geschätzt.

4.6 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Wohn- und Geschäftshaus	Wohn- und Geschäftshaus	1.046,00 m ²	270.000,00 €
unbebaute Fläche	unbebaut (Garten)	875,00 m ²	150.000,00 €
Summe		1.921,00 m ²	420.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 64732 Bad König, Weyprechtstr.57

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad König	2179	2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad König	12	12/7, 12/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2025 mit rd.

420.000 €

in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 11. Mai 2025

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberrecht

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

5 Rechtsgrundlagen und 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

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

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

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020 Neubau, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

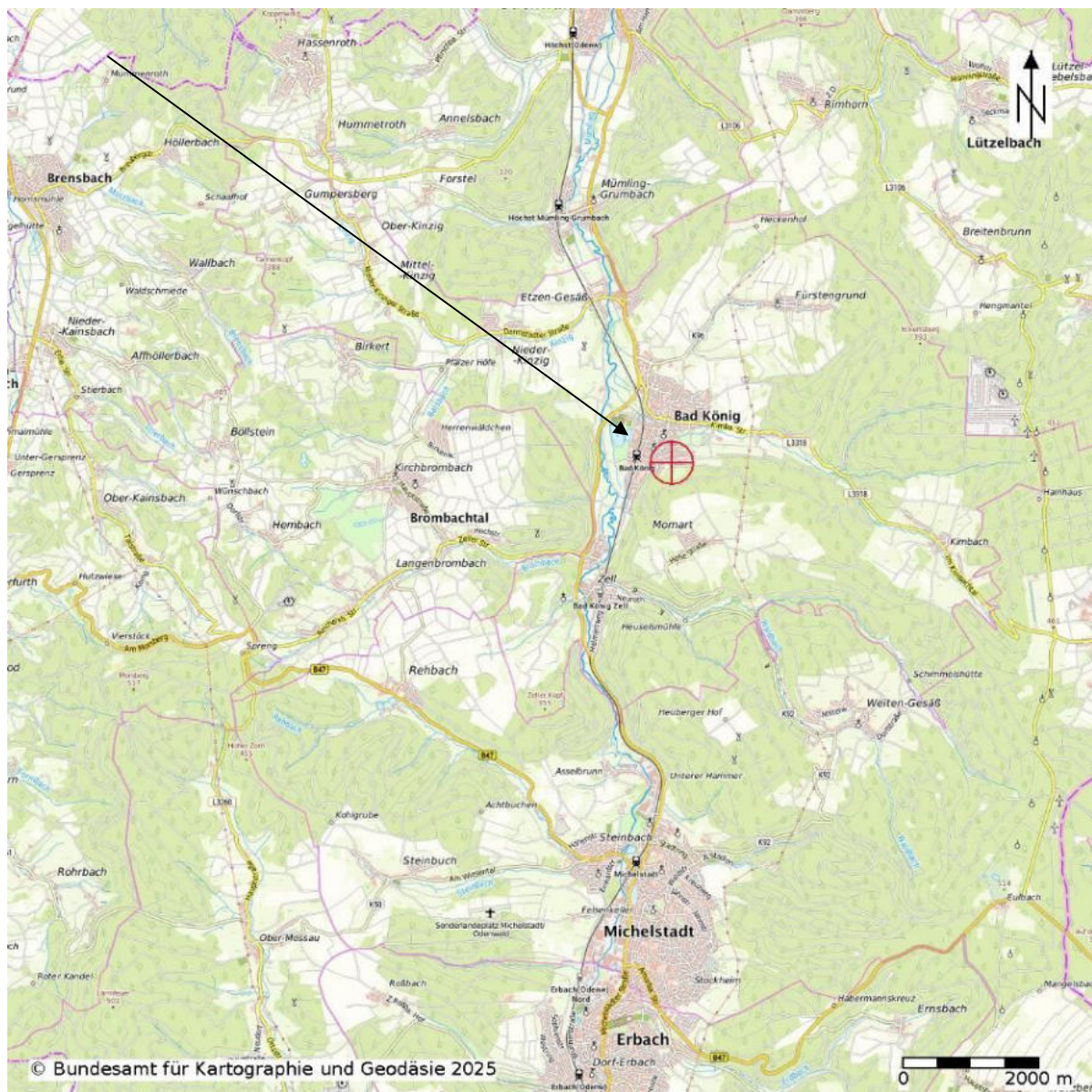
[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

