

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 Groß-Gerau
-Vollstreckungsgericht-

Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau

Datum: 08.06.2026
Az. des Gerichtes: 24 K 7/26
Unser Zeichen: Gu-0806261003

GUTACHTEN

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

**Wohn- und Geschäftshaus, einer Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, einem Zweifamilienhaus sowie einem Mehrfamilienhaus
bebaute Grundstück
in 64521 Groß-Gerau, Mainzer Straße 10**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.05.2026 ermittelt mit rd.

837.000 €

in Worten: achthundertsiebenunddreißigtausend Euro



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 123 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 49 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude 1)	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Erweiterung des Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude 2)	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	17
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.4	Zweifamilienhaus (Gebäude 3)	18
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.4.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.4.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.4.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	20
3.4.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.5	Mehrfamilienhaus (Gebäude 4)	20
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20

3.5.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.5.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.5.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
3.5.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	22
3.5.5.2	Wohnungen in Gebäude 4	22
3.5.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
3.6	Nebengebäude	24
3.7	Außenanlagen	24
4	Ermittlung des Verkehrswerts	25
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	25
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	26
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	27
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftsh.“	28
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	28
4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftsh.“	29
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.4.3	Ertragswertberechnung	32
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	32
4.5	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftsh.“	36
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	36
4.5.3	Sachwertberechnung	39
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
4.6	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftsh.“	44
4.6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	44
4.7	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftsh.“	45
4.7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	45
4.7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	45
4.7.3	Ertragswertberechnung	46
4.7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	47
4.8	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftsh.“	48
4.8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
4.8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	48
4.8.3	Sachwertberechnung	49
4.8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	49
4.9	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“	53
4.9.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	53
4.10	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“	54
4.10.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	54

4.10.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	54
4.10.3	Ertragswertberechnung	55
4.10.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	56
4.11	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“	57
4.11.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	57
4.11.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	57
4.11.3	Sachwertberechnung	58
4.11.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	58
4.12	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“	62
4.12.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	62
4.13	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“	63
4.13.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	63
4.13.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	63
4.13.3	Ertragswertberechnung	64
4.13.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	65
4.14	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“	66
4.14.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	66
4.14.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	66
4.14.3	Sachwertberechnung	67
4.14.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	67
4.15	Verkehrswert	71
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	73
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	73
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	73
6	Verzeichnis der Anlagen	74

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, einem Zweifamilienhaus sowie einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Mainzer Straße 10 64521 Groß-Gerau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Groß-Gerau, Blatt 3902, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Groß-Gerau, Flur 1, Flurstück 209/2, Fläche 709 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Groß-Gerau soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	19.05.2026
Qualitätstichtag:	19.05.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.05.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten lediglich zwei leerstehende Wohnungen in Gebäude Nr. 4 besichtigt werden. Da somit der bauliche Zustand der Gebäude lediglich überwiegend auf Grundlage des äußeren Gesamteindrucks sowie auf Grundlage der vorliegenden Aktenlage eingeschätzt wurde, besteht diesbezüglich ein Risiko, dass ggf. vorhandene Bauschäden oder ein überdurchschnittlich hoher Instandhaltungs- und Modernisierungstau nicht festgestellt werden konnte.
Teilnehmer am Ortstermin:	Einer der beiden Eigentümer mit seinem Sohn 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 Vom Gläubiger wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt: - Bauakte (unvollständig) - Verkehrswertgutachten aus 1993 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - Bauakte, u.a. mit Bauplänen und Baubeschreibung -Überschlägige BGF- und Wohnflächenberechnung auf Grund-

- lage der vorhandenen Bauakte
- 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

- Im Rahmen der Begehung konnte nur ein sehr geringer Umfang des Bewertungsgegenstandes berücksichtigt werden (siehe Umfang der Besichtigung)
Weiterhin wurde der Eigentümer z.T. schriftlich und z.T. mündlich zu folgenden Themen angefragt:
 - Mieterliste mit Angabe zu den erzielten Mieten
 - Liste mit Angabe der getätigten Modernisierungsarbeiten
 - Aktuelle Wohn- und Nutzflächenberechnung der jeweiligen Mietparteien
 Die angefragten Informationen und Dokumente wurden vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

Der ermittelte Verkehrswert unterliegt daher einer hohen Unsicherheit und kann nur als grober Richtwert angesehen werden.

- Das Grundstück ist mit vier unterschiedlichen Gebäuden bebaut, welche im Rahmen dieser Wertermittlung jeweils separat bewertet wurden. Weiterhin wurde jedem Gebäude ein fiktiver Anteil am Gesamtgrundstück zugeordnet, welcher sich prozentual an der jeweiligen Größe der Wohn- bzw. Nutzfläche der Gebäude orientiert wie folgt:

Gebäude 1 = Wohn- und Geschäftshaus	= 229 m ² fiktiver Grundstücksanteil
Gebäude 2 = Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus	= 129 m ² fiktiver Grundstücksanteil
Gebäude 3 = Zweifamilienhaus	= 155 m ² fiktiver Grundstücksanteil
Gebäude 4 = Mehrfamilienhaus	= 196 m ² fiktiver Grundstücksanteil

Das Grundstück wurde lediglich aus bewertungstechnischen Gründen in fiktive Grundstücksanteile aufgeteilt. Eine separate Veräußerung einzelner Grundstücke ist nicht möglich
Die vier Gebäude sind in Anlage 1 („Gebäudeliste“) dargestellt

- Bzgl. der erforderlichen PKW-Stellplätze liegen keine Stellplatzberechnungen o.ä. vor. Es existiert lediglich in der vorliegenden Baugenehmigung „Umbau der Halle in 4 Wohneinheiten, Abbruch einer Werkstatt und Neubau eines Zweifamilien Wohnhauses“ vom 12.02.1993 eine Auflage, wonach insgesamt 9 PKW-Stellplätze baulich nachgewiesen werden müssen. Vor Ort konnten keine fachgerecht hergestellten Stellplätze festgestellt werden. Es existiert jedoch ein Freiflächenplan, auf dem 9 PKW-Stellplätze zeichnerisch nachgewiesen wurden. Diese 9 Stellplätze wurden im Rahmen dieser Wertermittlung als baulich vorhanden unterstellt und fiktiv auf die vier Gebäude verteilt wie folgt:

Gebäude 1 (Wohn- und Geschäftshaus)	= 2 PKW-Stellplätze
Gebäude 2 (Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus)	= 1 PKW-Stellplatz
Gebäude 3 (Zweifamilienwohnhaus)	= 2 PKW-Stellplatz
Gebäude 4 (Vierfamilienwohnhaus)	= 4 PKW-Stellplatz

- Im Rahmen der vor Ort Begehung wurde festgestellt, dass die Wohnung 3 in dem Gebäude 4 über eine interne Sambatreppe mit einem Zimmer im Spitzboden verbunden wurde. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Nutzung als zusätzlicher Wohnraum liegt nicht vor.
Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde im Zusammenhang mit der Nachbarwohnung 4 ebenso verfahren.

- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Die Präsenz von Hausschwamm kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht eingeschätzt werden. Besonders für die beiden besichtigten, und stark von Schimmel befallenen Wohnungen 1 und 3 in Gebäude 4, werden diesbezüglich aus gesundheitlichen Gründen vertiefende Untersuchungen empfohlen.
- Eine existierende Hausverwaltung ist für den Gebäudekomplex nicht bekannt.
- Eine Mieterliste wurde beim Eigentümer angefragt, jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Gemäß mündlicher Auskunft des Eigentümers sind die Gebäude überwiegend an pakistanische Familien vermietet, deren Mieten von der Stadt Groß-Gerau bezahlt werden. Leerstand besteht aktuell für 2- 3 Wohnungen
- 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 Eintragungen im Altlastenkataster (Altstandort) Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch nicht einen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG. Es wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung zunächst ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Anzeichen für die Präsenz von Altlasten erhärten, sind diese gesondert zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Groß-Gerau ist die Kreisstadt des südhessischen Landkreises Groß-Gerau
Ort und Einwohnerzahl:	Groß-Gerau (ca. 25.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Groß-Gerau grenzt im Norden an die Gemeinde Nauheim, im Nordosten an die Stadt Mörfelden-Walldorf, im Osten an die Gemeinde Büttelborn, im Südosten an die Stadt Griesheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg), im Süden an die Stadt Riedstadt, sowie im Westen an die Gemeinde Trebur. <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt (ca. 30 km entfernt), Darmstadt (ca. 18 km entfernt), Mainz (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 31 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B44 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 67 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Groß-Gerau (ca. 800 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)
demografische Struktur:	Durchschnittsalter ca. 43,5 Jahre. Bevölkerungsentwicklung: • im letzten Jahr: ca. 1 % • in den letzten 5 Jahren: ca. 5 % • in den letzten 10 Jahren: ca. 13 % • Prognose für das kommende Jahr: ca. 1 % • Prognose für die kommenden 5 Jahre: ca. 4 % Haushaltsnettoeinkommen pro Monat: • bis 1.500 €: ca. 15 % • 1.500 € – 2.500 €: ca. 25 % • 2.500 € – 3.500 €: ca. 25 % • 3.500 € – 5.000 €: ca. 20 % • mehr als 5.000 €: ca. 15 % Haushaltsgröße: • 1 Person im Haushalt: ca. 40 % • 2 Personen im Haushalt: ca. 34 % • 3 Personen im Haushalt: ca. 12 % • 4 Personen im Haushalt: ca. 10 % • 5 Personen oder mehr im Haushalt: ca. 4 %

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage):
 Der Immobilienmarkt in Groß-Gerau ist als nachfrageorientierter Markt einzustufen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien übersteigt weiterhin das verfügbare Angebot, insbesondere im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bei modernen Eigentumswohnungen. Aufgrund der Lage im Rhein-Main-Gebiet, der guten Infrastruktur und der positiven Bevölkerungsentwicklung besteht eine nachhaltige Wohnraumnachfrage. Insgesamt kann von einem stabilen bis leicht angespannten Marktverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ausgegangen werden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Der Bewertungsgegenstand befindet sich im zentralen Altstadtzentrum von Groß-Gerau

Schulen:

Grundschulen:

- Grundschule Dornheim
- Grundschule Wallerstädten
- Nordschule
- Schillerschule (Jahnstraße)
- Schillerschule (Auf Esch)

Weiterführende und sonstige Schulen:

- Astrid-Lindgren-Schule (Sprachheilschule)
- Berufliche Schulen Groß-Gerau
- Goetheschule (Schule für Lernhilfe)
- Luise-Büchner-Schule (Gymnasiale Mittelstufenschule)
- Martin-Buber-Schule (Integrierte Gesamtschule)
- Prälat-Diehl-Schule (Gymnasium)

Ärzte: Gute Ärztliche Versorgung im Stadtgebiet

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): in fußläufiger Nähe, ca. 200 m entfernt

Verwaltung (Stadtverwaltung): Im Stadtzentrum, ca. 600 m entfernt

mittlere Wohnlage, Für die straßenseitige Ladeneinheit im Erdgeschoss ist die Geschäftslage geeignet.

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen- oftmals in Verbindung mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss
 überwiegend aufgelockerte, 2-3geschossige Bauweise
 Altstadtbereich mit zahlreichen Fachwerkhäusern

Beeinträchtigungen:

normal (durch Flugverkehr, Straßenverkehr)

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 16 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 709,00 m²;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen sehr eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Es wird nach Augenschein von gängigen Anschlüssen an elektrischen Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss sowie Telefonanschluss ausgegangen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; zum Zeitpunkt der Begehung waren keine Grundwasserschäden sichtbar Hinweis: gemäß mündlicher Auskunft des Eigentümers kommt es bei Starkregen zu gelegentlichem Wassereintritt in den Keller von Gebäude 3.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Altstandort aufgeführt. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In die Altflächendatei wird ein Altstandort nur dann aufgenommen, wenn das Gewerbe in der Positivliste des Wirtschaftszweigkatalogs in der Altflächendatei enthalten ist. Allein die Eintragung eines Grundstücks als Altstandort begründet noch nicht einen Altlastenverdacht im Sinne des BBodSchG. Es wird daher im Rahmen dieser Wertermittlung zunächst ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Weitergehende Untersuchungen müssten im Rahmen von speziellen Umweltgutachten durchgeführt werden, deren Ergebnisse ggf. gesondert zu diesem Wertgutachten berücksichtigt werden müssen. 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. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Groß-Gerau, Blatt 3902, 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.

