

# Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nummer XX/XX



Abbildung 1: Zu bewertendes Musterhaus (fiktiv)

Auftraggeber: Max Mustermann  
An der Musterstraße 12  
12345 Musterstadt

Auftragnehmer: Marcel Koslowski  
Alte-Yacher-Straße 27  
79215 Elzach

Gutachtennummer: GUT25-0000

Verkehrswert: 800.000,00 €

---

Bewertungsobjekt: Mehrfamilienhaus

Straße, Ort: Musterstraße 12  
12345 Musterstadt

Bewertungstichtag: 01.01.2025

Qualitätstichtag: 01.01.2025

Gutachtenerstattung: 02.02.2025

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Verhältnisse .....	7
1.1 Auftraggeber und Anlass .....	7
1.2 Ortsbesichtigung und Teilnehmer .....	7
1.3 Übersichtsblatt .....	8
1.4 Unterlagen .....	9
1.5 Angaben zur verwendeten Literatur .....	11
1.6 Makrolage .....	11
1.7 Mikrolage .....	12
1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt .....	12
1.7.2 Sonstige makroökonomische Größen .....	13
2. Baurechtliche Rahmenbedingungen .....	14
2.1 Bauplanungsrechtliche Situation .....	14
2.1.1 Verbindliche Bauleitplanung .....	14
2.1.2 Sonstige Planungen .....	15
2.2 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen .....	15
2.2.1 Vorgartensatzung .....	15
2.2.2 Baumschutzverordnung .....	16
2.2.3 Stellplatzpflichten .....	16
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens .....	17
3.1 Grundbuchdaten .....	17
3.2 Katasterdaten .....	18
3.3 Baulasten .....	20
3.4 Altlasten .....	20
3.5 Erschließungssituation .....	20
3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum .....	21
3.7 Denkmalschutz .....	21
3.8 Naturgefahren .....	21
3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit .....	21

---

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen .....	22
4.1 Gebäudeart und Nutzung .....	22
4.1 Baujahr .....	22
4.2 Zuschnitt und topographische Situation .....	22
4.4 Baubeschreibung .....	22
4.5 Bauzustand .....	23
4.6 Energetischer Zustand .....	26
4.7 Barrierefreiheit .....	26
5. Objektspezifische Flächen .....	26
5.1 Flächenangaben und Erläuterung .....	26
5.2 Verwendete Unterlagen .....	29
6. Wertermittlung .....	30
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	30
6.1 Wahl eines zusätzlichen Verfahrens .....	30
6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung .....	31
7. Ertragswertverfahren .....	33
7.1 Prüfung der Erträge .....	33
7.1.1 Marktüblich erzielbare Erträge .....	33
7.1.2 Tatsächliche Mieterträge .....	34
7.1.3 Angaben über mietvertragliche Bindungen .....	35
7.2 Darstellung des Reinertrags .....	35
7.2.1 Bewirtschaftungskosten .....	35
7.2.2 Ermittlung des Reinertrags .....	37
7.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts .....	38
7.3.1 Liegenschaftzinssatz / Bodenwertverzinsung .....	38
7.3.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	38
7.4 Bestimmung des Ertragswerts .....	39
8. Sachwertverfahren .....	41
8.1 Ermittlung der Herstellungskosten .....	41
8.1.1 Gebäudeart, Standardstufe und Kostenkennwert .....	41

---

8.1.2 Umbasierung und Anpassung des Baupreisindex .....	43
8.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts .....	43
9. Verkehrswert .....	47
9.1 Ableitung des Verkehrswertes .....	47
Ergänzende Anlagen .....	50
Fotodokumentation mit Bildunterschriften .....	50

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zu bewertendes Musterhaus (fiktiv) .....	1
Abbildung 2: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 55.....	14
Abbildung 3: Muster-Liegenschaftskarte mit Flurstücksgrenzen.....	19
Abbildung 4: Bild aus dem Keller mit Feuchtigkeitsspuren an der Wand.....	25
Abbildung 5: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-D.....	31
Abbildung 6: Rückansicht von der Straße Musterstraße .....	50
Abbildung 7: Vorderansicht inkl. Außenanlage und Eingangsbereich .....	51
Abbildung 8: Holzfensterrahmen mit nachträglich eingebautem Vorfenster aus Kunststoff .....	51
Abbildung 9: Schlafzimmer ohne Bodenbeläge.....	52
Abbildung 10: Badezimmer, wandhoch gefliest.....	53
Abbildung 11: Wohn- und Essbereich.....	53
Abbildung 12: Küchenbereich.....	54



### 1.3 Übersichtsblatt

Objektart:	Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten
Adresse:	██████████-Straße 1 ██
Wertermittlungsstichtag:	18. Oktober 2024
Qualitätsstichtag:	18. Oktober 2024
Gutachtenerstellung:	21. Dezember 2024
Flurstück, Gemarkung:	Flurstück Nummer ██████, ██████
Gemeinde:	██
Grundstücksgröße:	495 m <sup>2</sup>
Flächenart:	Allgemeines Wohngebiet
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertragswertverfahren
Unbelasteter Bodenwert:	ger. 629.000,00 €
Ertragswert:	ger. 800.000,00 €
Sachwert:	ger. 829.000,00 €
Verkehrswert:	ger. 800.000,00 €

## 1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Auftrag zur Erstellung eines Sachverständigengutachtens durch [REDACTED] vom 18. Oktober 2024
- [REDACTED] Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie – Altflächen Gesamtausdruck Nummer [REDACTED] vom 02.09.2024
- Angaben zu Wohnflächen und Gebäudelänge/-breite
- Flurstückskarte geoprtal.[REDACTED].de
- Liegenschaftskarte [REDACTED], [REDACTED]-Straße 1, Bestellung [REDACTED] vom 11.09.2024
- Orthophoto/Luftbild [REDACTED], [REDACTED]-Straße 1, Bestellung [REDACTED] vom 11.09.2024
- Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt [REDACTED] 2024 - Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt [REDACTED]
- Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge – Stand Januar 2024
- Angaben zu den Mieteinnahmen
- Qualifizierter Mietspiegel - [REDACTED] 2024
- Geoport, Report Mikromarkt und Makromarkt, [REDACTED]-Straße 1, Bestellung [REDACTED] vom 11.09.2024
- eEpiqr – Objektinformation, [REDACTED]-Straße 1
- eEpiqr – Zustandsbericht, [REDACTED]-Straße 1
- Geoport IS24 Kaufpreise für Immobilien, Auswertung April 2024 bis Juni 2024, Bestellung [REDACTED] vom 11.09.2024
- Geoport IS24 Mietpreise für Immobilien, Auswertung April 2024 bis Juni 2024, Bestellung [REDACTED] vom 11.09.2024

- 
- Geoport Übersichtskarte mit Infrastrukturinformation, [REDACTED], Bestellung [REDACTED] vom 11.09.2024
  - Geoport Übersichtskarte der Verkehrsinfrastruktur von MairDumont, [REDACTED], [REDACTED], Bestellung [REDACTED] vom 11.09.2024
  - Boden- und Altlastenauszug 2024, [REDACTED] Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie vom 02.09.2024
  - Geoport Stadtplan/Regionalkarte von MairDumont, [REDACTED], Bestellung [REDACTED] vom 11.09.2024
  - Grundbuchauszug, Amtsgericht [REDACTED], Grundbuch von [REDACTED], Blatt [REDACTED], Abdruck vom 30.08.2024

Durch den Sachverständigen wurden zusätzlich folgende Informationen beschafft:

- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Objektbesichtigung am 18. Oktober 2024.
- Bebauungsplan Nr. 55 Erweiterte Innenstadt – Stadt [REDACTED] beschlossen am 26.02.1987
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ vom 25.04.1986
- Vorgartensatzung der Stadt [REDACTED], [REDACTED]“ vom 05. März 2009
- Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der Innenstadt von [REDACTED] Bereich [REDACTED] (Innenstadt-Baugestaltungssatzung – Bereich [REDACTED]) vom 26. Februar 1981
- Gemeindedatenblatt: [REDACTED], St. (434001) zur Bevölkerungsentwicklung der [REDACTED] Agentur GmbH zum 31.12.2023

## 1.5 Angaben zur verwendeten Literatur

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) - Ergänzende Hinweise und Präzisierungen zur ImmoWertV, insbesondere zur Methodik und Datenauswertung.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) - Wertermittlungsrichtlinien - WertR2006
- Kleiber digital - Digitales Fachwerk zur Immobilienbewertung, das praxisorientierte Berechnungsgrundlagen und Beispiele liefert.