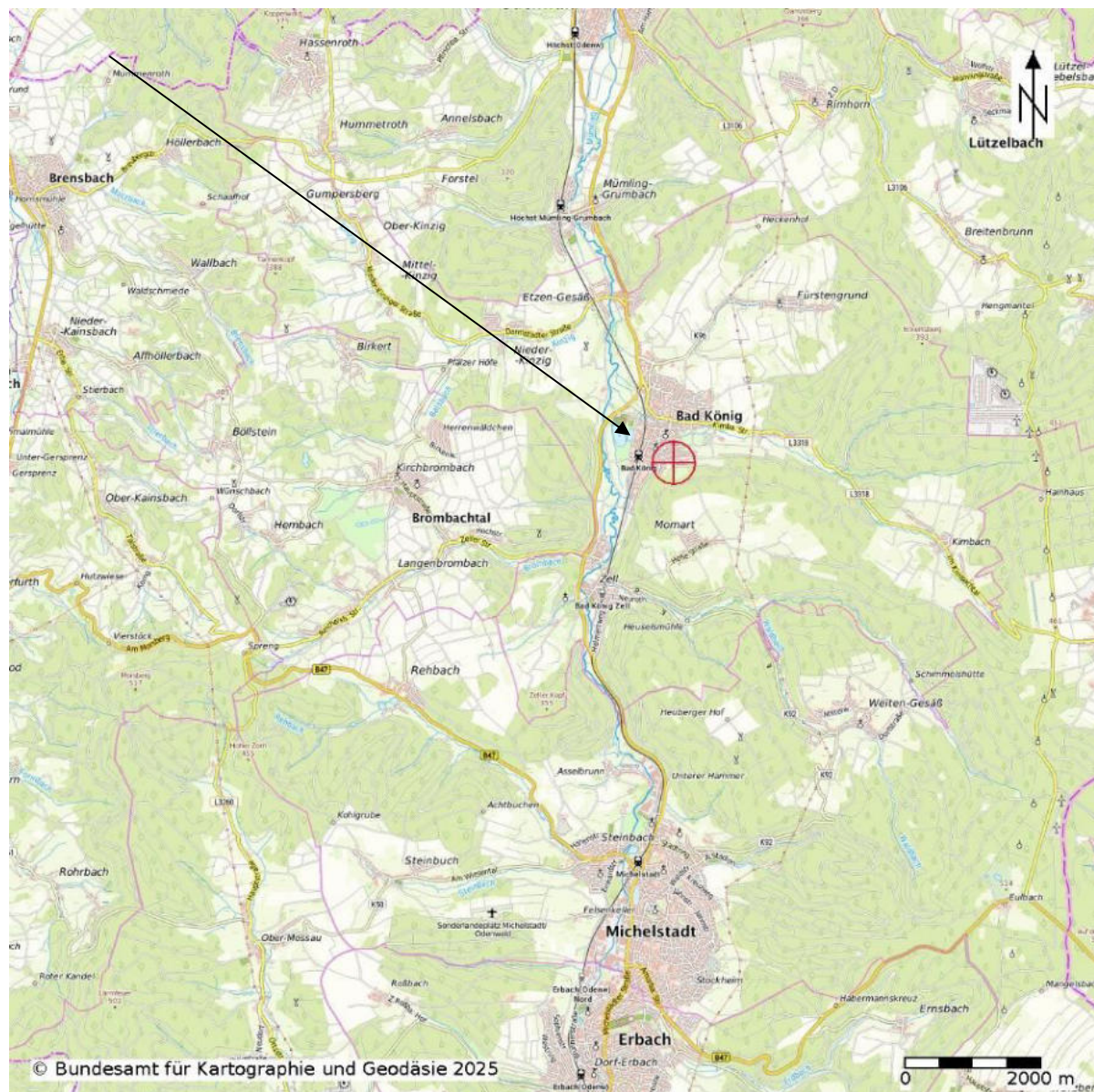
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