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 folgende Eintragungen: Abstandsflächenbaulast, Stellplatzbaulast.

Die Abstandsflächenbaulast ist zugunsten des Bewertungsgrundstückes anzusehen und ist somit nicht wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Stellplatzbaulast betrifft einen Stellplatz sowie die Zufahrt dorthin zugunsten des Flurstücks 194 und wird für den Bewertungsgegenstand wertmindernd berücksichtigt wie folgt:
Wertangabe für einen Stellplatz im Freien (Wiederverkauf), gemäß Immobilienmarktbericht 2026 des Immobilienmarktes Südhessen: 5.000 €

Denkmalschutz: Gemäß telefonischer Auskunft der Kreisstadt Groß-Gerau ist das Gebäude 1 als Kulturdenkmal (KD) gelistet. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Innenstadt II", im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:
MI = Mischgebiet;
II = 2 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)

Innenbereichssatzung: Für den Bereich des Bewertungsgegenstandes ist auf der Homepage der Kreisstadt Groß-Gerau keine Innenbereichssatzung aufgeführt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Homepage der Kreisstadt Groß-Gerau im Bereich einer Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Für den Bereich des Bewertungsgegenstandes ist auf der Homepage der Kreisstadt Groß-Gerau keine Verfügungs- und Veränderungssperre aufgeführt.

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.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

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

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 z.T. schriftlich und z.T. mündlich 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 mehreren Gebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 9 Stellplätze (gemäß vorliegendem Freiflächenplan);

Das Objekt ist überwiegend vermietet. Z.T. besteht Leerstand

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 Wohn- und Geschäftshaus (Gebäude 1)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, gewerblicher Anteil rd. 30 %; zweigeschossig; ausgebautes Dachgeschoss gemäß vorliegender Schnittzeichnung ist ein kleiner Bereich des Gebäudes (etwa ein Raum) unterkellert. Eine Grundrisszeichnung dazu liegt nicht vor.
Baujahr:	1800 gemäß Schätzung
Modernisierung:	Gemäß vorliegender Baugenehmigung wurde das Fachwerkgebäude 1995 saniert und umgebaut. Es wird unterstellt, dass in diesem Zusammenhang die Bäder modernisiert worden sind. Es liegen jedoch diesbezüglich keine Informationen vor. Gemäß vorliegender Baugenehmigung wurde das Fachwerkgebäude 1995 saniert und umgebaut. Es wird unterstellt, dass in diesem Zusammenhang die vorhandenen Boden- Wand- und Deckenbeläge modernisiert worden sind. Es liegen jedoch diesbezüglich keine Informationen vor.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 130,5 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 84 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 313,5 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
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 Kaufpreisentcheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.
Außenansicht:	Das Gebäude ist zweiseitig angebaut. Die straßenseitige Nordansicht sowie die Westansicht bestehen aus sichtbarem Holzfachwerk mit Ausfachung. Der Sockelbereich des Gebäudes ist farblich abgesetzt.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nicht vorhanden, bzw. gem. Schnittzeichnung etwa ein Raum vorhanden. Nutzung unbekannt.

Erdgeschoss:

Hobby und Abstellraum, Flur, Lager und NR des Ladens, Bad, Dusch/WC, Raum 1, Raum 2

Hinweis: Gemäß Auskunft des Eigentümers werden diese Räume von dem Betreiber der Ladeneinheit (Gebäude 2) genutzt.

Obergeschoss:

1. Wohneinheit:

Kinderzimmer, Flur, Abstellraum, Bad, Küche, Wohnen/ Essen, Schlafzimmer

Dachgeschoss:

2. Wohneinheit:

Wohnbereich

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

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Keller:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung Mauerwerk-Innenschale aus Gasbeton Ytonstein) mit ca. 3 cm Luftzwischenraum
Innenwände:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken Decke über EG aus Stahlbeton
Treppen:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus PVC, mit Lichtausschnitt Hinweis: der Zugang zu Gebäude 1 erfolgt über einen gemeinsam genutzten Flurbereich/ Treppenhaus von Gebäude 3
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (4 Gauben), Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Baujahr gemäß Auskunft des Eigentümers ca. 30- 50 Jahre alt Hinweis: die Heizung befindet sich im Keller von Gebäude 3 und versorgt alle Gebäude auf dem Grundstück Die Heizung konnte nicht besichtigt werden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und weiterführende Informationen nicht vorliegen, kann zu den Raumausstattungen sowie dem Ausbauzustand keine Aussage getätigt werden. Auf eine nachfolgende Beschreibung wird daher verzichtet.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	augenscheinlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	bedingt durch den zweiseitigen Anbau werden die Belichtungsverhältnisse als schlecht eingeschätzt. Es wird unterstellt, dass die vorhandenen Fensterflächen den Anforderungen an ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gemäß Vorgaben der hessischen Bauordnung entsprechen.
Bauschäden und Baumängel:	Außenliegendes Holzfachwerk verwittert
wirtschaftliche Wertminderungen:	Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude 1 konnte lediglich von außen besichtigt werden. Auf Grundlage des äußeren Zustandes sowie auf Grundlage des Gesamteindrucks aller baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes wird der bauliche Zustand des Gebäude 1 als ausreichend eingeschätzt. Es wird ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau unterstellt.

3.3 Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude 2)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, gewerblicher Anteil rd. 20 %; zweigeschossig; Flachdach Hinweis in den vorliegenden, bauaufsichtlich geprüften, Genehmigungsplänen, ist ein Kellergeschossgrundriss eingezeichnet, welcher durchgestrichen und mit der Bezeichnung "entfällt" versehen wurde. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher von einem nicht unterkellerten Gebäude ausgegangen.
Baujahr:	1973 gemäß Bauakte
Modernisierung:	Es wurden vom Eigentümer keine Modernisierungsmaßnahmen mitgeteilt. Auf Grundlage des äußeren Eindrucks werden keine größeren Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 131 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 27 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 177,5 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist augenscheinlich barrierefrei. Gemäß vorliegender Grundrisspläne besteht hausintern eine innere Treppenschließung ohne Aufzug o.ä. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Verblendung

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Hinweis: in den vorliegenden, bauaufsichtlich geprüften, Genehmigungsplänen, ist ein Kellergeschossgrundriss eingezeichnet, welcher durchgestrichen und mit der Bezeichnung "entfällt" versehen wurde. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher von einem nicht unterkellerten Gebäude ausgegangen.

Erdgeschoss:

Straßenseitig: Ladeneinheit

Hofseitig: Küche, Flur, WC-Herrn, Vorraum Herren, WC-Damen, Vorraum Damen

Obergeschoss:

Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, 2x Balkon, Flur

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus PVC, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe mit Bekiesung

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Baujahr gemäß Auskunft des Eigentümers ca. 30- 50 Jahre alt Hinweis: die Heizung befindet sich im Keller von Gebäude 3 und versorgt alle Gebäude auf dem Grundstück Die Heizung konnte nicht besichtigt werden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und weiterführende Informationen nicht vorliegen, kann zu den Raumausstattungen sowie dem Ausbauzustand keine Aussage getätigt werden. Auf eine nachfolgende Beschreibung wird daher verzichtet.

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	2x Balkon
besondere Einrichtungen:	augenscheinlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als ausreichend eingeschätzt.
Bauschäden und Baumängel:	Putz und Anstrich im Sockelbereich mangelhaft 2x Balkone zu sanieren 2x Nässeschäden an Dach
wirtschaftliche Wertminderungen:	Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude 2 konnte lediglich von außen besichtigt werden. Auf Grundlage des äußeren Zustandes sowie auf Grundlage des Gesamteindrucks aller baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes wird der bauliche Zustand des Gebäude 2 als mangelhaft eingeschätzt. Es wird ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau unterstellt.

3.4 Zweifamilienhaus (Gebäude 3)

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1993 gemäß Bauakte
Modernisierung:	Es wurden vom Eigentümer keine Modernisierungsmaßnahmen mitgeteilt. Auf Grundlage des äußeren Eindrucks werden keine größeren Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 87,5 m²; Die Nutzfläche (Kellerräume) beträgt rd. 57,0 m² die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 212,5 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Heizungsraum, Flur, sechs Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur/ Treppenhaus (dient gleichzeitig als Zugang für Gebäude 1), Küche, Schlafen, Wohnen, Bad

Dachgeschoss:

Küche, Schlafen, Wohnen, Bad

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Fliesen;
Eisengeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus PVC, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten (drei Gauben), Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton)

3.4.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Es liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Baujahr gemäß Auskunft des Eigentümers ca. 30- 50 Jahre alt
Hinweis: die Heizung befindet sich im Keller von Gebäude 3 und versorgt alle Gebäude auf dem Grundstück
Die Heizung konnte nicht besichtigt werden.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.4.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat und weiterführende Informationen nicht vorliegen, kann zu den Raumausstattungen sowie dem Ausbaurzustand keine Aussage getätigt werden. Auf eine nachfolgende Beschreibung wird daher verzichtet.

3.4.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	augenscheinlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als ausreichend eingeschätzt.
Bauschäden und Baumängel:	Glasbruch an hofseitigem Fenster Gas Heizung (für alle Gebäude) gemäß Angabe Eigentümer 30-50 Jahre alt und somit überaltert.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude 3 konnte mit Ausnahme des Treppenhauses lediglich von außen besichtigt werden. Auf Grundlage des äußeren Zustandes sowie auf Grundlage des Gesamteindrucks aller baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes wird der bauliche Zustand des Gebäude 3 als ausreichend eingeschätzt. Es wird ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau unterstellt.

3.5 Mehrfamilienhaus (Gebäude 4)

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; ausgebautes Dachgeschoss ausgebauter Spitzboden (nicht genehmigt!)
Baujahr:	1993 gemäß Bauakte
Modernisierung:	Es wurden vom Eigentümer keine Modernisierungsmaßnahmen mitgeteilt. Auf Grundlage des äußeren Eindrucks werden keine größeren Modernisierungsmaßnahmen unterstellt.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 157,5 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 269 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob-

jektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.5.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

zwei Wohnungen mit jeweils:

Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad

Hinweis: Die besichtigte Wohnung 1 hatte baulich kein separates Schlafzimmer

Dachgeschoss:

zwei Wohnungen mit jeweils:

Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad

Hinweis: Die besichtigte Wohnung 3 hatte baulich kein separates Schlafzimmer

Spitzboden:

Im Rahmen der vor Ort Begehung wurde festgestellt, dass die Wohnung 3 über eine interne Sambatreppe mit einem Zimmer im Spitzboden verbunden wurde. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Nutzung als zusätzlicher Wohnraum liegt nicht vor.

Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde im Zusammenhang mit der Nachbarwohnung 4 ebenso verfahren.

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Fliesen;

Eisengeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus PVC, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten (fünf Gauben), Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton)

3.5.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) Baujahr gemäß Auskunft des Eigentümers ca. 30- 50 Jahre alt Hinweis: die Heizung befindet sich im Keller von Gebäude 3 und versorgt alle Gebäude auf dem Grundstück Die Heizung konnte nicht besichtigt werden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt auf Grundlage der besichtigten Wohnungen 1 und 3 zusammenhängend für alle 4 Wohnungen in diesem Gebäude.

3.5.5.2 Wohnungen in Gebäude 4

Bodenbeläge	
Wohnraum:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Bad:	Fliesen
Wandbekleidungen	
Wohnraum:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten)
Küche:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten); Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatte
Bad:	Fliesen, raumhoch
Deckenbekleidungen	
Wohnraum:	Nut- und Feder Verkleidung
Küche:	Nut- und Feder Verkleidung
Bad:	Deckenputz
Fenster	
Wohnraum:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung Hinweis: Die Fenster sind geschätzt 30- 40 Jahre alt und befinden sich in überaltertem Zustand.