## 1.6 Makrolage

Die Stadt [REDACTED], mit einer Größe von 54.144 Einwohnern liegt im [REDACTED]-Gebiet und ist die Kreisstadt des [REDACTED]kreises in [REDACTED]. Sie ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und profitiert von ihrer zentralen Lage sowie der Nähe zu Frankfurt am Main, etwa 20 Kilometer südlich. Die [REDACTED]-Straße 1 befindet sich in der Gemarkung [REDACTED], einem gut angebundenen Stadtteil von [REDACTED], der durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung geprägt ist. Die Nähe zur Innenstadt und die hervorragende Verkehrsanbindung machen die Lage besonders attraktiv.

[REDACTED] verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A5 ist in etwa fünf Kilometern erreichbar, wodurch sowohl Frankfurt als auch andere überregionale Ziele schnell erreicht werden können. Ergänzt wird dies durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Linie S5 verbindet [REDACTED] über [REDACTED] und Frankfurt Hauptbahnhof bis Frankfurt Süd, während die U-Bahn-Linie U2 an der Endhaltestelle [REDACTED] verkehrt und eine schnelle Verbindung in die Frankfurter Innenstadt bietet. [REDACTED] profitiert zudem von einem gut ausgebauten Busnetz, das [REDACTED] und die umliegenden Stadtteile optimal miteinander verknüpft.

Infrastrukturell bietet die [REDACTED]-Straße 1 in [REDACTED] eine sehr gute Versorgung. Ein Supermarkt ist fußläufig innerhalb von 300m erreichbar. Der Bahnhof [REDACTED] ist 450m entfernt. Der nächste Kindergarten liegt innerhalb eines Kilometers. Bildungseinrichtungen wie Grundschulen und weiterführende Schulen sind in [REDACTED]

zahlreich vertreten. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich 1,5 Kilometer von der -Straße 1 entfernt und ist ebenfalls gut erreichbar.

verbindet eine erstklassige Verkehrsanbindung, eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein hohes Maß an Lebensqualität. Die Gemarkung , in der sich die -Straße 1 befindet, bietet dadurch nicht nur eine hohe Wohnattraktivität, sondern auch hervorragende Voraussetzungen für Investoren und Nutzer, die von der Nähe zu Frankfurt profitieren möchten.

## 1.7 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage im Stadtteil . Die Mikrolage ist geprägt von einer Bebauung mit überwiegend Mehrfamilienhäusern sowie einem gehobenen Wohnumfeld. Der Mikromarkt zeichnet sich durch eine hohe Bevölkerungsdichte von 1.616 Einwohnern pro Quadratkilometer und ein überdurchschnittliches Niveau an Kaufkraft aus, welches die Attraktivität der Lage unterstreicht.

Die -Straße ist eine ruhige, innerstädtische Straße mit überwiegender Wohnnutzung. Die Umgebung ist von einer guten Nachbarschaftsqualität geprägt, die durch die gepflegten Wohngebäude und die Nähe zu Einzelhandel, Schulen und öffentlichen Einrichtungen unterstrichen wird. Die Emissionslage ist für die Wohnnutzung geeignet. Aufgrund der örtlichen Verkehrsstrukturen sind die Lärmbelastungen durch Straße und Schiene als gering einzustufen. Ein gewisser Verkehrslärm resultiert jedoch aus der Nähe zur Straße „“, bleibt jedoch unterhalb kritischer Werte. Flugverkehr und gewerbliche Emissionen sind in dieser Lage nicht störend wahrnehmbar.

Insgesamt bietet die Mikrolage der -Straße 1 eine ideale Kombination aus guter Anbindung, hoher Wohnqualität und einem attraktiven sozialen Umfeld.

### 1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Der lokale Immobilienmarkt zeigt eine hohe Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum, insbesondere in zentralen und gut angebundenen Lagen wie . Die Bebauung in der -Straße ist überwiegend geprägt von 6- bis 9-Familienhäusern, die sowohl von Eigentümern als auch Mietern nachgefragt werden. Aufgrund der begrenzten Bauflächen bleibt das Angebot an Neubauten moderat, während die Nachfrage durch den Zuzug von Berufspendlern und jungen, gut ausgebildeten Singles weiter steigt.

Demografische Entwicklungen zeigen eine stabile Bevölkerungszahl mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen. Die dominierende Altersgruppe umfasst Berufstätige und junge Familien, die von den guten Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten in [REDACTED] profitieren. Der durchschnittliche Einzelhandelsumsatz pro Person beträgt 7.095 EUR, was den Standort auch aus wirtschaftlicher Sicht attraktiv macht (Index: 128% im Vergleich zum Bundesschnitt).

Die Entwicklung der Immobilienpreise in [REDACTED] spiegelt die hohe Attraktivität der Region wider. Der Grundstücksmarkt ist durch geringe Fluktuation und eine hohe Standortbindung gekennzeichnet, was sich in der Kaufkraftbindung von 86 % zeigt. Diese Stabilität unterstreicht die Wertbeständigkeit und Investitionssicherheit in der Region.

Zusammenfassend bietet die wirtschaftliche Situation in [REDACTED] und speziell in [REDACTED] eine attraktive Grundlage für Immobilieninvestitionen. Die Kombination aus hoher Kaufkraft, stabiler Bevölkerungsstruktur und starker Nachfrage nach Wohnraum macht die Region sowohl für Eigennutzer als auch Investoren interessant.

### 1.7.2 Sonstige makroökonomische Größen

Die makroökonomischen Rahmenbedingungen in [REDACTED] und der [REDACTED]-Region sind geprägt von einer stabilen wirtschaftlichen Grundlage und überdurchschnittlicher Kaufkraft. Mit einem Kaufkraftindex von 133% liegt [REDACTED] deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100%). Die durchschnittliche Kaufkraft pro Einwohner beträgt 34.888 EUR, was auf ein hohes Einkommen und eine starke Konsumfreude der Bevölkerung hinweist. Dies unterstreicht die Attraktivität der Region sowohl für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien.

Die Arbeitslosenquote in [REDACTED] liegt bei 0,66 % und ist damit eine der niedrigsten in Deutschland. Diese Zahl reflektiert die hohe Arbeitsplatzdichte in der Region, die unter anderem durch die Nähe zu Frankfurt am Main, einem der bedeutendsten Finanz- und Wirtschaftszentren Europas, begünstigt wird. Die Erwerbstätigenquote zeigt mit über 88 % einen klaren Fokus auf angestellte Tätigkeiten, während der Anteil der Selbstständigen leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt.

## 2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Bewertungsgebiet liegt im Planungsraum des [REDACTED] kreises, der eine klare Schwerpunktsetzung auf Wohn- und Mischgebiete in [REDACTED] hat.

#### 2.1.1 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ regelt die bauliche Nutzung und umfasst zwei Teilbereiche, darunter auch die [REDACTED]-Straße. Wesentliche Regelungen umfassen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ (0,3 – 0,4) und GFZ sind teils individuell auf die Grundstücksgröße abgestimmt. Die GFZ liegt im Bereich der [REDACTED]-Straße zwischen 0,6 - 0,9.
- Bauweise: Offene Bauweise mit der Möglichkeit für bis zu zwei Vollgeschosse. Die Festsetzung der Bauweise wurde weitgehend verzichtet, um eine flexible Anpassung an die Grundstücksgegebenheiten zu ermöglichen, die bereits vor dem Bebauungsplan vorlagen und somit einen Bestandsschutz gewähren.



Abbildung 2: Auszug aus Muster-Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt in der [REDACTED]-Straße wurde vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ errichtet, der am 17. Dezember 1987 rechtsverbindlich wurde. Da das Gebäude bereits vor dieser Festsetzung bestand, genießt es Bestandsschutz. Zudem regelt Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG), dass Eigentum geschützt wird, was auch den Bestand von Gebäuden betrifft, die nach früherem Baurecht genehmigt und errichtet wurden.