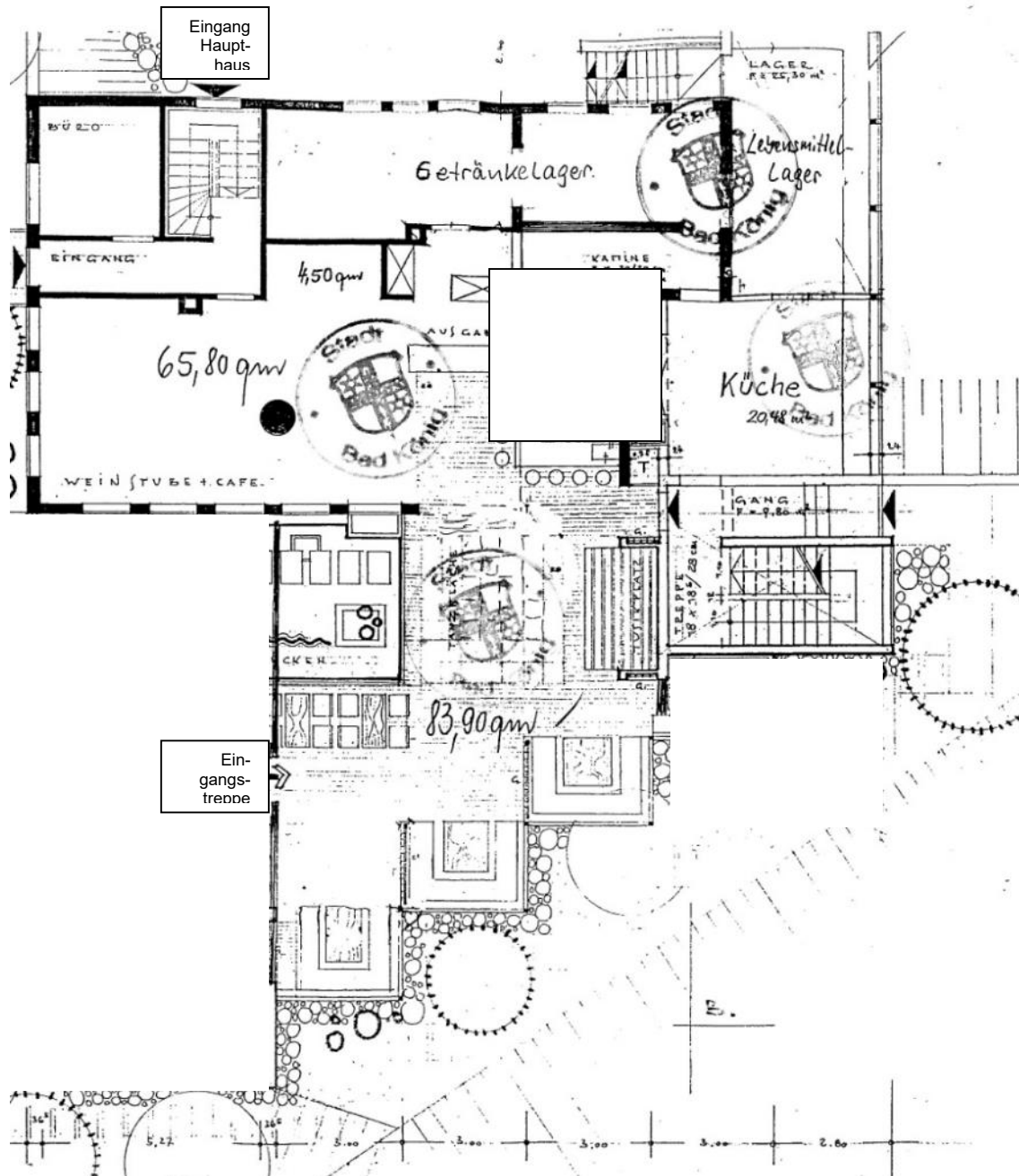
Seite 1 von 1



Lageplan über Geoportal Hessen

Anlage 4: Grundrisse