Türen

Wohnraum:

Eingangstür:

Holztür ohne Einbruchs- oder Schallschutz

Zimmertüren:

einfache Türen;

einfache Schlösser und Beschläge;

Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad:

Bad:

1 eingebaute Wanne mit Duschvorrichtung, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken;

überalterte Ausstattung und Qualität

Küchenausstattung

Küche:

überalterte Einbauküche einfacher Qualität
monetär ohne Wert**3.5.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:

keine

besondere Einrichtungen:

augenscheinlich keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

Wohnungen 2 und 4: Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden. Insgesamt werden die Belichtungsverhältnisse als ausreichend eingeschätzt.

Wohnungen 1 und 3: Eine Belichtung der beiden Wohnungen erfolgt jeweils lediglich durch die beiden hofseitigen Fensterflächen.

Die Belichtungsverhältnisse werden daher als schlecht eingeschätzt. Dadurch, dass die Wohnungen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, wird unterstellt, dass die vorhandenen Fensterflächen den Anforderungen an ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gemäß Vorgaben der hessischen Bauordnung entsprechen. Eine Nachvollziehbarkeit ist jedoch nicht gegeben, da die (unterschiedlichen) Flächenangaben in der Bauakte (Wohnflächenberechnung= 20,23 m² bzw. 19,75 m² für die Wohn- und Esszimmer und 25,81 m² bzw. 25,34 m² gem. Eintragung in den Grundrissen) alle den maximal zulässigen Wert von dem achtfachen der vorhandenen Fensterfläche überschreiten.

Bauschäden und Baumängel:

Boden- und Wandbeläge im Treppenhaus überaltert/ beschädigt

Wohnungen 1+ 3 aufgrund von starkem Schimmelbefall sowie unbewohnbarem Zustand stark sanierungsbedürftig

Glasbruch an Eingangstüre

östliche Fassadenseite unverputzt

Hofffläche mit Rissen sowie unebenen Plattenbelägen

wirtschaftliche Wertminderungen:

Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau

Allgemeinbeurteilung:

Von dem Gebäude 4 konnten lediglich zwei der vier vorhandenen Wohnungen besichtigt werden.

Auf Grundlage der besichtigten Wohnungen, des äußeren Zu-

standes sowie auf Grundlage des Gesamteindrucks aller baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes wird der bauliche Zustand des Gebäude 4 als mangelhaft eingeschätzt. Es wird ein hoher Modernisierungs- und Instandhaltungssau unterstellt.

3.6 Nebengebäude

Keine vorhanden

3.7 Außenanlagen

Freifläche/ Hoffläche vollständig mit Beton bzw. Betonpflastersteinen versiegelt. Östlich angrenzend an das Gebäude 4 ist eine ca. 20 m² große Fläche vorhanden, welche gefliest ist. Grünflächen sind nicht vorhanden.

Die Freiflächen befinden sich in schlechtem Zustand mit zahlreichen Rissen/ Beschädigungen sowie unebenen Plattenbelägen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, einem Zweifamilienhaus sowie einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Mainzer Straße 10 zum Wertermittlungstichtag 19.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Groß-Gerau	3902	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß-Gerau	1	209/2	709 m ²

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A, bebaut mit Wohn- und Geschäftsh.	Wohn- und Geschäftshaus	229 m ²
B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftsh.	Wohn- und Geschäftshaus	129 m ²
C, bebaut mit Zweifamilienhaus	Zweifamilienhaus	155 m ²
D, bebaut mit Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	196 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		709 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). 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).

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. 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) **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).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 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 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).

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) 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 gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

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, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **625,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 709 m ² Bewertungsteilbereich = 229 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 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)	=	625,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	19.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	625,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	709	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	625,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	625,00 €/m ²	
Fläche	×	229 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	143.125,00 € rd. 143.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 insgesamt **143.000,00 €**.

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 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus“

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Nebenräume des Ladens EG	84,00		8,00	672,00	8.064,00
	2	Wohnung 1. OG	86,50		9,25	800,13	9.601,56
	3	Wohnung DG	44,00		9,30	409,20	4.910,40
	4	Kfz.-Stellpl. EG		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			214,50	2,00		1.961,33	23.535,96

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.535,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.659,24 €
jährlicher Reinertrag	= 17.876,72 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 143.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 6.435,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.441,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,740
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 122.884,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 143.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus“	= 265.884,07 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 265.884,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 73.500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus“	= 192.384,07 €
	rd. 192.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf Grundlage der vorhandenen Baupläne durchgeführt. (Siehe Anlage 4) 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,
- aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 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.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 439,00 €	1.317,00 €
	KFZ-Stellplätze	2 Stellplätze × 48,00 €	96,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	130,50 m² × 14,40 €/m²	1.879,20 €
	KFZ-Stellplätze	2 Stellplätze × 108,00 €	216,00 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	84,00 m² × 14,40 €/m²	1.209,60 €
Mietausfallwagnis	4,0 % vom Rohertrag		941,44 €
Summe			5.659,24 €

Hinweis: Für die Nebenräume des Ladens im EG wurden dieselben Verwaltungskosten angesetzt wie für die beiden darüber befindlichen Wohnungen.

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 ab 500 € für Wohn- und Geschäftshäuser ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 angegeben. (Standardabweichung +/- 1,3)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das gemäß Schätzung 1800 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) 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		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		B07
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B06

Gemäß vorliegender Baugenehmigung wurde das Fachwerkgebäude 1995 saniert und umgebaut. Es wird unterstellt, dass in diesem Zusammenhang die Bäder modernisiert worden sind. Es liegen jedoch diesbezüglich keine Informationen vor.

B07

Gemäß vorliegender Baugenehmigung wurde das Fachwerkgebäude 1995 saniert und umgebaut. Es wird unterstellt, dass in diesem Zusammenhang die vorhandenen Boden- Wand- und Deckenbeläge modernisiert worden sind. Es liegen jedoch diesbezüglich keine Informationen vor.

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1800 = 226$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 226 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1961.

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		-15.000,00 €
• Außenliegendes Holzfachwerk verwittert	-15.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-53.500,00 €
• Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau (Ansatz 250 €/m ² Wohn-/ Nutzfläche)	-53.500,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-5.000,00 €
• Stellplatzbaulast zugunsten Flurstück 194	-5.000,00 €	
Summe		-73.500,00 €

4.5 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus“

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbausezuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	602,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	313,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	188.727,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.05.2026 (2010 = 100)	x	193,5/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	365.186,74 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	365.186,74 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		81,25 %
• Faktor	x	0,1875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	68.472,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		68.472,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.423,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	71.896,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	143.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	214.896,14 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftsh.“	=	257.875,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	73.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A, bebaut mit Wohn- und Geschäftsh.“	=	184.375,37 €
	rd.	184.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt. (Siehe Anlage 4) 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 Wertermittlungsstichtag 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: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	

Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
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 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	23,0	144,90
2	705,00	77,0	542,85
3	860,00	0,0	0,00
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 687,75			
gewogener Standard = 1,8			
(entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 687,75 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• fehlender Keller × 1,030

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Fachwerkgebäude × 0,850

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 602,13 €/m² BGF

rd. 602,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere angegebene Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

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. (68.472,51 €)	3.423,63 €
Summe	3.423,63 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

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 eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus kein separater Sachwertfaktor angegeben. Näherungsweise wurden daher die veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen. Für den Bereich Groß-Gerau wurde diesbezüglich ein Sachwertfaktor von interpoliert 1,3 angegeben.

Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund von abweichenden Parametern angepasst wie folgt:

Wohn- und Geschäftshaus statt Ein- und Zweifamilienhäuser (Anpassung = -0,1)

Der Sachwertfaktor wurde somit angepasst auf 1,2

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-15.000,00 €
• Außenliegendes Holzfachwerk verwittert	-15.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-53.500,00 €
• Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau (Ansatz 250 €/m² Wohn-/ Nutzfläche)	-53.500,00 €	

Sonstige Rechte und Belastungen		-5.000,00 €
• Stellplatzbaulast zugunsten Flurstück 194	-5.000,00 €	
Summe		-73.500,00 €

4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **625,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 709 m² Bewertungsteilbereich = 129 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 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)	=	625,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	19.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	625,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	709	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	625,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	625,00 €/m²	
Fläche	×	129 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	80.625,00 € rd. 80.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 insgesamt **80.600,00 €**.

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.

4.7 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus“

4.7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Erweiterung des Wohn- und Geschäftshaus	1	Laden EG	27,00		15,00	405,00	4.860,00
	2	Wohnung EG + OG	131,00		8,72	1.142,32	13.707,84
	3	Kfz.-Stellplätze EG		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			158,00	1,00		1.587,32	19.047,84

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.047,84 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 4.071,11 €
jährlicher Reinertrag	= 14.976,73 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 80.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.627,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.349,73 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,451
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.364,68 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.600,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus“	= 255.964,68 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 255.964,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 74.500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus“	= 181.464,68 €
	rd. 181.000,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Rohertrag

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 439,00 €	878,00 €
	KFZ-Stellplatz	1 Stellplatz × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	131,00 m ² × 14,40 €/m ²	1.886,40 €
	KFZ-Stellplatz	1 Stellplatz × 108,00 €	108,00 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	27,00 m ² × 14,40 €/m ²	388,80 €
Mietausfallwagnis Wohnen	4,0 % vom Rohertrag		761,91 €
Summe			4.071,11 €

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 ab 500 € für Wohn- und Geschäftshäuser ein Liegenschaftszinssatz von 4,5 angegeben. (Standardabweichung +/- 1,3)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses**

Das gemäß Bauakte 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1973 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

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		-35.000,00 €
• Putz und Anstrich im Sockelbereich mangelhaft	-5.000,00 €	
• 2x Balkone zu sanieren	-10.000,00 €	
• 2x Nässeschäden an Dach	-20.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-39.500,00 €
• Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungss- tau (Ansatz 250 €/m ² Wohn-/ Nutzfläche)	-39.500,00 €	
Summe		-74.500,00 €

4.8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftshauses“
4.8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	722,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	177,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	128.155,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.05.2026 (2010 = 100)	x	193,5/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	247.979,93 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	247.979,93 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	83.693,23 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		83.693,23 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.184,66 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	87.877,89 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	80.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	168.477,89 €
Sachwertfaktor	x	1,35
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftshauses“	=	227.445,15 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	74.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftshauses“	=	152.945,15 €
	rd.	153.000,00 €

4.8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Herstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	89,0 %	11,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
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 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	89,0	627,45
3	860,00	11,0	94,60
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 722,05 gewogener Standard = 2,1 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 722,05 €/m² BGF
rd. 722,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baupreisindex

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baunebenkosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (83.693,23 €)	4.184,66 €
Summe	4.184,66 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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 eine Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus kein separater Sachwertfaktor angegeben. Näherungsweise wurden daher die veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen. Für den Bereich Groß-Gerau wurde diesbezüglich ein Sachwertfaktor von interpoliert 1,45 angegeben.

Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund von abweichenden Parametern angepasst wie folgt:

Wohn- und Geschäftshaus statt Ein- und Zweifamilienhäuser (Anpassung = -0,1)

Der Sachwertfaktor wurde somit angepasst auf 1,35

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-35.000,00 €
• Putz und Anstrich im Sockelbereich mangelhaft	-5.000,00 €	
• 2x Balkone zu sanieren	-10.000,00 €	
• 2x Nässeschäden an Dach	-20.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-39.500,00 €
• Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau (Ansatz 250 €/m² Wohn-/ Nutzfläche)	-39.500,00 €	
Summe		-74.500,00 €

4.9 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **625,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 709 m² Bewertungsteilbereich = 155 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 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)	=	625,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	19.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	625,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	709	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	625,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	625,00 €/m²	
Fläche	×	155 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	96.875,00 € rd. 96.900,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 insgesamt **96.900,00 €**.

4.9.1 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.