Für das zu bewertende Objekt bedeutet dies konkret, dass die über die aktuelle Grundflächenzahl (GRZ) hinausgehende bauliche Ausnutzung zulässig bleibt, solange keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, die eine erneute Baugenehmigung erfordern würden. Dieser Bestandsschutz bewahrt die bauliche Substanz und sichert die Nutzung des Objekts auch bei Abweichungen von den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 2.1.2 Sonstige Planungen

Der Bebauungsplan enthält zusätzliche Festsetzungen zur Grünordnung bzw. Baumerhaltung. Diese stellen sicher, dass bestehender Baumbestand in erheblichem Umfang erhalten bleibt. Im Bereich der [REDACTED]-Straße wird dadurch die Wohnqualität langfristig gesichert.

Die [REDACTED]-Straße profitiert von klar definierten Regelungen zu Erhaltungsflächen und einem Konzept, das die Integration von Stellplatzanlagen ermöglicht.

## 2.2 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

### 2.2.1 Vorgartensatzung

Die Vorgartensatzung der Stadt [REDACTED], die am 05. März 2009 beschlossen wurde, betrifft die [REDACTED]-Straße, da sie sich im Bereich zwischen der [REDACTED] Straße und [REDACTED] befindet, der ausdrücklich in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung fällt.

Ziel der Satzung ist der Erhalt eines harmonischen und städtebaulich wertvollen Erscheinungsbilds, das durch Vorgärten geprägt ist. Vorgartenflächen müssen ziergärtnerisch gestaltet werden, wobei eine abwechslungsreiche Bepflanzung vorgeschrieben ist. Einseitige Flächen, wie reine Rasenflächen, sowie Betonpalisaden

---

oder Waschbetonplatten sind unzulässig. Weiterhin ist geregelt, dass befestigte Flächen durch Naturstein oder Pflaster gegliedert werden müssen und deren Größe auf 25 m<sup>2</sup> beschränkt ist. Einfriedungen dürfen maximal 1,80 m hoch sein und sind auf schmiedeeiserne Zäune oder Hecken in Kombination mit Sockeln aus Natur- oder Werkstein beschränkt.

### 2.2.2 Baumschutzverordnung

Im Bebauungsplan Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“ wird zudem der Grünordnung eine zentrale Bedeutung zugeschrieben. Ziel ist der Erhalt des bestehenden, ortsbildprägenden Baumbestands, der für die Wohnqualität und die städtebauliche Gestaltung des Gebiets entscheidend ist. Insbesondere die Vorgaben zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Pflanzflächen in den Vorgärten dienen dazu, ein grünes, harmonisches Straßenbild zu bewahren. Vorgeschrieben ist, dass Baumstandorte, die als prägend eingestuft werden, durch Textfestsetzungen geschützt werden. Dies betrifft auch das Grundstück in der [REDACTED]-Straße, auf dem vorhandene Bäume und Grünstrukturen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten bleiben müssen. Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind nur zulässig, wenn Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die eine gleichwertige ökologische und gestalterische Funktion erfüllen.

Diese Anforderungen erhöhen den gestalterischen Anspruch an die Grundstücksflächen und können potenziell zu höheren Pflege- und Instandhaltungskosten führen, während sie gleichzeitig die Attraktivität und den Werterhalt des Grundstücks fördern.

### 2.2.3 Stellplatzpflichten

Für das zu bewertende Objekt in der [REDACTED]-Straße bestehen keine offenen Forderungen bezüglich einer Stellplatzablöse gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt [REDACTED]. Da das Gebäude aus einer früheren Zeit stammt und bereits vor Einführung der heutigen Stellplatzregelungen errichtet wurde, war eine Ablösezahlung zum Zeitpunkt der Errichtung nicht erforderlich. Zudem gibt es keine nachträglichen Forderungen seitens der Stadt [REDACTED], die eine Stellplatzherstellung oder Ablösung betreffen. Die bestehende Stellplatzsituation wird somit als rechtskonform und abgeschlossen betrachtet.

## 3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

### 3.1 Grundbuchdaten

Grundbuch: Grundbuch von [REDACTED]  
Aktueller Auszug vom 30.08.2024, zuletzt geändert am  
21.12.2020, Grundbuchblatt Nr. [REDACTED]

Aus den Unterlagen liegen keine weiteren Informationen  
oder Dokumente vor, die den Wert des Objektes relevant  
beeinflussen.

Bestandsverzeichnis: **Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem  
Eigentum verbundenen Rechte**

Lfd. Nr. 1-10 gelöscht

Lfd. Nr. 11 Gemarkung [REDACTED]  
Flur [REDACTED]  
Flurstück [REDACTED]  
[REDACTED]-Straße 1  
Gebäude und Freifläche  
Verkehrsfläche 495 m<sup>2</sup>

#### **Bestand und Zuschreibungen**

Lfd. Nr. 1-8 Einträge dokumentieren lediglich die Umschreibung des  
Grundstücks und sind daher nicht wertrelevant

Lfd. Nr. 9 Lfd. Nr. 2,3,6,7,8 gemäß VN-Nr. [REDACTED]/52 vereinigt und unter  
lfd. Nr. 9 neu eingetragen am 17.12.2008.

Lfd. Nr. 10 Lfd. Nr. 1,4,5 vereinigt und unter lfd. Nr. 10 neu eingetragen  
am 04.10.2016.

Lfd. Nr. 11 Lfd. Nr. 10 gemäß FM-Nr. 11/2016 verschmolzen und unter  
lfd. Nr. 11 neu eingetragen am 21.12.2016.

---

**Abteilung I: Eigentümer**

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nr. 2  
[REDACTED]  
[REDACTED] mbH,  
Organ der staatlichen Wohnungspolitik,  
[REDACTED]

**Abteilung II: Lasten und Beschränkungen**

Lfd. Nr. 1-2 gelöscht  
Es liegen keine Lasten oder Beschränkungen vor

**Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Renten**

Es liegen keine Unterlagen oder Informationen vor, die einen wertrelevanten Einfluss haben.

### 3.2 Katasterdaten

Das zu bewertende Grundstück in der [REDACTED]-Straße 1 verfügt über eine direkte Zuwegung sowohl von der [REDACTED]-Straße als auch von der Straße Am [REDACTED]. Die Zuwegung ist eindeutig definiert und bietet eine gute Erreichbarkeit für Bewohner und Besucher.

Die vorhandene Bebauung liegt vollständig innerhalb der Grundstücksgrenzen. Ein Überbau liegt somit nicht vor.



Abbildung 3: Muster-Liegenschaftskarte mit Flurstücksgrenzen

### 3.3 Baulasten

Nach Prüfung aller Unterlagen sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen.

### 3.4 Altlasten

Für das zu bewertende Flurstück liegen gemäß der Altlastenkarte des [REDACTED] Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (MLNUG) keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Das Grundstück ist weder als belastet noch als sanierungsbedürftig eingestuft. Dies unterstreicht die unbedenkliche ökologische Situation des Flurstücks und hat keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrswert.

Für das Flurstück wurde ursprünglich ein Altlastenverdacht (Altis-Nummer: [REDACTED] [REDACTED]) eingetragen, da es sich um eine ehemalige Altablagerung handelte. Laut den Angaben des [REDACTED] Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (MLNUG) wurde der Verdacht jedoch aufgehoben, und die Fläche gilt heute als unbedenklich.

- Erfassungsdatum: 01.01.1981
- Letzte Stammdatenbearbeitung: 17.03.2023
- Aktueller Status: Altlastenverdacht aufgehoben

Diese Information bestätigt, dass für das Grundstück keine Belastungen durch Altlasten vorliegen, wodurch keine negativen Auswirkungen auf die Nutzung oder den Verkehrswert bestehen. Zu erwähnen ist jedoch, dass der Boden nicht explizit im Rahmen des Auftrages geprüft wurde. Somit wird die Annahme getroffen, dass der Grund und Boden kontaminierungsfrei ist.

### 3.5 Erschließungssituation

Das zuständige Bauamt teilte am 25.10.2024 mit, dass für das Flurstück in der [REDACTED]-Straße 1, [REDACTED], keine offenen Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge bestehen. Alle diesbezüglichen Anliegerbeiträge wurden vollständig erhoben, abgerechnet und für die Liegenschaft beglichen. Nach Auskunft des Bauamts sind aktuell keine weiteren Erschließungs- oder Kanalarbeiten sowie Sanierungen geplant.