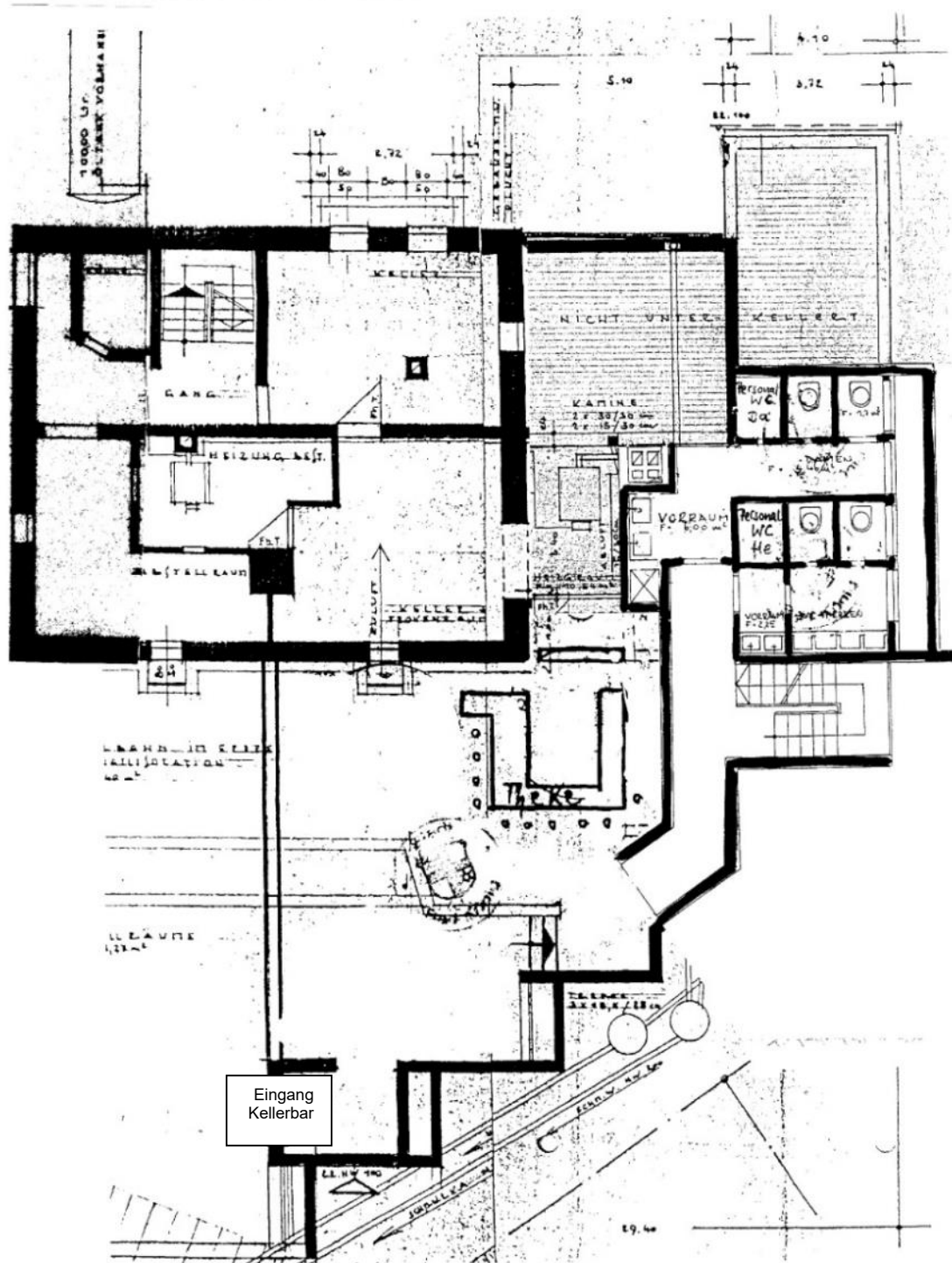
Seite 1 von 4



Grundriss EG (aus Schankerlaubnis)