4.10 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“

4.10.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.10.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.10.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Wohnung EG	47,00	2,00	10,92	513,24	6.158,88
	2	Wohnung DG	40,50		9,93	402,17	4.826,04
	3	Kfz.-Stellplätze EG			40,00	80,00	960,00
Summe			87,50	2,00		995,41	11.944,92

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.944,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.688,90 €
jährlicher Reinertrag	= 9.256,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,70 % von 96.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.616,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.639,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,449
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 175.613,95 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 96.900,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“	= 272.513,95 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 272.513,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 73.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“	= 199.513,95 €
	rd. 200.000,00 €

4.10.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Rohertrag

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 439,00 €	878,00 €
	KFZ-Stellplätze	2 Stellplätze × 48,00 €	96,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	87,50 m² × 14,40 €/m²	1.260,00 €
	KFZ-Stellplätze	2 Stellplätze × 108,00 €	216,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		238,90 €
Summe			2.688,90 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das gemäß Bauakte 1993 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1993 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 33 Jahre =) 47 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

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	-51.000,00 €
• Glasbruch an hofseitigem Fenster -1.000,00 € • Gas Heizung (für alle Gebäude) gemäß Angabe Eigentümer 30- 50 Jahre alt und somit überaltert -50.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-22.000,00 €
• Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau (Ansatz 250 €/m² Wohn-/ Nutzfläche) -22.000,00 €	
Summe	-73.000,00 €

4.11 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“**4.11.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.11.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.11.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	726,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	212,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	154.275,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.05.2026 (2010 = 100)	x	193,5/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.522,13 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	298.522,13 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		47 Jahre
• prozentual		41,25 %
• Faktor	x	0,5875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	175.381,75 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		175.381,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.769,09 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	184.150,84 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	96.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	281.050,84 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“	=	295.103,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	73.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „C, bebaut mit Zweifamilienhaus“	=	222.103,38 €
	rd.	222.000,00 €

4.11.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Herstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	59,0 %	41,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 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 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	59,0	404,15
3	785,00	41,0	321,85
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 726,00 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 726,00 €/m² BGF
rd. 726,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baupreisindex

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baunebenkosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (175.381,75 €)	8.769,09 €
Summe	8.769,09 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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, Bodenniveau 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 Ein- und Zweifamilienhäuser ein Sachwertfaktor von interpoliert 1,22 angegeben

Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund von abweichenden Parametern angepasst wie folgt:

Hinterhaus mit eingeschränkter Nachfrage (Anpassung = -0,12)

vorhandene Standardstufe mit 2,4 niedriger als 2,7 (Anpassung = -0,05)

Der Sachwertfaktor wurde somit angepasst auf 1,05

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-51.000,00 €
• Glasbruch an hofseitigem Fenster -1.000,00 € • Gas Heizung (für alle Gebäude) gemäß Angabe Eigentümer 30- 50 Jahre alt uns somit überalter -50.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-22.000,00 €
• Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau (Ansatz 250 €/m² Wohn-/ Nutzfläche) -22.000,00 €	
Summe	-73.000,00 €

4.12 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **625,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.05.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 709 m² Bewertungsteilbereich = 196 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 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)	=	625,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	19.05.2026	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	625,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	709	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	625,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	625,00 €/m²	
Fläche	×	196 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	122.500,00 € <u>rd. 123.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 insgesamt **123.000,00 €**.

4.12.1 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.

4.13 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“

4.13.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.13.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.13.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG links	37,50		10,92	409,50	4.914,00
	2	Wohnung EG rechts	42,00		10,92	458,64	5.503,68
	3	Wohnung DG links	36,00		10,92	393,12	4.717,44
	4	Wohnung DG rechts	42,00		10,92	458,64	5.503,68
	5	Kfz.-Stellplätze EG		4,00	40,00	160,00	1.920,00
Summe			157,50	4,00		1.879,90	22.558,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.558,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.099,18 €
jährlicher Reinertrag	= 17.459,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,90 % von 123.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.797,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.662,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,395
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 270.916,75 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 123.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“	= 393.916,75 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 393.916,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 129.500,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“	= 264.416,75 €
rd.	264.000,00 €

4.13.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Rohertrag

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 439,00 €	1.756,00 €
	KFZ-Stellplätze	4 Stellplätze × 48,00 €	192,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	157,50 m² × 14,40 €/m²	2.268,00 €
	KFZ-Stellplätze	4 Stellplätze × 108,00 €	432,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		451,18 €
Summe			5.099,18 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Im vorliegenden Fall wird vom zuständigen Gutachterausschuss für einen Bodenrichtwertbereich zwischen 600 € und 799 € für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten ein Liegenschaftszinssatz von 3,9 angegeben. (Standardabweichung +- 1,0)

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das gemäß Bauakte 1993 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1993 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 33 Jahre =) 47 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

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	-100.000,00 €
• Boden- und Wandbeläge im Treppenhaus überaltert/ beschädigt -4.000,00 € • Wohnungen 1+ 3 aufgrund von starkem Schimmelbefall sowie unbewohnbarem Zustand stark sanierungsbedürftig -60.000,00 € • Glasbruch an Eingangstüre -1.000,00 € • östliche Fassadenseite unverputzt -20.000,00 € • Hoffläche mit Rissen sowie unebenen Plattenbelägen -15.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-39.500,00 €
• Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau (Ansatz 250 €/m² Wohn-/ Nutzfläche) -39.500,00 €	
Weitere Besonderheiten	10.000,00 €
• Wertzuschlag für nicht genehmigten, aber ausgebauten (Spitzboden 2 x 5.000€) 10.000,00 €	
Summe	-129.500,00 €

4.14 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“

4.14.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.14.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.14.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	763,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	269,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	205.247,00 €
Baupreisindex (BPI) 19.05.2026 (2010 = 100)	x	193,5/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	397.152,95 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	397.152,95 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		47 Jahre
• prozentual		41,25 %
• Faktor	x	0,5875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	233.327,36 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		233.327,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.666,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	244.993,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	123.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	367.993,73 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“	=	386.393,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	129.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „D, bebaut mit Mehrfamilienhaus“	=	256.893,42 €
	rd.	257.000,00 €

4.14.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Herstellungskosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	59,0 %	41,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; 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	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	59,0	424,80
3	825,00	41,0	338,25
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 763,05 gewogener Standard = 2,4 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 763,05 €/m² BGF
rd. 763,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baupreisindex

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baukostenregionalfaktor

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Baunebenkosten

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (233.327,36 €)	11.666,37 €
Summe	11.666,37 €

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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 eine Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus kein separater Sachwertfaktor angegeben. Näherungsweise wurden daher die veröffentlichten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser herangezogen. Für den Bereich Groß-Gerau wurde diesbezüglich ein Sachwertfaktor von interpoliert 1,1 angegeben.

Dieser Sachwertfaktor wurde aufgrund von abweichenden Parametern angepasst wie folgt:

Mehrfamilienwohnhaus statt Ein- und Zweifamilienhäuser (Anpassung = -0,05)

Der Sachwertfaktor wurde somit angepasst auf 1,05

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-100.000,00 €
• Boden- und Wandbeläge im Treppenhaus überaltert/ beschädigt	-4.000,00 €	
• Wohnungen 1+ 3 aufgrund von starkem Schimmelbefall sowie unbewohnbarem Zustand stark sanierungsbedürftig	-60.000,00 €	
• Glasbruch an Eingangstüre	-1.000,00 €	
• östliche Fassadenseite unverputzt	-20.000,00 €	
• Hoffläche mit Rissen sowie unebenen Plattenbelägen	-15.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-39.500,00 €
• Erheblicher Modernisierungs- und Instandhaltungsstau (Ansatz 250 €/m² Wohn-/ Nutzfläche)	-39.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		10.000,00 €
• Wertzuschlag für nicht genehmigten, aber ausgebauten (Spitzboden 2 x 5.000€)	10.000,00 €	
Summe		-129.500,00 €

4.15 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, bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus		192.000,00 €	184.000,00 €
B, bebaut mit Erweiterung Wohn- und Geschäftsh.		181.000,00 €	153.000,00 €
C, bebaut mit Zweifamilienhaus		200.000,00 €	222.000,00 €
D, bebaut mit Mehrfamilienhaus		264.000,00 €	257.000,00 €
Summe	-----	837.000,00 €	816.000,00 €

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **837.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **816.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einer Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses, einem Zweifamilienhaus sowie einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 64521 Groß-Gerau, Mainzer Straße 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Groß-Gerau	3902	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Groß-Gerau	1	209/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 mit rd.

837.000 €

in Worten: achthundertsiebenunddreißigtausend 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 08. Juni 2026

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

DEKRA Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung D1 Plus



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

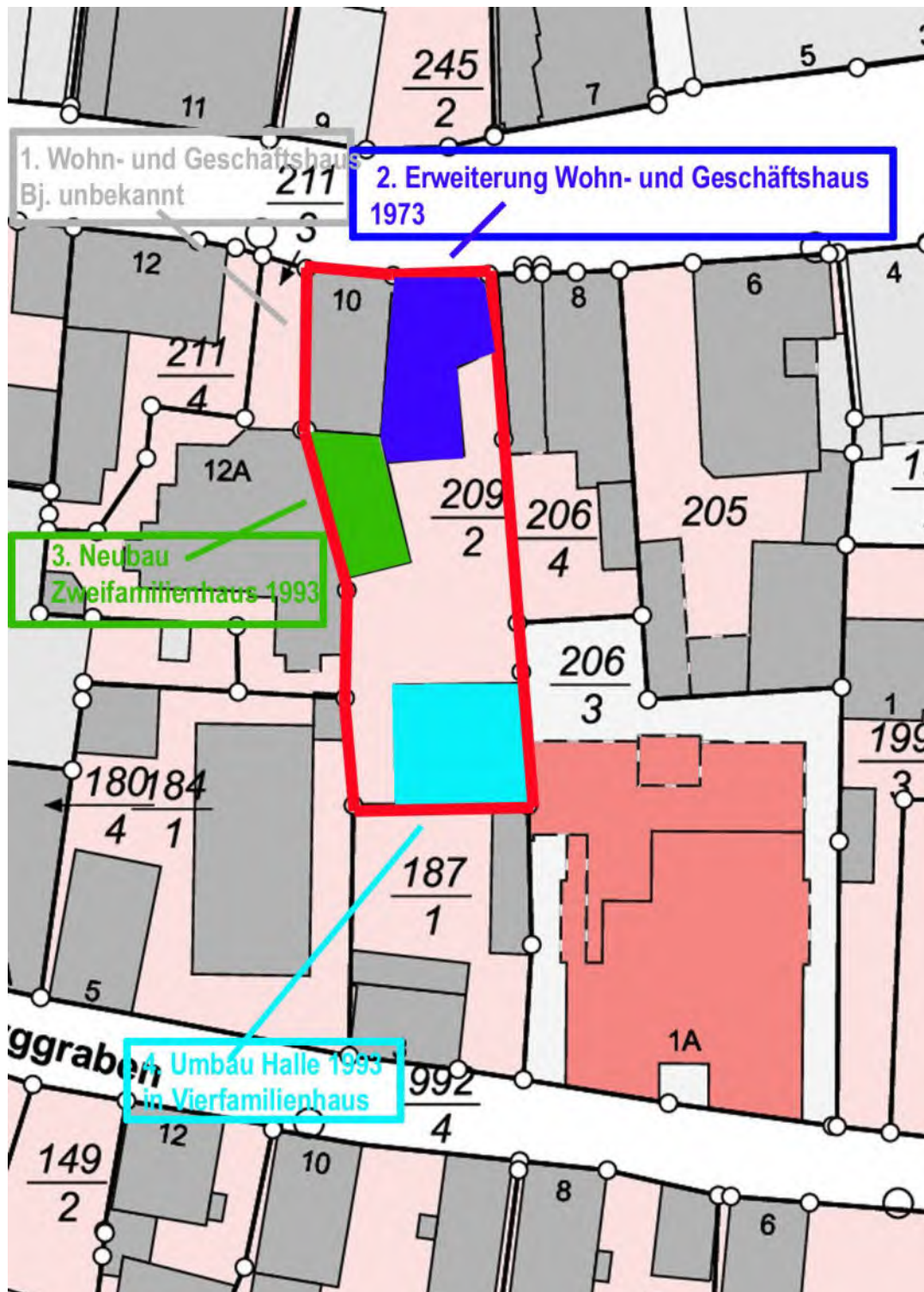
- [1] Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – Band 1 und Band 2, Haufe
- [2] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [4] Marktdatenableitungen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