---

### 3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum

Zum Zeitpunkt der Bewertung lagen keine Unterlagen oder Informationen zu den Punkten Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnungen, Protokolle von Eigentümerversammlungen, relevante Beschlüsse und Vereinbarungen allgemeiner Art, Angaben zur Instandhaltungsrücklage sowie Informationen über beschlossene oder zu erwartende Sonderumlagen. Diese fehlenden Unterlagen konnten daher nicht in die Bewertung einfließen. Es wird empfohlen, diese Informationen bei Bedarf nachträglich einzuholen, um eine vollständige Einschätzung aller wertrelevanten Faktoren zu ermöglichen.

### 3.7 Denkmalschutz

Nach Auskunft der Gemeinde [REDACTED] ist das Gebäude des Flurstücks [REDACTED] in [REDACTED] nicht in der Liste der Kulturdenkmale aufgenommen. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass weder die baulichen Anlagen noch der Grund- und Boden unter Denkmalschutz stehen.

### 3.8 Naturgefahren

Basierend auf der vorliegenden Altlastenkarte und den verfügbaren Informationen bestehen für das Grundstück [REDACTED]-Straße 1 keine Hinweise auf Naturgefahren. Das Grundstück liegt außerhalb von Hochwasserzonen.

### 3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit

Die rechtliche Situation des Grundstücks in der [REDACTED]-Straße 1 entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 „Erweiterte Innenstadt“, der das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Die tatsächliche Nutzung erfolgt ausschließlich wohnwirtschaftlich, ohne gewerbliche oder gemischte Nutzungsanteile.

Das Gebäude wird überwiegend fremdgenutzt, wobei für alle sechs Wohneinheiten bestehende Mietverträge vorliegen. Diese Fremdnutzung und die stabile Vermietungssituation tragen zur wirtschaftlichen Ertragskraft des Objekts bei und spiegeln eine klare wohnwirtschaftliche Ausrichtung wider.

Darüber hinaus bestehen für das Objekt Drittverwendungsmöglichkeiten innerhalb der zulässigen Nutzung gemäß Bebauungsplan. Dazu zählen beispielsweise eine

---

vollständige Eigennutzung, eine Vermietung an wechselnde Nutzergruppen oder eine Umwandlung in Eigentumswohnungen mit separater Veräußerung.

## 4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen

### 4.1 Gebäudeart und Nutzung

Bei zu bewertenden Objekt handelt es sich im planungsrechtlich genehmigten Zustand um ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten. Das Gebäude ist nahezu baugleich mit den Gebäuden der benachbarten Flurstücken [REDACTED] und [REDACTED]. Das Wohnhaus ist voll unterkellert und umfasst ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Dachstuhl ist nicht ausgebaut und kann durch das Treppenhaus über eine separate Dachluke begangen werden. Die Geschosse werden über einen Haupteingang und ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Pro Etage, mit Ausnahme des Kellers, befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten. Der Keller ist sowohl über das Treppenhaus als auch über einen separaten Außenzugang begehbar. Das Gebäude ist ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt und verfügt über eine klare Aufteilung.

### 4.1 Baujahr

Wohnhaus, Baujahr 1938, ohne Nebengebäude oder Garagen, insgesamt 6 Wohneinheiten.

### 4.2 Zuschnitt und topographische Situation

Das Bewertungsgrundstück weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf, der jedoch eine effiziente bauliche Nutzung ermöglicht. Die Bebauung ist zentral auf dem Grundstück angeordnet und orientiert sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Die Topografie ist nahezu eben und weist keinerlei Neigung auf, sodass keine Einschränkungen für die Nutzung oder Bebauung bestehen. Das Grundstück grenzt sowohl an die [REDACTED]-Straße als auch an die Straße Am [REDACTED] und ist gut erschlossen.

### 4.4 Baubeschreibung

Der Bauzustand des Wohnhauses in der [REDACTED]-Straße 1 entspricht einem einfachen bis mittleren Standard aus der Errichtungszeit in den 1930er Jahren. Das

---

Gebäude ist voll unterkellert und verfügt über sechs Wohneinheiten, die sich jeweils auf zwei Wohnungen pro Geschoss verteilen. Der Innenausbau sowie die Haustechnik befinden sich überwiegend im Altzustand und weisen Modernisierungsbedarf auf.

Die Fassade zeigt normale Alters- und Witterungsspuren und ist insgesamt instandsetzungsbedürftig. An der westlichen Hausfassade befindet sich ein Riss, der im Oktober 2013 mit einem Siegel versehen wurde, um eine mögliche Ausweitung zu überwachen. Seitdem ist das Siegel unversehrt, was darauf hinweist, dass sich der Riss nicht weiter ausgedehnt hat. Der Riss ist somit stabil, muss jedoch im Rahmen der Bewertung erwähnt werden.

Die Dacheindeckung bestehend aus Tonziegeln, die punktuell erneuert wurden und ist größtenteils noch aus dem Baujahr 1938, doch nach wie vor dicht und funktionsfähig.

Die vorhandenen Gaubenfenster wurden nachträglich eingebaut und sind optisch in das Dach integriert.

Die Außenwände befinden sich so wie das Dach weitgehend im ursprünglichen Zustand. Die einfach verglasten Holzfenster im Wohnbereich wurden teilweise erneuert. Einzelne Fenster, insbesondere Dachflächenfenster und Kellerfenster, weisen jedoch noch ältere Bauarten auf und sind entsprechend erneuerungsbedürftig.

Der Innenausbau entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und weist deutliche Abnutzungserscheinungen auf.

Die Boden und Wandbeläge fehlen vollständig, da diese im Rahmen einer Neuvermietung stets von den Mietern selbst eingebracht werden.

Die Sanitäreinrichtungen entsprechen einem älteren Baujahr und weisen Verfärbungen sowie kleinere Schäden auf. Die Ausstattung ist funktionstüchtig, jedoch nicht mehr zeitgemäß. Eine Modernisierung der Bäder wird empfohlen, um den heutigen Ansprüchen zu entsprechen.

Die Heizkörper befinden sich größtenteils im Altzustand, sind aber funktionsfähig. Einige Heizkörper zeigen Verfärbungen und Verschmutzungen, die eine Reinigung oder ggf. eine Erneuerung erfordern. Die Wandanschlüsse und Leitungen wirken teilweise veraltet, scheinen jedoch intakt zu sein

## 4.5 Bauzustand

Das Wohnhaus in der [REDACTED]-Straße 1 weist insgesamt einen sanierungsbedürftigen Zustand auf, der vor allem durch altersbedingte Abnutzungen und einen

---

Modernisierungsstau geprägt ist. Die Putzfassade zeigt Verwitterungen und punktuelle Beschädigungen, die eine Reinigung, einen Anstrich und Ausbesserungen an etwa 5 % der Fläche erfordern. Eine Wärmedämmung ist nicht vorhanden, jedoch sind diesbezüglich keine zwingenden Maßnahmen erforderlich.

Die Fenster und Türen befinden sich ebenfalls in einem reparaturbedürftigen Zustand. Während die Fensterrahmen aus Holz bestehen, sind nachträglich sogenannte Vorfenster mit Kunststoffrahmen installiert worden.

Das Steildach aus Ziegeln ist grundsätzlich funktionsfähig, weist jedoch Verschmutzungen und verschobene Ziegel auf. Weniger als 5 % der Ziegel sollten ausgetauscht werden. Die Dachgauben weisen gelöste Verkleidungen und beschädigte Fensterbänke auf, die einer Erneuerung bedürfen. Der Dachstuhl befindet sich in einem ordentlichen Zustand, ist jedoch nicht ausgebaut und besitzt keine Wärmedämmung, was energetisch nachteilig ist.

Der Kellerbereich ist ungeheizt. Im Kellerbereich wurden zudem Feuchtigkeitsspuren festgestellt. Zur genaueren Beurteilung des Schadensausmaßes und möglicher Ursachen wird empfohlen, einen Bausachverständigen hinzuzuziehen, um weiterführende Untersuchungen und gegebenenfalls Sanierungsempfehlungen einzuholen.



Abbildung 4: Bild aus dem Keller mit Feuchtigkeitsspuren an der Wand

Die technischen Anlagen des Gebäudes entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und wurden im Rahmen des Gutachtens auch nicht auf Funktionalität geprüft. Die Elektroinstallation ist veraltet und erfordert i.d.R. eine Neuinstallation der Hauptleitung, des Zählerschranks sowie der Verteilungsleitungen, um den aktuellen Sicherheitsvorschriften zu entsprechen.