Anlage 4: Grundrisse

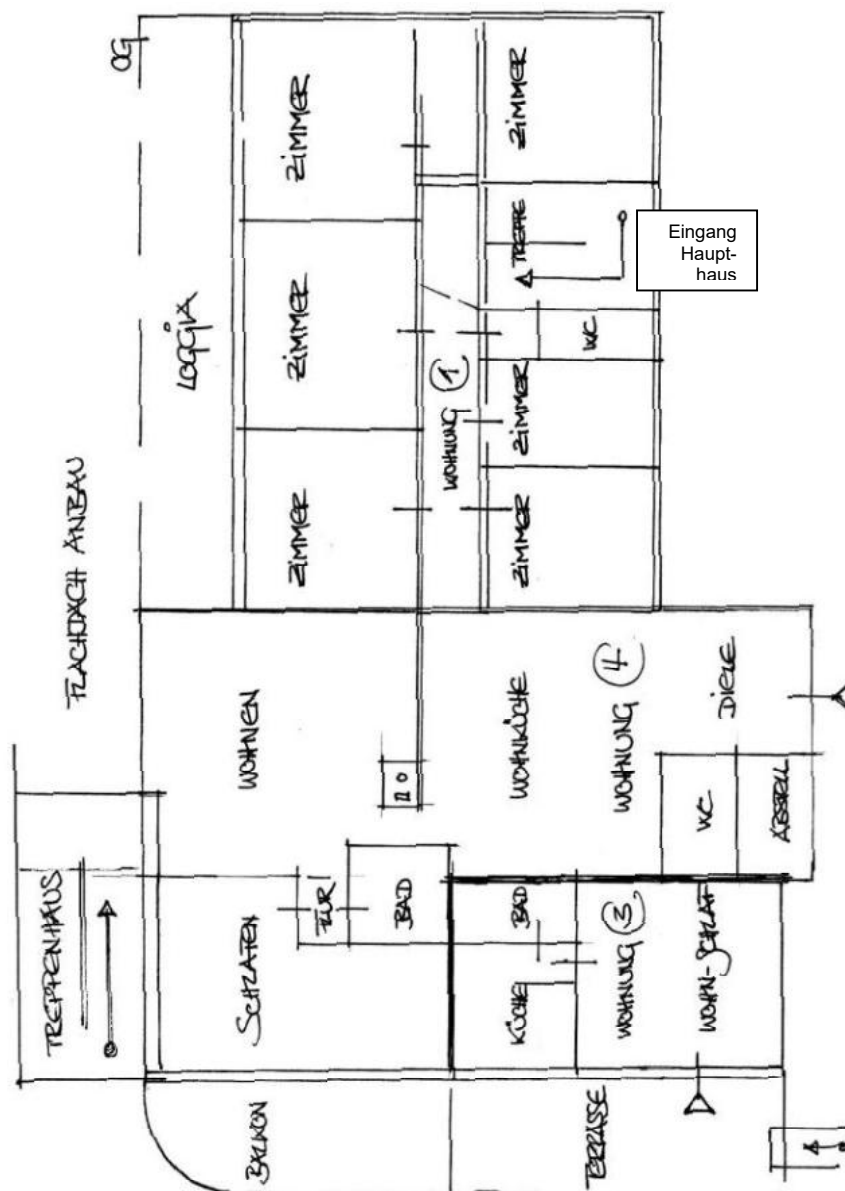
Seite 2 von 4



Grundriss KG (aus Schankerlaubnis)