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Gebäudeliste
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, BGF-Berechnungen
- Anlage 5: Fotos

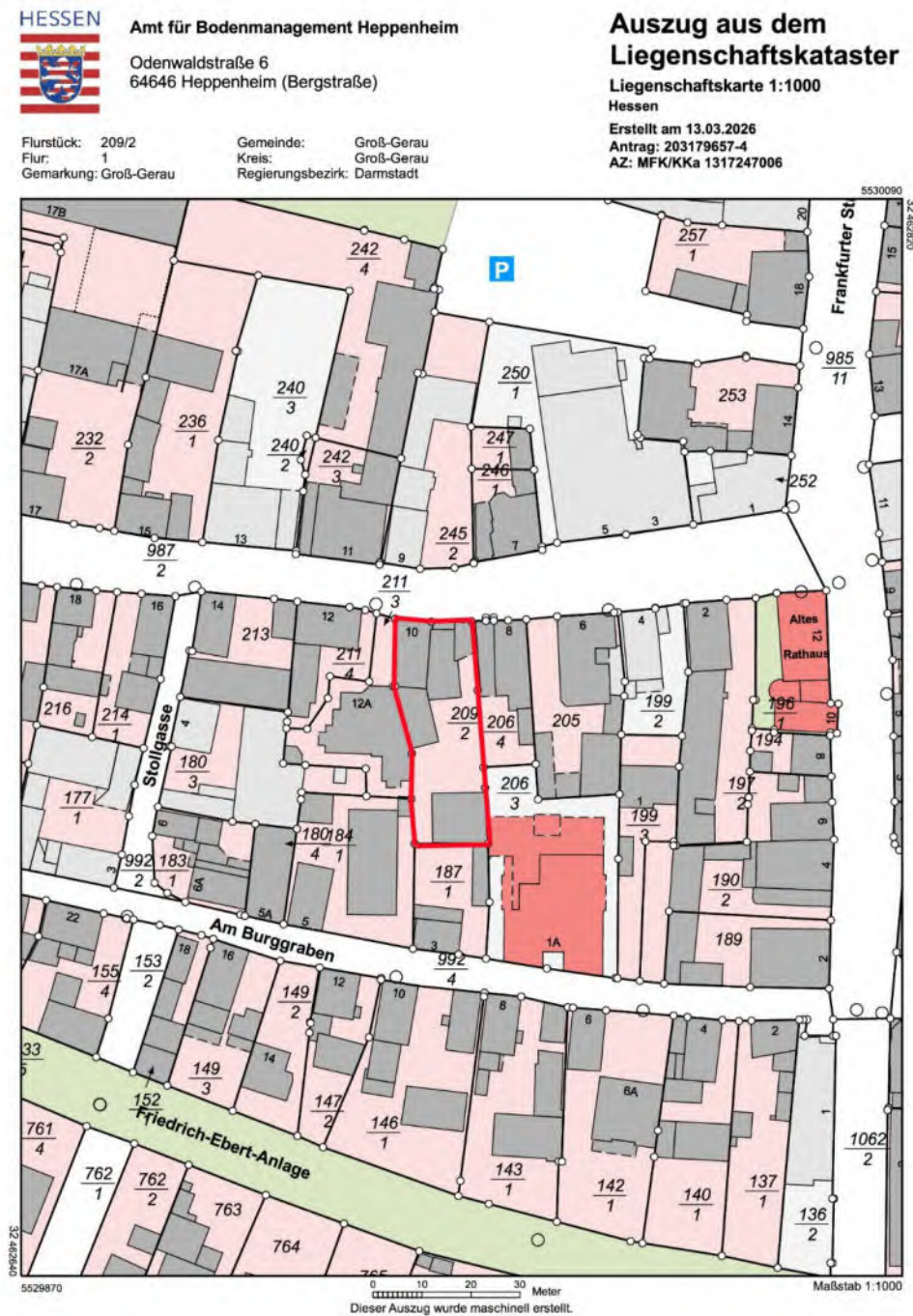
Anlage 1: Gebäudeliste

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 8

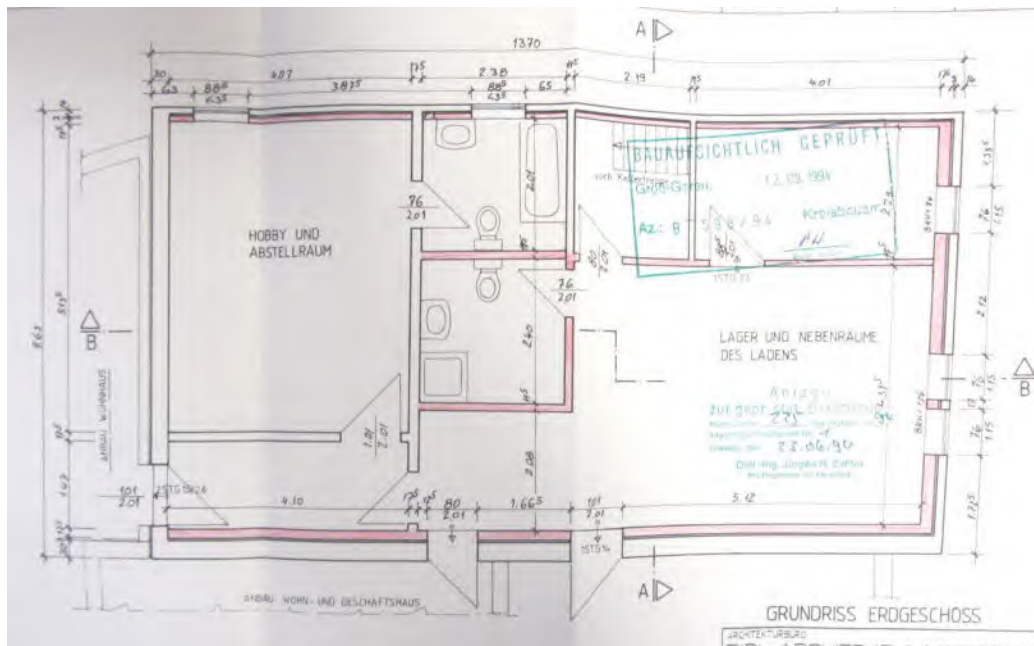


Bild 1: Gebäude 1, Grundriss Erdgeschoss

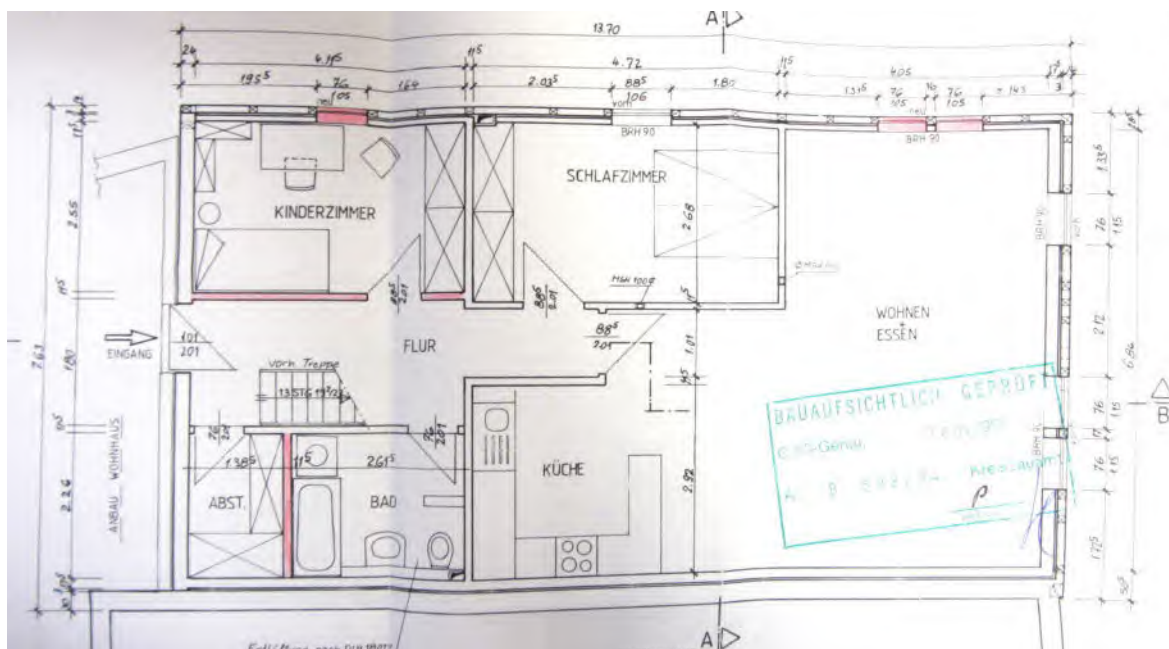


Bild 2: Gebäude 1, Grundriss Obergeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 8