Die Heizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung, die im Jahr 2006 nachgerüstet wurde. Die Heizkörper wurden im gleichen Zeitraum jedoch nicht erneuert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Gutachtens keine detaillierte Untersuchung von Bauschäden durchgeführt wurde. Das Gutachten basiert auf einer besichtigenden Inaugenscheinnahme und ersetzt keine technische Begutachtung durch Fachingenieure oder Sachverständige für Bauschäden. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel und Schäden ist daher ausgeschlossen.

## 4.6 Energetischer Zustand

Energetisch entspricht das Wohnhaus nicht den heutigen Anforderungen. Ein aktueller Energieausweis liegt nicht vor.

## 4.7 Barrierefreiheit

Das Wohnhaus in der [REDACTED]-Straße 1 ist nicht barrierefrei. Die Wohnungen sind ausschließlich über das Treppenhaus erreichbar, da kein Aufzug vorhanden ist. Eine barrierefreie Erschließung der Wohneinheiten ist somit nur durch bauliche Maßnahmen, wie den nachträglichen Einbau eines Aufzugs oder den Einsatz von Treppenliften, herzustellen.

# 5. Objektspezifische Flächen

## 5.1 Flächenangaben und Erläuterung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden anhand der zur Verfügung gestellten oder vom Sachverständigen beschafften Unterlagen ermittelt. Im Rahmen des Auftrages wurde vom Auftraggeber kein separates Aufmaß bestellt. Jedoch wurden die Angaben vor Ort auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind für die Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung hinreichend genau.

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus	157,00
<b>Überbaute Grundfläche (ÜGF) insgesamt</b>	<b>157,00</b>

Die überbaute Grundfläche (ÜGF) beschreibt die Grundfläche des Gebäudes, die auf dem Grundstück tatsächlich bebaut ist.

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m <sup>2</sup>	157,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	495,00
<b>Grundflächenzahl (GRZ = 157 m<sup>2</sup> ÷ 495 m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,32</b>

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil des Grundstücks überbaut ist. Sie wird als Verhältniszahl angegeben und beschreibt das Verhältnis der überbauten Fläche (ÜGF) zur Grundstücksfläche.

Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO	Fläche m <sup>2</sup>
Untergeschoss	0,00
Erdgeschoss	157,00
1. Obergeschoss	157,00
Dachgeschoss	158,00
Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO	472,00
<b>Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO insgesamt</b>	<b>472,00</b>

Die Geschossfläche (GF) gibt die Summe aller Etagenflächen wieder. Darin enthalten sind zwei Vollgeschosse (EG und 1. OG), sowie das Dachgeschoss. Nach § 20 BauNVO zählt das Kellergeschoss nicht dazu, sofern es nicht wohnwirtschaftlich genutzt wird.

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m <sup>2</sup>	472,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m <sup>2</sup>	495,00
<b>Geschossflächenzahl (GFZ = 472 m<sup>2</sup> ÷ 495 m<sup>2</sup>)</b>	<b>0,95</b>

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes zur Grundstücksfläche. Sie gibt an, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück maximal zulässig ist und dient der baulichen Dichtekontrolle.

Zur Geschossfläche zählen dabei alle vollständig überirdischen Geschosse, die für Wohn- oder gewerbliche Zwecke genutzt werden können. Nicht berücksichtigt werden in der Regel Kellergeschosse, sofern sie nicht zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

Wohnfläche (Wfl.) Mehrfamilienhaus	WF m <sup>2</sup>
Untergeschoss	0,00
Erdgeschoss	123,94
1. Obergeschoss	123,94
Dachgeschoss	90,28
<b>Wohnfläche (Wfl.) Mehrfamilienhaus insgesamt</b>	<b>338,16</b>

Die Wohnflächen setzen sich aus den tatsächlich bewohnbaren Räumen wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küche, Bädern sowie Fluren und Abstellräumen innerhalb der Wohnung zusammen und werden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet.

Bruttogrundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus	Fläche m <sup>2</sup>
Untergeschoss	157,00
Erdgeschoss	157,00
1. Obergeschoss	157,00
Dachgeschoss	158,00
Bruttogrundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus	629,00
<b>Bruttogrundfläche (BGF) Mehrfamilienhaus insgesamt</b>	<b>629,00</b>

Die Bruttogrundfläche (BGF) umfasst die Gesamtfläche eines Gebäudes und setzt sich aus allen Grundflächen der Geschosse zusammen, einschließlich der Außenmauern. Sie wird nach der DIN 277 ermittelt und dient als Grundlage für die Flächenberechnung in der Immobilienbewertung. Die BGF setzt sich aus folgenden Bereichen zusammen:

- Hauptnutzflächen (z. B. Wohnräume, Büros, Verkaufsflächen)
- Nebennutzflächen (z. B. Abstellräume, Keller, Technikräume)
- Verkehrsflächen (z. B. Flure, Treppenhäuser)
- Funktionsflächen (z. B. Heizungsräume, Versorgungsanlagen)

Die BGF dient bei der Sachwertermittlung als Basis zur Berechnung der Herstellungskosten des Gebäudes. Sie wird benötigt, um die Normalherstellungskosten pro Quadratmeter zu bestimmen, was wiederum die Grundlage für die Gebäudebewertung und die Ermittlung des Gebäudesachwerts bildet.

---

Die BGF ist somit ein zentraler Parameter für die Kostenanalyse und die Wirtschaftlichkeitsbewertung eines Gebäudes im Sachwertverfahren.

## 5.2 Verwendete Unterlagen

Für die Flächenberechnung wurden die folgenden Unterlagen verwendet und einer Plausibilitätsprüfung unterzogen:

- Bebauungsplan Nr. 55 "Erweiterte Innenstadt" einschließlich Begründung und Textfestsetzungen.
- Grundbuchauszüge
- Fotodokumentationen zum baulichen Zustand und zur Ausstattung des Gebäudes.
- Unterlagen zu „Objektinformation“ & „Wohnflächen/Gebäudemaße“, welche vom Auftraggeber bereitgestellt wurden.

Da keine detaillierten Angaben zur Kellerfläche vorlagen, wurde aufgrund der vollunterkellerten Bauweise die Annahme getroffen, dass die Bruttogrundfläche (BGF) des Kellergeschosses derjenigen des Erdgeschosses entspricht.

Diese Annahme wurde im Rahmen der Plausibilitätsprüfung als realistisch und sachgerecht bewertet und entsprechend in die Flächenberechnung und weitere Bewertungsschritte übernommen.

---

## 6. Wertermittlung

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung des Wohnhauses in der [REDACTED]-Straße 1 wurde das Ertragswertverfahren gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) als maßgebliches (marktübliches) Verfahren gewählt.

Die Entscheidung für das Ertragswertverfahren basiert auf der Nutzungsart des Objekts, das ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt wird und vollständig vermietet ist. Der wirtschaftliche Wert des Gebäudes ergibt sich daher primär aus den erzielbaren Erträgen (Mieteinnahmen) und nicht aus dem reinen Sachwert der baulichen Substanz.

Gemäß § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens der gewöhnliche Geschäftsverkehr zu berücksichtigen. Auf dem Markt werden Mehrfamilienhäuser wie das vorliegende Objekt überwiegend als Kapitalanlageobjekte gehandelt, wodurch die Ertragsorientierung im Vordergrund steht.

Zusätzlich wurde die Wahl des Ertragswertverfahrens durch die Verfügbarkeit von Daten gestützt. Die vorliegenden Mietverträge, die Angaben zu den Wohnflächen und Mietpreisen sowie die marktüblichen Vergleichsmieten bieten eine belastbare Grundlage für die Ermittlung des Ertragswerts.

Das Vergleichswertverfahren wurde ausgeschlossen, da ausreichende Vergleichsdaten für Objekte mit ähnlicher Struktur und Lage nicht verfügbar waren.

### 6.1 Wahl eines zusätzlichen Verfahrens

Auf Wunsch des Auftraggebers wird das Sachwertverfahren ergänzend zum Ertragswertverfahren herangezogen, um den ermittelten Verkehrswert zusätzlich zu plausibilisieren.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen sowie dem Bodenwert. Es dient insbesondere dazu, den Substanzwert des Objekts zu überprüfen und die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens zu untermauern.