Anlage 4: Grundrisse

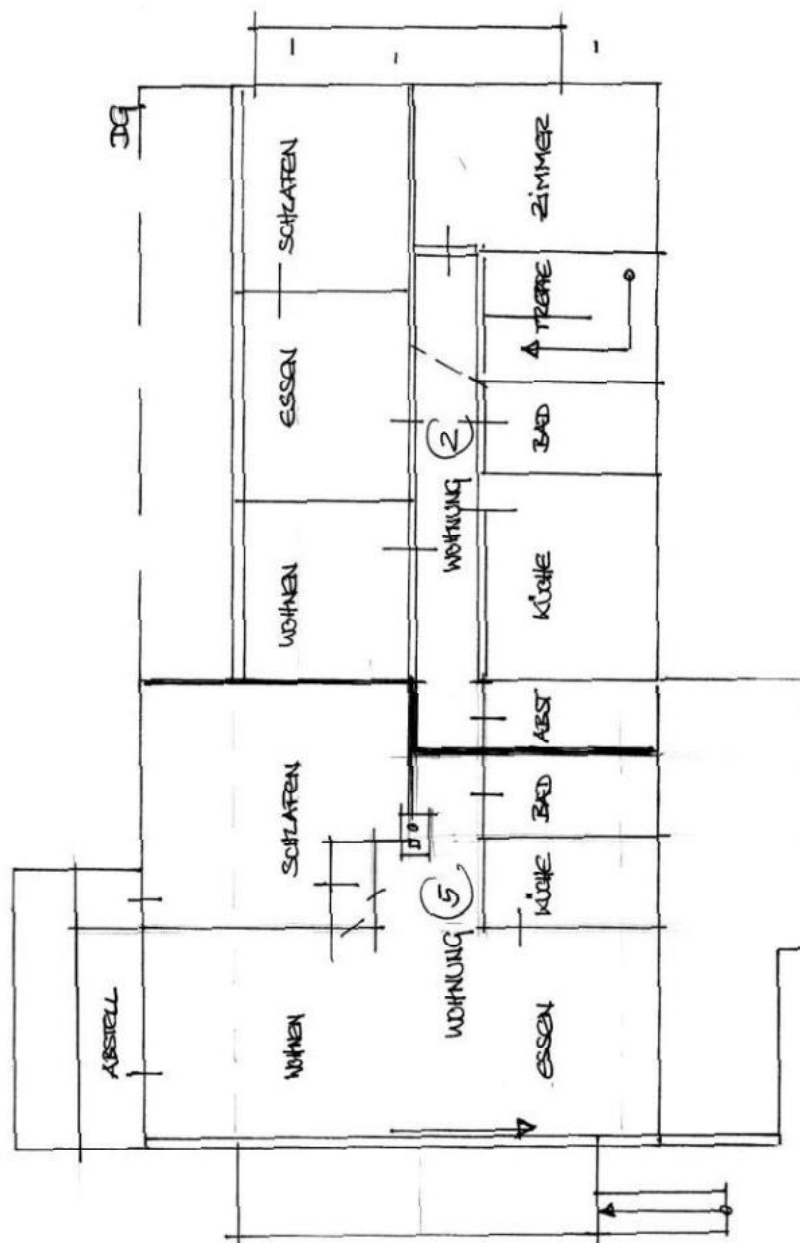
Seite 3 von 4



Grundriss OG (Handskizze nach Grobmaß) – Wohnungsnummerierung
Neue Aufteilung nach Renovierung

Anlage 4: Grundrisse

Seite 4 von 4



Grundriss OG (Handskizze nach Grobmaß) – Wohnungsnummerierung
Neue Aufteilung nach Renovierung

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Straßenansicht (von Nordosten) (Archivbild 2011)



Bild 2: Straßenansicht (von Süden)

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Zugangstreppe zum DG-Balkon (Seiteneingang zu Wohnung Nr. 5) (Archivbild 2021)



Bild 4: Terrasse im OG (vor Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 11



Bild 5: Balkon im OG des Altbaus (Westseite) (Archivbild 2021)



Bild 6: Flachdach des Anbaus (ehemalige Gastronomie)

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 11



Bild 7: Detailaufnahme Wohnung Nr. 1 (Kernsanierung in Vorbereitung)



Bild 8: Detailaufnahme Wohnung Nr. 1 (Kernsanierung on Vorbereitung)

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 11



Bild 9: Flur in Wohnung Nr. 1 mit zugemauertem Übergang zu Wohnung Nr. 4



Bild 10: Kellerräume im Altbau

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 11



Bild 11: neue Heizungsanlage (2016)



Bild 12: Treppenhaus im Neubau

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 11



Bild 13: Schanktresen im Anbau



Bild 14: Bereich ehemalige Gaststätte im EG (westlicher Anbau)

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 11



Bild 15: Zugang zum Anbau



Bild 16: Garage (Archivbild von 2011)

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 11

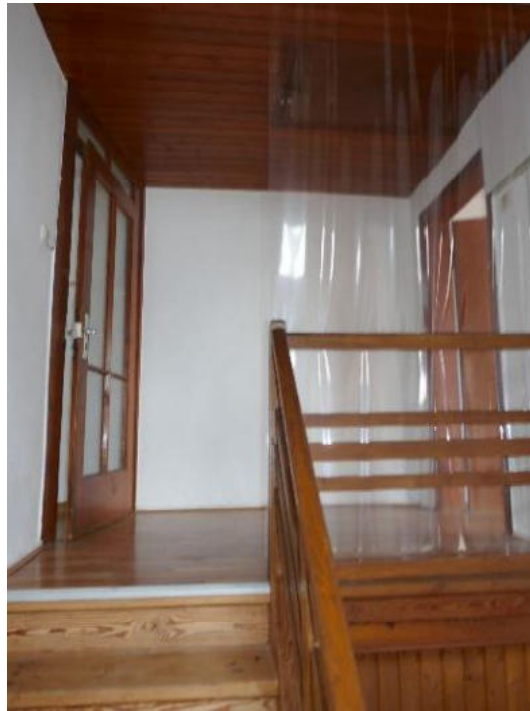


Bild 17: Zugang zu Wohnung Nr. 2 im DG vorderer Hausteil



Bild 18: Wohnraum Wohnung Nr. 2

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 11



Bild 19: Küche Wohnung Nr. 2



Bild 20: Bad Wohnung Nr. 2

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 11



Bild 21: Wohnzimmer Wohnung Nr. 4



Bild 22: Bad Wohnung Nr. 4