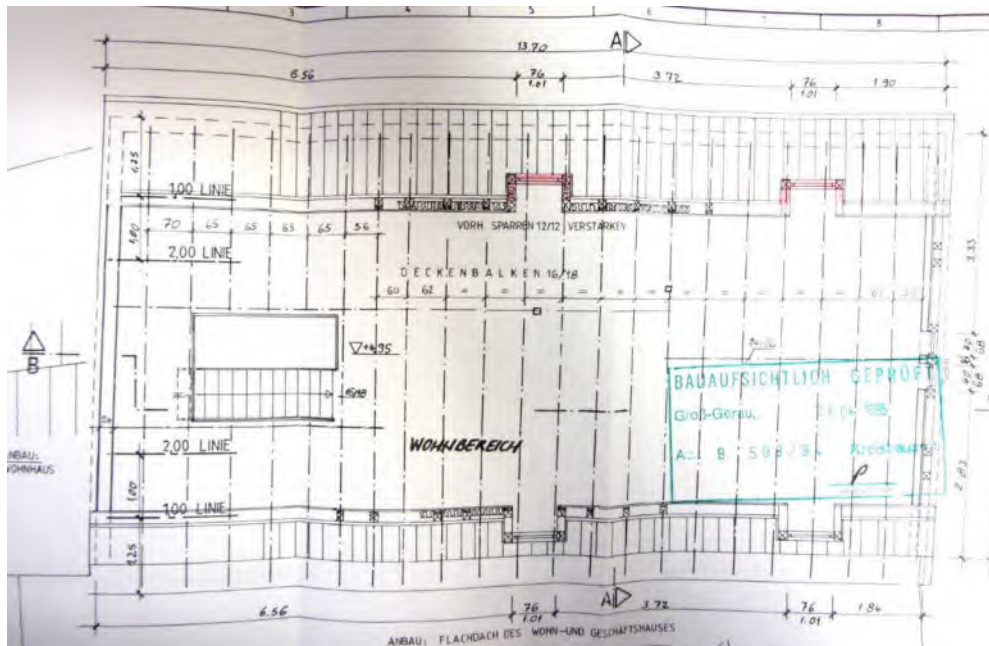


Bild 3: Gebäude 1, Grundriss Dachgeschoss

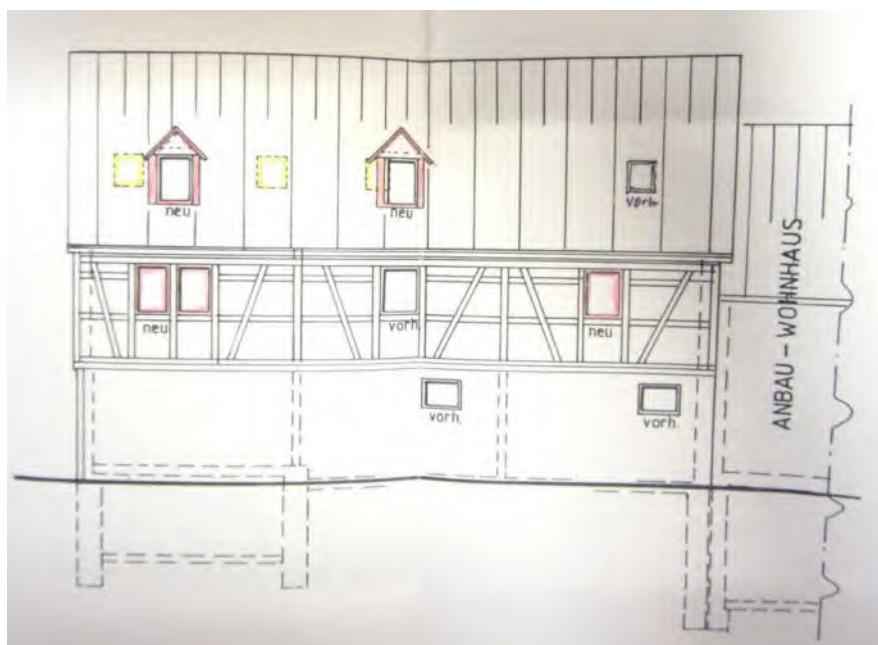


Bild 4: Gebäude 1, Ansicht West

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 8

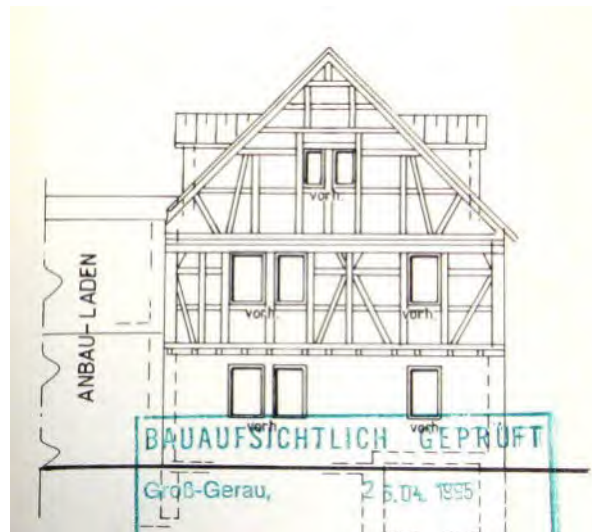


Bild 5: Gebäude 1, Ansicht Nord (Straßenseite)

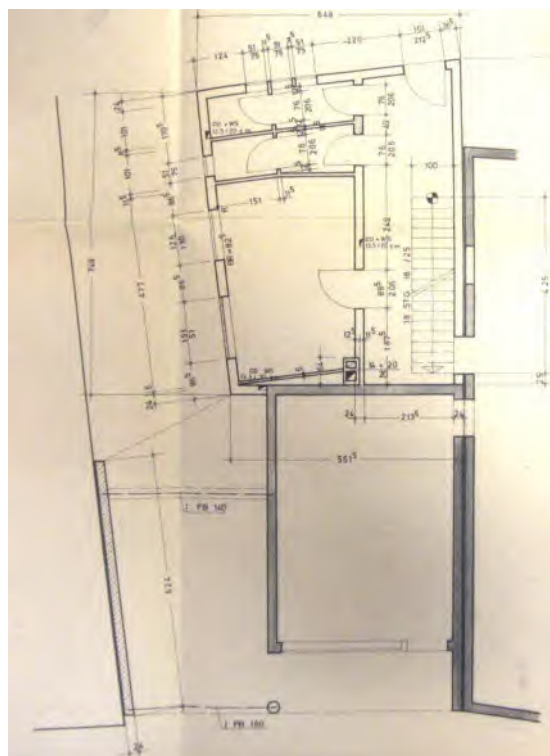


Bild 6: Gebäude 2, Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 8

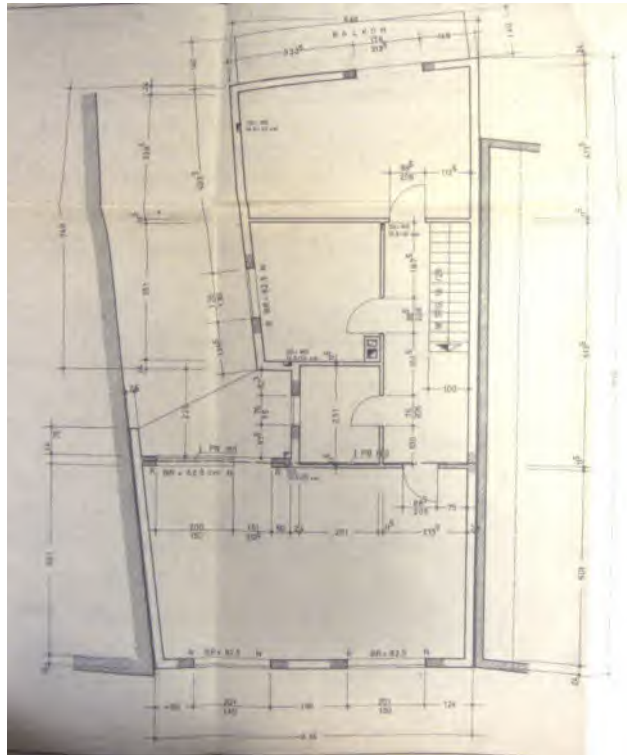


Bild 7: Gebäude 2, Grundriss Obergeschoss

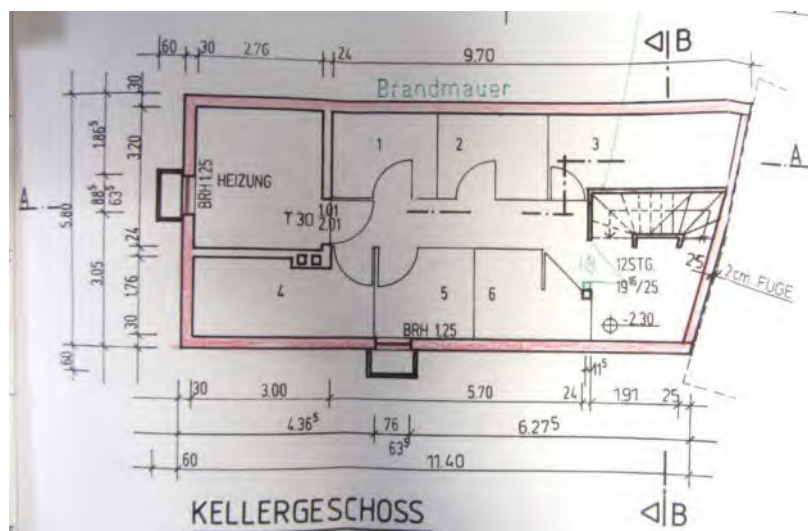


Bild 8: Gebäude 3, Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 8

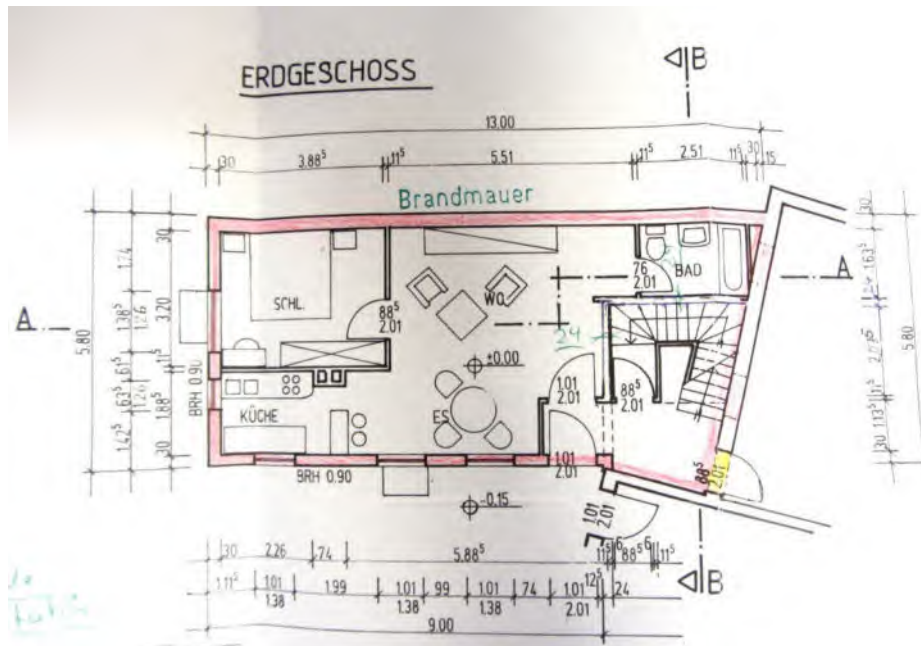


Bild 9: Gebäude 3, Grundriss Erdgeschoss

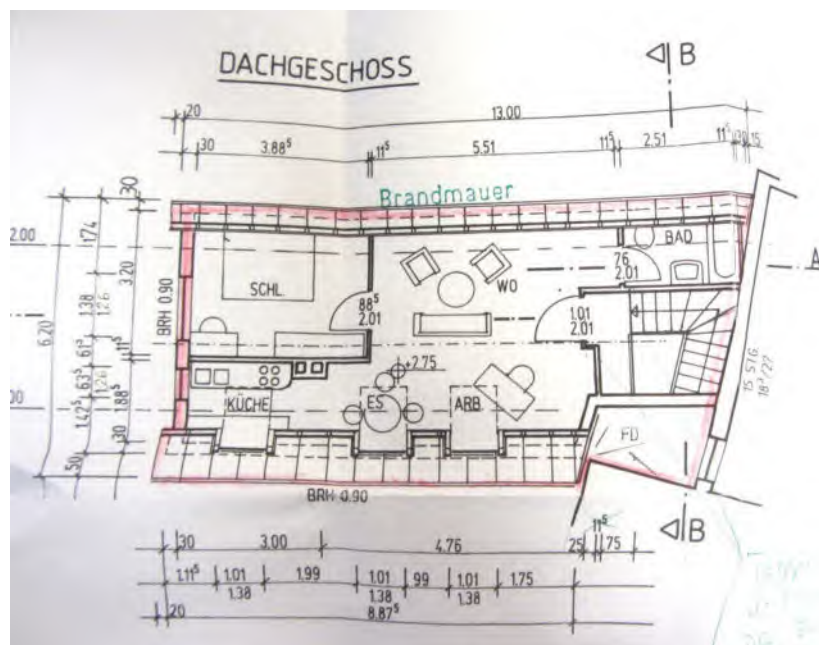


Bild 10: Gebäude 3, Grundriss Dachgeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 8