Die Anwendung erfolgt gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 und stellt sicher, dass die Wertermittlung auf einer soliden und nachvollziehbaren Grundlage basiert.

## 6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung

Üblicherweise sind Bodenwerte im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu benötigt man eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken. Anstelle der Vergleichswerte können Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse der jeweiligen Gemeinde ebenfalls herangezogen werden.

Für die Gemeinde [REDACTED], Gemarkung [REDACTED] hat der Gutachterausschuss in der aktuellen Bodenrichtwertkarte für das relevante Gebiet in der [REDACTED]-Straße einen Bodenrichtwert für baureife und erschließungsbeitragsfreie Flächen von:

**1.100,00 €/m<sup>2</sup>.**

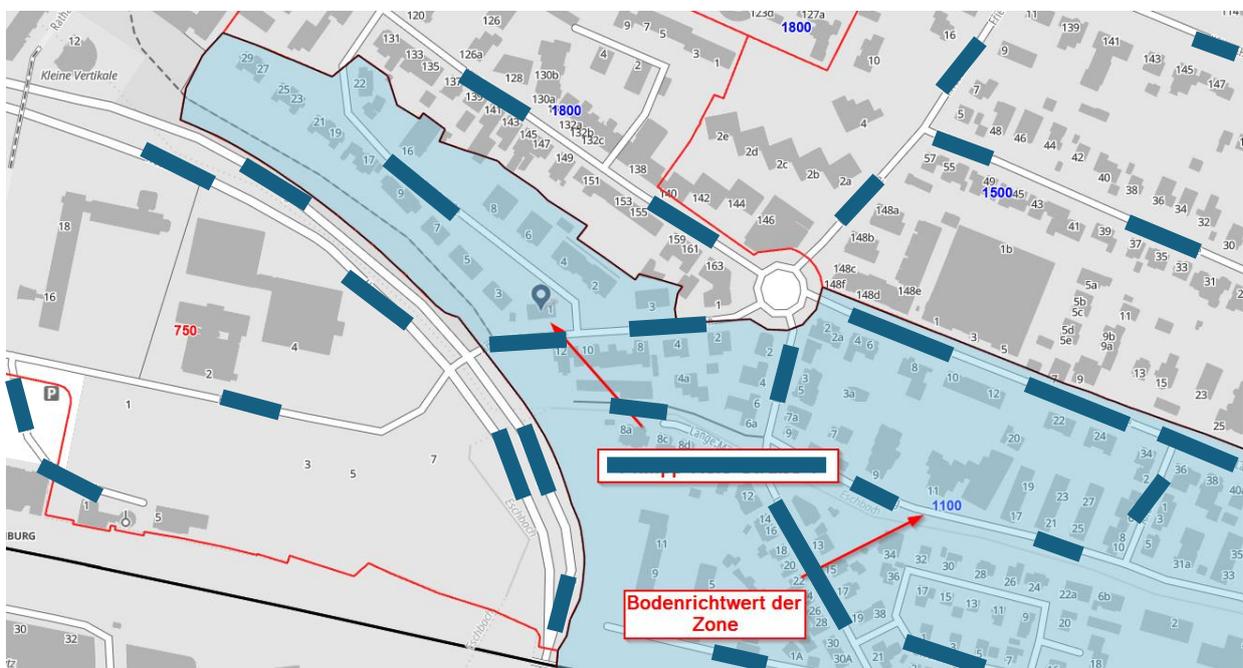


Abbildung 5: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-D

Gemäß den örtlichen Fachinformationen des Gutachterausschusses der Stadt [REDACTED] liegen keine signifikanten Abweichungen von den Umrechnungskoeffizienten der WertR 2006 (Anlage 11) vor. Aus diesem Grund werden diese Umrechnungskoeffizienten auch weiterhin für die Bewertung von Ertragswertobjekten im Wohnungsbau angewendet.

Für das Bewertungsobjekt in der [REDACTED]-Straße 1 wurde auf Basis der tatsächlich realisierten GFZ von 0,95 und der Vergleichs-GFZ von 0,7, wie sie in der Bodenrichtwertzone ausgewiesen ist, eine GFZ-Anpassung vorgenommen.

GFZ-Anpassung gem. Anlage 11 WertR 2006	GFZ/URF	URK/URF	€/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (BRW)			1.100,00
Realisierte GFZ und URK <sub>re</sub>	0,95	0,97	
Vergleichs-GFZ und URK <sub>ri</sub>	0,70	0,84	
Umrechnungsfaktor (URF = URK <sub>re</sub> ÷ URK <sub>ri</sub> )		1,15	
GFZ-Anpassung des Bodenwertes	URF	BRW	
GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW)	1,15	1.100,00	1265,00
<b>GFZ-angepasster Bodenwert (URF x BRW) rd.</b>			<b>1270,00</b>

Die Anpassung erfolgte gemäß den Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 der WertR 2006, wodurch sich ein GFZ-angepasster Bodenwert in Höhe von 1.270 EUR/m<sup>2</sup> ergibt.

Diese Anpassung berücksichtigt die bauliche Ausnutzung des Grundstücks und stellt sicher, dass der Bodenwert dem tatsächlichen Nutzungsumfang des Bewertungsobjekts entspricht. Daraus ergibt sich für den Bodenwert folgende Berechnung:

Berechnung Objektsepezifischer Bodenwert	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Betrag €
Einfamilienhausgrundstück	495,00	1.270,00	628.650,00
Objektspezifischer Bodenwert	495,00	1.270,00	628.650,00
<b>Objektspezifischer Bodenwert rd.</b>			<b>629.000,00</b>

Für das Flurstück [REDACTED], [REDACTED]-Straße 1 in [REDACTED] ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von

**629.000,00 €/m<sup>2</sup>.**

## 7. Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten ist das Ertragswertverfahren sehr geeignet, da es die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt. Dabei handelt es sich um einen zukunftsorientierten Ansatz, der sich maßgeblich durch den Nutzen bestimmt, den ein Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes sind die §§ 27ff ImmoWertV.

Gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Ermittlung des Rohertrags folgt somit über die marktüblich erzielbaren Barwerte aller künftigen Erträge und nicht über die tatsächlich erzielten Mieten. Die Erträge werden dabei ansatzweise als Indiz für zukünftig erzielbare Erträge herangezogen. Die jeweiligen Mietverhältnisse werden mit ihren Konditionen und Fristen ansatzweise in den Werteinsatz mit einfließen.

### 7.1 Prüfung der Erträge

#### 7.1.1 Marktüblich erzielbare Erträge

Die marktüblich erzielbaren Erträge für das Bewertungsobjekt in der [REDACTED]-Straße 1 wurden auf Grundlage des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Stadt [REDACTED] vor der Höhe ermittelt. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich dabei aus einer Basismiete zusammen, die abhängig von der Wohnungsgröße berechnet wird, und wird durch Zuschläge und Abschläge entsprechend den Ausstattungsmerkmalen sowie der Lage angepasst.

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich die folgenden Anpassungen:

- Ein Abschlag von 0,41 EUR/m<sup>2</sup> aufgrund des Baujahrs 1948, das nicht mehr den heutigen energetischen und technischen Standards entspricht.
- Ein Zuschlag von 0,39 EUR/m<sup>2</sup> aufgrund der starken Begrünung in der näheren Umgebung, insbesondere durch die Nähe zum Kurpark, der die Wohnqualität deutlich erhöht.
- Ein Zuschlag von 0,46 EUR/m<sup>2</sup> aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs [REDACTED] in einer Entfernung von unter 1.000 Metern, was eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.

- Ein Abschlag von 0,51 EUR/m<sup>2</sup> aufgrund des fehlenden Balkons oder einer Loggia, was als Ausstattungsmerkmal in der Bewertung negativ berücksichtigt wird.