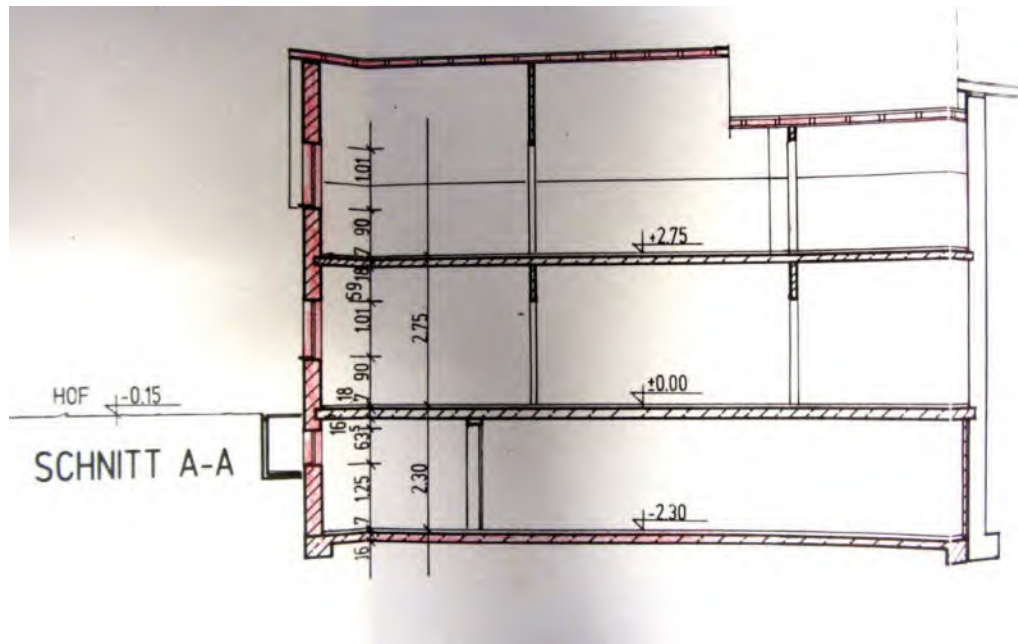


Bild 11: Gebäude 3, Schnitt

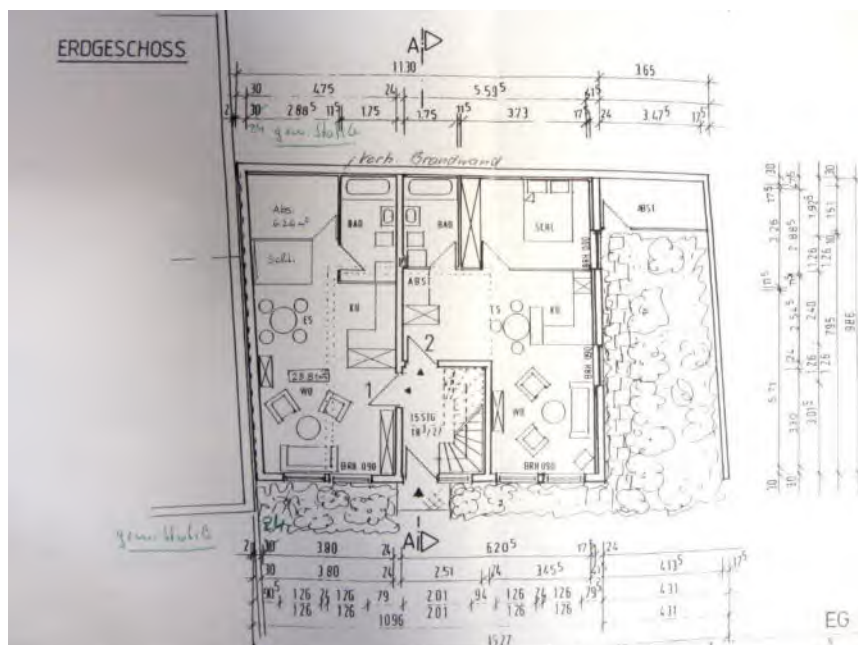


Bild 12: Gebäude 4, Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 8

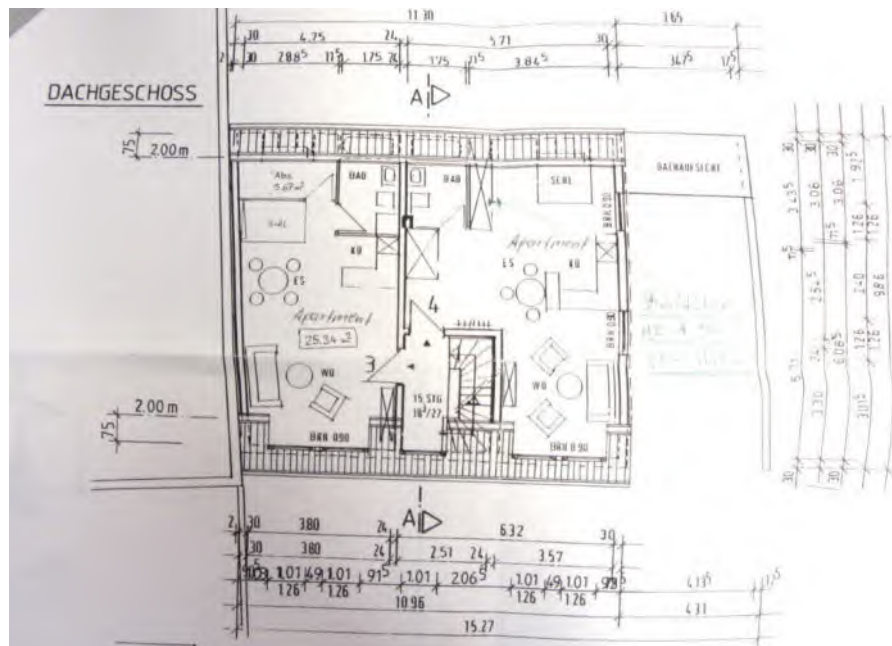


Bild 13: Gebäude 4, Grundriss Dachgeschoss

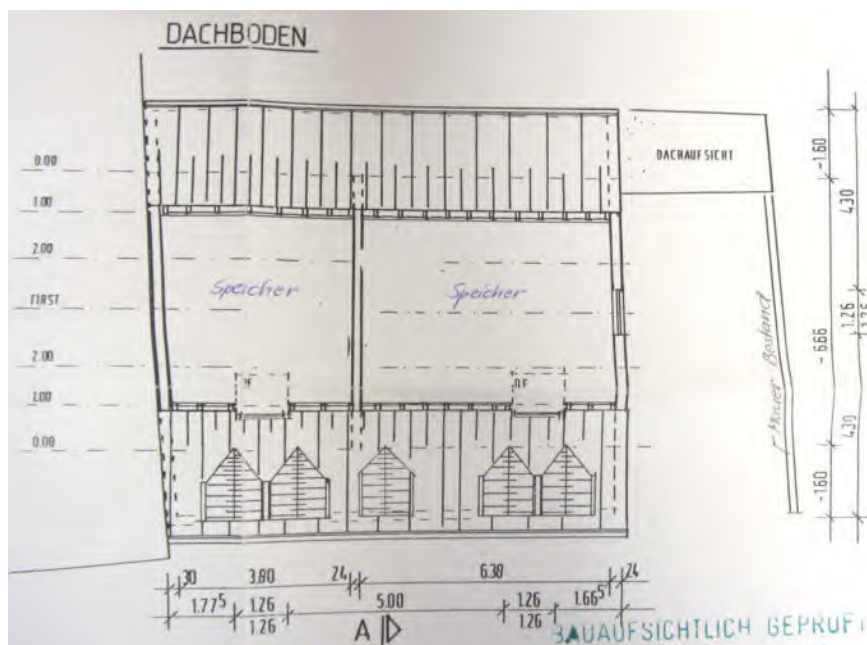


Bild 14: Gebäude 4, Grundriss Spitzboden

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 8 von 8

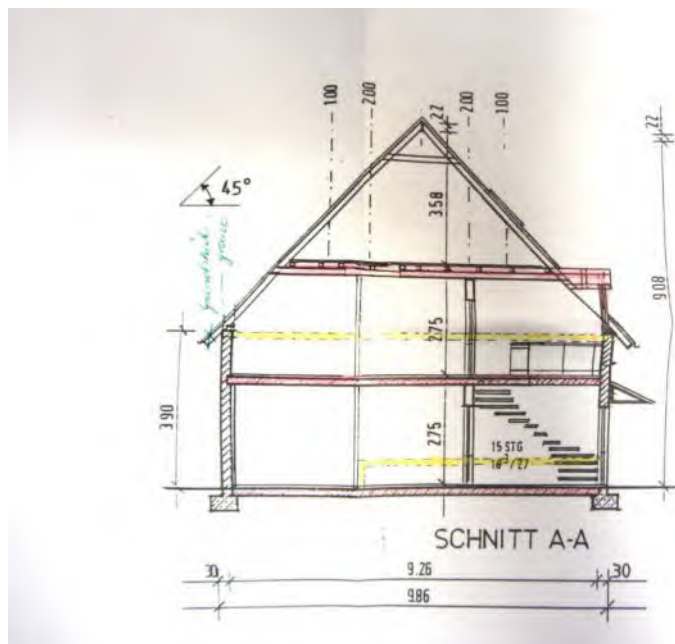


Bild 15: Gebäude 4, Schnitt

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, BGF-Berechnungen

Seite 1 von 6

Gebäude 1

Berechnung der Nutzflächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Wohn- und Geschäftshaus (Ladenfläche/ Nutzflächen)

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Erdgeschoss			
Hobby und Abstellraum	20,90	1,00	20,90
Flur	6,03	1,00	6,03
Lager und NR des Ladens	32,44	1,00	32,44
Bad	4,78	1,00	4,78
Dusch/WC	5,71	1,00	5,71
Raum 1	5,02	1,00	5,02
Raum 2	9,18	1,00	9,18
Gesamtsumme [m²]			84,06
Gerundet			84,00

Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Wohn- und Geschäftshaus (1. Wohneinheit)

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Obergeschoss			
Kinderzimmer	10,49	1,00	10,49
Flur	9,47	1,00	9,47
Abstellraum	3,13	1,00	3,13
Bad	5,91	1,00	5,91
Küche	14,12	1,00	14,12
Wohnen/ Essen	30,53	1,00	30,53
Schlafzimmer	12,65	1,00	12,65
Gesamtsumme [m²]			86,30
Gerundet			86,50

Schätzung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Wohn- und Geschäftshaus (2. Wohneinheit)

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Dachgeschoss			
Wohnbereich, geschätzt	44,00	1,00	44,00
Gesamtsumme [m²]			44,00
Gerundet			44,00

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, BGF-Berechnungen

Seite 2 von 6

**Berechnung der BGF-Flächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Wohn- und Geschäftshaus (Nutzflächen + 2 Wohneinheiten)**

Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Summe [m ²]
Erdgeschoss	13,70	7,63	104,53
Obergeschoss	13,70	7,63	104,53
Dachgeschoss	13,70	7,63	104,53
Gesamtsumme [m²]			313,59
Gerundet			313,50

Gebäude 2**Berechnung der Nutzflächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus (Laden)**

Raumbezeichnung	Fläche [m ²]	Faktor	Summe [m ²]
Erdgeschoss			
Laden	27,00	1,00	27,00
Gesamtsumme [m²]			27,00
Gerundet			27,00

**Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus (Wohnung)**

Raumbezeichnung	Fläche [m ²]	Faktor	Summe [m ²]
Erdgeschoss			
Küche	14,31	1,00	14,31
WC H	1,53	1,00	1,53
Vorraum H	3,06	1,00	3,06
WC D	1,53	1,00	1,53
Vorraum D	3,06	1,00	3,06
Flur	11,23	1,00	11,23
Gesamtsumme [m²]			34,72
Gerundet			35,00

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, BGF-Berechnungen

Seite 3 von 6

**Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus (Wohnung)**

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Obergeschoss			
Eltern	22,56	1,00	22,56
Balkon	9,09	0,5	4,55
Küche	10,53	1,00	10,53
Flur	10,10	1,00	10,10
Bad	4,54	1,00	4,54
Balkon 2	3,5	0,5	1,8
Wohnen	41,83	1,00	41,83
Gesamtsumme [m²]			95,91
Gerundet			96,00

**Berechnung der BGF-Flächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus (Laden + 1 Wohneinheit)**

Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Summe [m²]
Erdgeschoss (Laden)	4,50	6,00	27,00
Erdgeschoss (Wohnung)	6,05	7,49	45,31
Obergeschoss (Wohnung)	5,25	8,35	48,84
	4,75	2,62	12,45
	5,87	7,49	43,97
Gesamtsumme [m²]			177,57
Gerundet			177,50

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, BGF-Berechnungen

Seite 4 von 6

Gebäude 3

Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen
Wohnflächenberechnung
Zweifamilienhaus (2 Wohneinheiten)

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Whg. Erdgeschoss			
Wohn- und Esszimmer	26,33	1,00	26,33
Schlafzimmer	12,43	1,00	12,43
Küche	5,40	1,00	5,40
Bad	4,10	1,00	4,10
-3% Putzabzug			-1,45
Gesamtsumme [m²]			46,81
Gerundet			47,00

Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen
Wohnflächenberechnung
Zweifamilienhaus (2 Wohneinheiten)

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Whg. Dachgeschoss			
Wohn- und Esszimmer	23,17	1,00	23,17
Schlafzimmer	10,97	1,00	10,97
Küche	4,28	1,00	4,28
Bad	3,16	1,00	3,16
-3% Putzabzug			-1,25
Gesamtsumme [m²]			40,33
Gerundet			40,50