Daraus resultieren folgende marktüblich erzielbaren Erträge:

Marktüblicher Rohertrag	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/Jahr
Wohnung 1	61,97	8,98	556,49	6.677,89
Wohnung 2	61,97	8,98	556,49	6.677,89
Wohnung 3	61,97	8,98	556,49	6.677,89
Wohnung 4	61,97	8,98	556,49	6.677,89
Wohnung 5	45,14	9,61	433,80	5.205,54
Wohnung 6	45,14	9,61	433,80	5.205,54
Mehrfamilienhaus	338,16	9,19	3.093,55	37.122,64
Gebäuderohrertrag			3.093,55	<b>37.122,64</b>
Summe marktüblicher Rohertrag pro Monat			3.093,55	
<b>Marktüblicher Rohertrag pro Jahr (3.093,55 € x 12)</b>				<b>37.122,64</b>

Die ermittelten Marktmieten bilden die Grundlage für die Berechnung des Rohertrags im Rahmen des Ertragswertverfahrens und wurden auf Basis des aktuellen Mietspiegels und unter Berücksichtigung der spezifischen Objektmerkmale plausibilisiert.

### 7.1.2 Tatsächliche Mieterträge

Gemäß § 19 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind bei der Ermittlung des Ertragswerts die vertraglich vereinbarten Mieten (Ist-Mieten) heranzuziehen, sofern diese als marktüblich eingestuft werden können. Da die Ist-Mieten im vorliegenden Fall nahezu den ortsüblichen Vergleichsmieten entsprechen, wird davon ausgegangen, dass die vertraglich vereinbarten Erträge den Verhältnissen des Marktes entsprechen und somit repräsentativ für die Ertragskraft des Objekts sind.

Diese Vorgehensweise gewährleistet eine realitätsnahe und nachvollziehbare Bewertung und berücksichtigt sowohl die tatsächliche Vermietungssituation als auch die allgemeinen Marktbedingungen. Die vertraglich erzielten Mieten stellen sich wie folgt dar:

Vertraglich erzielter Rohertrag	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	rd. €/Monat	€/Jahr
Wohnung 1	61,97	13,72	850,00	10.200,00
Wohnung 2	61,97	6,70	415,09	4.981,08
Wohnung 3	61,97	4,84	300,00	3.600,00
Wohnung 4	61,97	10,00	620,00	7.440,00
Wohnung 5	45,14	6,93	288,37	3.460,44
Wohnung 6	45,14	12,18	550,00	6.600,00
Mehrfamilienhaus	338,16	9,06	3.023,46	36.281,52
Gebäuderohrertrag			3.023,46	36.281,52
Vertraglich erzielter Rohertrag pro Monat			<b>3.023,46</b>	
<b>Vertraglich erzielter Rohertrag pro Jahr (3.023,46 € x 12)</b>				<b>36.282,00</b>

Die Ist-Mieten des Bewertungsobjekts in der [REDACTED]-Straße 1 belaufen sich auf 3.023,46 € monatlich und weichen nur marginal um 70,09 € bzw. 2,27 % von den marktüblich erzielbaren Mieten in Höhe von 3.093,55 € monatlich ab.

Diese geringe Differenz liegt innerhalb des üblichen Schwankungsbereichs und wird als marktüblich eingestuft.

### 7.1.3 Angaben über mietvertragliche Bindungen

Für alle sechs Wohneinheiten im Bewertungsobjekt in der [REDACTED]-Straße 1 liegen gültige Mietverträge vor. Die Mietverhältnisse werden als unbefristet angesehen, da keine Hinweise auf befristete Vertragslaufzeiten vorliegen.

Besondere Sondervereinbarungen, wie Staffelmieten, Indexmieten oder Kündigungsausschlüsse, wurden nicht dokumentiert. Die Mietverhältnisse stellen sich insgesamt als stabil dar und haben keinen negativen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

## 7.2 Darstellung des Reinertrags

### 7.2.1 Bewirtschaftungskosten

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für das Bewertungsobjekt erfolgt auf Grundlage des Immobilienmarktberichts 2024 der Stadt [REDACTED]. Dieser Marktbericht gibt das Modell für die Bewertung von Ertragswertobjekten vor

besagt, dass wir uns zur Berechnung der Bewirtschaftungskosten an die ImmoWertV zu halten haben.

Gemäß den Vorgaben des § 12 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 3 wird bei der Berechnung der Bewirtschaftungskosten ein modellbasierter Ansatz angewandt. Dieser orientiert sich an den durchschnittlichen Marktwerten für vergleichbare Objekte und berücksichtigt die üblichen Aufwendungen für den Betrieb und die Instandhaltung von Wohngebäuden.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich dabei aus den folgenden Kostenarten zusammen:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Ermittlung dieser Kosten erfolgt in Anlehnung an die Richtwerte des Immobilienmarktberichts 2024 und unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten des Bewertungsobjekts. Die folgenden Berechnungen basieren auf diesen Vorgaben und dienen als Grundlage für die Ableitung des Reinertrags im Rahmen der Ertragswertermittlung.

Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit Anlage 3 ermittelt. Da die in der ImmoWertV 2021 aufgeführten Kosten auf dem Preisniveau von 2020 basieren, ist eine Anpassung auf den Bewertungsstichtag im Oktober 2024 erforderlich, um die aktuellen Marktverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Die Anpassung erfolgt durch die Umrechnung der Kostenansätze anhand des Verbraucherpreisindex (VPI). Hierbei wird die prozentuale Preissteigerung zwischen dem Basisjahr 2020 und dem Bewertungsstichtag 2024 berücksichtigt, um die Bewirtschaftungskosten an die gegenwärtigen wirtschaftlichen Verhältnisse anzupassen.

Berechnung des Indexfaktors für die Bewirtschaftungsko.	Index	Faktor
Indexwert Okt. 2024	120,2	
Indexwert Okt. 2020	105,9	
Indexfaktor (Index Okt. 2024 ÷ Index Okt. 2020)		1,13503305

Die führt zu folgenden neu indexierten Bewirtschaftungskosten:

Indexierung der jährlichen Bewirtschaftungskosten	Werte 2021	Faktor	Werte 2024 rd.
Verwaltungskosten Je Wohnung	298,00	1,13503305	338,00

Instandhaltungskosten	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Jahr
Wohnfläche	338,16	13,30	4.497,53

Mietausfallwagnis	RoE €	% v. RoE	€/Jahr
Wohnnutzung	36.282,00	2,00%	725,64

Zusammenfassend ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Zusammenfassung Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	€/Jahr
Verwaltungskosten	36.282,00	5,59%	2.028,00
Instandhaltungskosten	36.282,00	12,40%	4.497,53
Mietausfallwagnis	36.282,00	2,00%	725,64
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>36.282,00</b>	<b>19,99%</b>	<b>7.251,17</b>

## 7.2.2 Ermittlung des Reinertrags

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, der durch die monatlichen Mieteinnahmen bestimmt wird, abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Diese setzen sich aus den Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Mietausfallkosten zusammen.

Der ermittelte Reinertrag wird auf das Jahr hochgerechnet und bildet die Bemessungsgrundlage für die weitere Berechnung im Rahmen des Ertragswertverfahrens.

Ermittlung des Reinertrags	Betrag €
Jahresrohertrag	36.282,00
Abzgl. Bewirtschaftungskosten	7.251,17
Reinertrag (RE)	29.030,83

## 7.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

### 7.3.1 Liegenschaftzinssatz / Bodenwertverzinsung

Der Liegenschaftzinssatz beschreibt die Verzinsung, die ein Kapitalanleger unter Berücksichtigung des Risikoprofils für die Investition in eine Immobilie erwartet. Er setzt sich aus verschiedenen Faktoren zusammen, darunter die Markttrendite, das Risikoprofil des Objekts sowie die Lage- und Nutzungsart der Immobilie. Der Liegenschaftzinssatz spiegelt somit das Verhältnis zwischen dem Ertragswert und dem Kapitalwert einer Immobilie wider und dient dazu, die Ertragskraft des Bewertungsobjekts zu bewerten.

Für das Bewertungsobjekt in der [REDACTED]-Straße 1 wurden die Angaben aus dem Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt [REDACTED] herangezogen. Dieser Marktbericht weist für Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 301 bis 699 m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Liegenschaftzinssatz von 2,7 % aus, bei einer Standardabweichung von 1 %.