Berechnung der BGF-Flächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Zweifamilienhaus (2 Wohneinheiten)

Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Summe [m²]
Keller	12,20	5,80	70,76
Erdgeschoss	12,20	5,80	70,76
Dachgeschoss	12,20	5,80	70,76
Gesamtsumme [m²]			212,28
Gerundet			212,50

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, BGF-Berechnungen

Seite 5 von 6

Gebäude 4

Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen
Wohnflächenberechnung
Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Whg. 1, Erdgeschoss			
Wohn- und Esszimmer	20,23	1,00	20,23
Schlafzimmer	9,33	1,00	9,33
Küche	3,50	1,00	3,50
Bad	5,71	1,00	5,71
-3% Putzabzug			-1,16
Gesamtsumme [m²]			37,61
Gerundet			37,50

Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen
Wohnflächenberechnung
Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Whg. 2, Erdgeschoss			
Wohn- und Esszimmer	22,75	1,00	22,75
Schlafzimmer	10,76	1,00	10,76
Küche	4,50	1,00	4,50
Bad	5,05	1,00	5,05
-3% Putzabzug			-1,29
Gesamtsumme [m²]			41,76
Gerundet			42,00

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, BGF-Berechnungen

Seite 6 von 6

**Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen
Wohnflächenberechnung
Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)**

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Whg. 3, Dachgeschoss			
Wohn- und Esszimmer	19,75	1,00	19,75
Schlafzimmer	8,73	1,00	8,73
Küche	3,50	1,00	3,50
Bad	5,36	1,00	5,36
-3% Putzabzug			-1,12
Gesamtsumme [m²]			36,22
Gerundet			36,00

**Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorhandenen
Wohnflächenberechnung
Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)**

Raumbezeichnung	Fläche [m²]	Faktor	Summe [m²]
Whg. 4, Dachgeschoss			
Wohn- und Esszimmer	23,82	1,00	23,82
Schlafzimmer	10,33	1,00	10,33
Küche	4,50	1,00	4,50
Bad	4,70	1,00	4,70
-3% Putzabzug			-1,30
Gesamtsumme [m²]			42,05
Gerundet			42,00

**Berechnung der BGF-Flächen auf Grundlage der vorhandenen Pläne
Mehrfamilienhaus (4 Wohneinheiten)**

Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Summe [m²]
Erdgeschoss	11,30	9,86	111,42
Dachgeschoss	11,30	9,86	111,42
Spitzboden	10,96	4,2	46,03
Gesamtsumme [m²]			268,87
Gerundet			269,00

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 33



Bild 1: Gebäude 1, Ansicht Nordwest



Bild 2: Gebäude 1, Ansicht West

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 33



Bild 3: Gebäude 1, Ansicht Nord



Bild 4: Gebäude 1, Zustand Holzfenster

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 33



Bild 5: Gebäude 1, Grundriss Flurbereich EG



Bild 6: Gebäude 1, Grundriss Flurbereich EG

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 33



Bild 7: Gebäude 2, Ansicht Nord Laden



Bild 8: Gebäude 2, Ansicht Nord

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 33



Bild 9: Gebäude 2, Ansicht Süd



Bild 10: Gebäude 2, Ansicht Süd, Überbau Durchfahrt

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 33



Bild 11: Gebäude 2, Eingangssituation



Bild 12: Gebäude 2, Zustand PVC-Fenster

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 33



Bild 13: Gebäude 2, Zustand Sockelbereich



Bild 14: Gebäude 2, Nässeschäden im Dachbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 33



Bild 15: Gebäude 2, Nässeschäden im Dachbereich



Bild 16: Gebäude 2, Ansicht Südost

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 33



Bild 17: Gebäude 2, Ansicht Süd



Bild 18: Gebäude 2, Nässeschäden im Dachbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 33



Bild 19: Gebäude 2, Nässeschäden im Dachbereich



Bild 20: Gebäude 3, Ansicht Süd

Anlage 5: Fotos

Seite 11 von 33



Bild 21: Gebäude 3, Ansicht Südost



Bild 22: Gebäude 3, Ansicht Südost

Anlage 5: Fotos

Seite 12 von 33



Bild 23: Gebäude 3, Ansicht Ost



Bild 24: Gebäude 3, Eingangssituation (linke Tür)

Anlage 5: Fotos

Seite 13 von 33



Bild 25: Gebäude 3, Eingangssituation

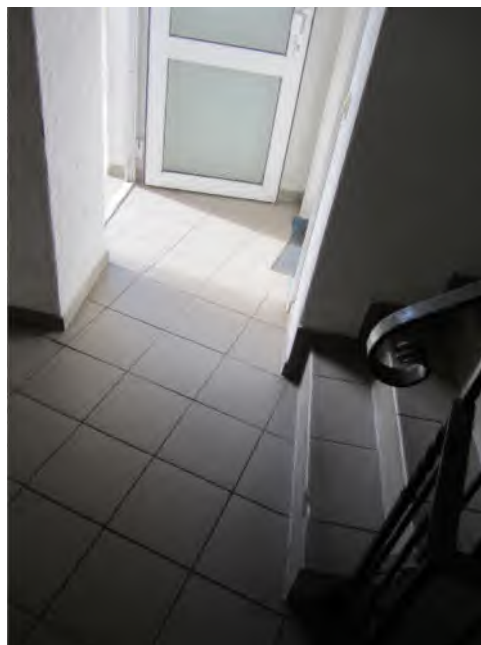


Bild 26: Gebäude 3, Flurbereich EG

Anlage 5: Fotos

Seite 14 von 33



Bild 27: Gebäude 3, Treppenhaus



Bild 28: Gebäude 3, beschädigte Bodenfliesen im Treppenhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 15 von 33



Bild 29: Gebäude 3, Flurbereich KG vor Heizungskeller (kein Zugang)



Bild 30: Gebäude 3, Stromzähler im KG

Anlage 5: Fotos

Seite 16 von 33



Bild 31: Gebäude 3, Telekommunikationsanschluss im KG

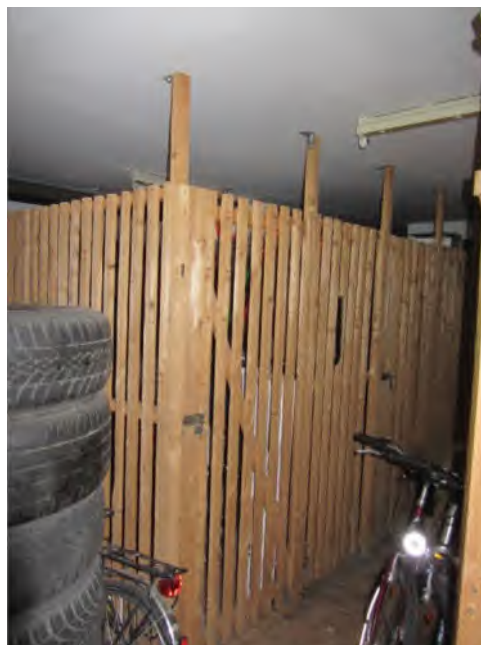


Bild 32: Gebäude 3, Mieterkeller im KG

Anlage 5: Fotos

Seite 17 von 33



Bild 33: Gebäude 3, Treppenerschließung des DG von Gebäude 1



Bild 34: Gebäude 4, Ansicht Nord

Anlage 5: Fotos

Seite 18 von 33



Bild 35: Gebäude 4, Ansicht Ost



Bild 36: Gebäude 4, Ansicht Ost

Anlage 5: Fotos

Seite 19 von 33



Bild 37: Gebäude 4, Zustand Traufbereich



Bild 38: Freifläche westlich von Gebäude 4

Anlage 5: Fotos

Seite 20 von 33



Bild 39: Gebäude 4, Ansicht West



Bild 40: Gebäude 4, Eingangssituation

Anlage 5: Fotos

Seite 21 von 33



Bild 41: Gebäude 4, Flurbereich EG



Bild 42: Gebäude 4, Whg. 3, DG, Wohnungseingangstür

Anlage 5: Fotos

Seite 22 von 33



Bild 43: Gebäude 4, Whg. 3, DG, Zustand PVC-Fenster



Bild 44: Gebäude 4, Whg. 3, DG, Wohnzimmer/ Küche

Anlage 5: Fotos

Seite 23 von 33



Bild 45: Gebäude 4, Whg. 3, DG, Zugang zu Bad



Bild 46: Gebäude 4, Whg. 3, DG, Nässeschaden/ Schimmel

Anlage 5: Fotos

Seite 24 von 33



Bild 47: Gebäude 4, Whg. 3, DG, Nässeschaden/ Schimmel



Bild 48: Gebäude 4, Whg. 3, DG, Bad

Anlage 5: Fotos

Seite 25 von 33



Bild 49: Gebäude 4, Whg. 3, DG, Bad

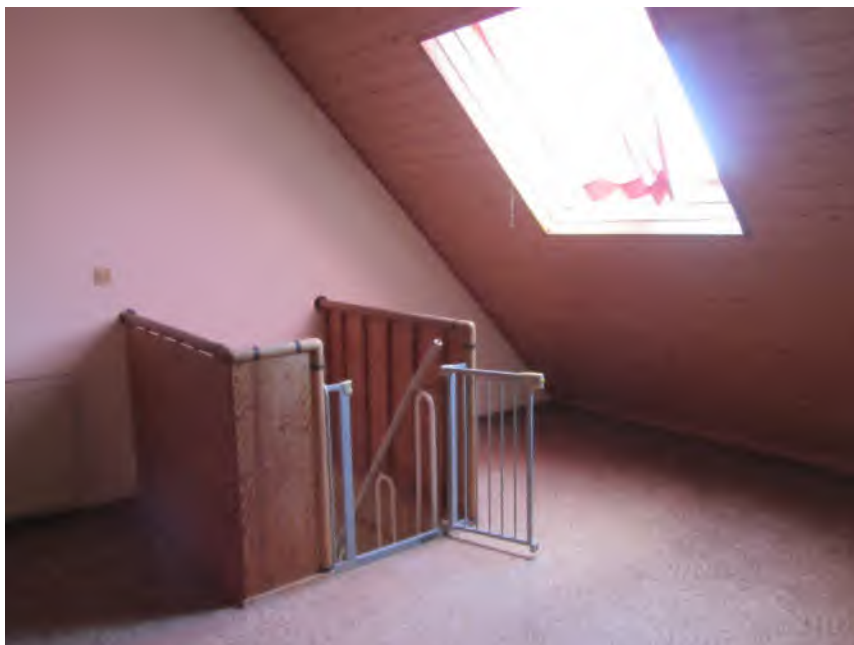


Bild 50: Gebäude 4, Whg. 3, Spitzboden (nicht genehmigt)

Anlage 5: Fotos

Seite 26 von 33



Bild 51: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Wohnungseingangstür



Bild 52: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Küche

Anlage 5: Fotos

Seite 27 von 33



Bild 53: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Nässeschaden/ Schimmel



Bild 54: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Bad

Anlage 5: Fotos

Seite 28 von 33



Bild 55: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Bad



Bild 56: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Schlafbereich im Wohnzimmer

Anlage 5: Fotos

Seite 29 von 33



Bild 57: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Nässeschaden/ Schimmel



Bild 58: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Zustand PVC-Fenster

Anlage 5: Fotos

Seite 30 von 33



Bild 59: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Zustand Heizkörper



Bild 60: Gebäude 4, Whg. 1, EG, Elektro-Unterverteilung

Anlage 5: Fotos

Seite 31 von 33



Bild 61: Hoffläche mit Beschädigungen



Bild 62: Hoffläche, Plattenbelag uneben und gebrochen

Anlage 5: Fotos

Seite 32 von 33



Bild 63: Hofffläche, Plattenbelag uneben und gebrochen



Bild 64: Mülltonnen im Durchfahrtsbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 33 von 33



Bild 65: Nachbarbebauung im Straßenverlauf



Bild 66: Nachbarbebauung im Straßenverlauf