Aufgrund der Restnutzungsdauer des Objekts von 18 Jahren wird das Renditerisiko als gering eingeschätzt. Die kurze Restlaufzeit ermöglicht eine sichere Verzinsung des Bodens innerhalb des verbleibenden Zeitraums. Gleichzeitig wird jedoch der Instandhaltungstau des Gebäudes als ausgleichender Risikofaktor berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wird der Liegenschaftzinssatz auf Grundlage des Marktberichts bei 2,7 % belassen, da dieser den aktuellen Markterwartungen und den objektspezifischen Gegebenheiten angemessen entspricht. Dies ergibt folgende Bodenwertverzinsung und Gebäudeanteil am Reinertrag:

Ermittlung der Bodenwertverzinsung	Bodenwert	LSZ in %	
Abzgl. Bodenwertverzinsung der bebauten Teilfläche	628.650,00	2,70	16.973,55
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			12.057,28

### 7.3.2 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser wird gemäß dem Leitfaden der ZGGH (Zentraler Gutachterausschuss [REDACTED]) auf 70 Jahre angesetzt. Dieser Zeitraum beschreibt die übliche Lebensdauer eines Gebäudes unter normalen Nutzungs- und Erhaltungsbedingungen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird anhand der aktuellen Objektsituation und der Marktbedingungen beurteilt. Laut dem Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt [REDACTED]

█ sollte die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mindestens etwa 25 % der Gesamtnutzungsdauer betragen, wobei die Festlegung im Sachverständigenermessen erfolgt.

Da das zu bewertende Objekt aus dem Baujahr 1938 stammt und seitdem keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen bzw. nur unzureichende Erneuerungen vorgenommen wurden, wird das fiktive Baualter auf 1972 festgelegt.

Dies ergibt eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren, was gut 25 % der Gesamtnutzungsdauer entspricht. Modernisierungspunkte werden nicht vergeben, da das Gebäude weder energetisch noch technisch modernisiert wurde und sich im Altzustand befindet.

Diese Einschätzung bildet die Grundlage für die Ertragswertermittlung und berücksichtigt den vorhandenen Instandhaltungsrückstau sowie die substanzerhaltenden Maßnahmen, die in Zukunft erforderlich sein könnten.

## 7.4 Bestimmung des Ertragswerts

Das folgende Kalkulationsschema dient der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Bewertungsobjekts in der █-Straße 1. Grundlage der Berechnung ist das Ertragswertverfahren gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021.

Dabei wird der Reinertrag aus den Ist-Mieten abgeleitet, die zuvor auf ihre Marktüblichkeit geprüft wurden. Anschließend erfolgt die Kapitalisierung des Reinertrags unter Berücksichtigung der festgelegten Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes.

Das Kalkulationsschema zeigt die einzelnen Rechenschritte transparent auf und liefert die Grundlage für die Plausibilisierung sowie die abschließende Ableitung des Ertragswertes.

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts			Betrag €
Jahresrohertrag			36.282,00
Abzgl. Bewirtschaftungskosten			7.251,17
Reinertrag (RE)			29.030,83
Ermittlung der Bodenwertverzinsung		Bodenwert	LSZ in %
Abzgl. Bodenwertverzinsung der bebauten Teilfläche		628.650,00	2,70
Jährlicher Gebäudeertragsanteil (GEA)			12.057,28

Kapitalisierung des jährlichen Gebäudeertragsanteils	GEA	RBF	
Gebäudewert	12.057,28	14,1089	170.114,96
Zzgl. Bodenwert			628.650,00
Vorläufiger Ertragswert			798.764,96
<b>Vorläufiger Ertragswert rd.</b>			<b>800.000,00</b>

Der Rentenbarwertfaktor auch Vervielfältiger genannt stellt den Kapitalisierungsfaktor dar, mit dem der Reinertrag über die Restnutzungsdauer des Objekts abgezinst wird. Er ergibt sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer und beschreibt den Barwert der zukünftigen Einnahmen, die das Objekt während seiner verbleibenden Nutzungszeit erwirtschaftet.

Ein hoher Rentenbarwertfaktor deutet auf eine niedrigere Verzinsung und längere Nutzungsdauer hin, während ein niedriger Faktor auf ein höheres Risiko und eine kürzere Lebensdauer hinweist.

Der Instandhaltungsrückstau, der im Rahmen der Bewertung festgestellt wurde, ist bereits im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden. Daher erfolgt im weiteren Verlauf der Berechnung kein zusätzlicher Abzug für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG), da eine doppelte Berücksichtigung vermieden werden soll.

Ermittlung des Ertragswerts	Betrag €
Vorläufiger Ertragswert rd.	800.000,00
Zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Ertragswert Mehrfamilienhaus	800.000,00
<b>Ertragswert Mehrfamilienhaus rd.</b>	<b>800.000,00</b>

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgender Ertragswert als Grundlage für die Verkehrswertermittlung:

**800.000,00 €.**

## 8. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient der Ermittlung des Werts einer Immobilie auf Grundlage der Herstellungskosten des Gebäudes und des Bodenwerts. Es kommt vor allem bei Objekten zum Einsatz, deren Wert nicht vorrangig durch Erträge, sondern durch ihre bauliche Substanz und den Grundstückswert bestimmt wird.

Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird zunächst der Bodenwert ermittelt. Anschließend erfolgt die Berechnung des Gebäudesachwerts auf Basis der Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung von Alterswertminderungen. Der so ermittelte vorläufige Sachwert wird schließlich durch einen Marktanpassungsfaktor an die aktuellen Marktverhältnisse angepasst, um den Marktsachwert bzw. den Verkehrswert abzuleiten.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere für die Plausibilisierung von Bewertungen geeignet, die auf anderen Verfahren basieren, wie z. B. dem Ertragswertverfahren, und bietet eine ergänzende Betrachtung der Wertverhältnisse.

### 8.1 Ermittlung der Herstellungskosten

#### 8.1.1 Gebäudeart, Standardstufe und Kostenkennwert

Die Herstellungskosten des Bewertungsobjekts in der [REDACTED]-Straße 1 wurden auf Grundlage der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) für den Gebäudetyp 4.1 – Mehrfamilienhaus, unterkellert ermittelt. Dabei wurde die Standardstufe 3 angesetzt, die den niedrigsten Kostenkennwert innerhalb dieses Gebäudetyps darstellt und den einfachen Ausstattungsstandard des Objekts widerspiegelt.

Zur präziseren Ermittlung der objektspezifischen Kostenkennwerte wurden Anpassungen anhand der Gewerke vorgenommen. Diese berücksichtigen die Bausubstanz, den Ausstattungszustand sowie das Fehlen moderner Standards.

Objektspezifische Anpassungen der Gewerke

##### 1. Außenwände:

- Faktor 0,5 – Ein Wärmedämmputz ab 1995 ist nicht vorhanden, weshalb ein Abschlag vorgenommen wurde.

2. Dach:

- Faktor 0,5 – Eine Dachdämmung nach 1995 fehlt ebenfalls, was zu einem weiteren Abschlag führt.

3. Fenster und Außentüren:

- Faktor 0,5 – Die vorhandenen Fenster und Außentüren sind nicht zweifachverglast und entsprechen nicht dem Standard ab 1995. Daher wurde auch hier ein Abschlag angesetzt.

4. Fußböden und Wandbeläge:

- Kein Ansatz in den NHK – Da die Fußböden und Wandbeläge gemäß Mietvertrag von den Mietern selbst gestellt werden, wurden diese nicht in die Berechnung der Herstellungskosten aufgenommen.

5. Technische Ausstattung:

- Faktor 0,5 – Die technische Ausstattung ist nicht zeitgemäß. Es fehlt eine ausreichende Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, und ein Zählerschrank nach 1985 ist ebenfalls nicht vorhanden.

Gebäudetyp 4.1 Mehrfamilienhaus unterkellert

Einstufung in die jeweilige Merkmal	Standardstufe			Wägungs- anteil	
	3	4	5		
Außenwände	0,50	0,00	0,00	23,0%	50,0%
Dächer	0,50	0,00	0,00	15,0%	50,0%
Außentüren u. Fenster	0,50	0,00	0,00	11,0%	50,0%
Innenwände u. Türen	1,00	0,00	0,00	11,0%	100,0%
Deckenkonstruktion u. Treppen	1,00	0,00	0,00	11,0%	100,0%
Fußböden	0,00	0,00	0,00	5,0%	0,0%
Sanitäreinrichtungen	1,00	0,00	0,00	9,0%	100,0%
Heizung	1,00	0,00	0,00	9,0%	100,0%
Sonstige technische Ausstattung	0,50	0,00	0,00	6,0%	50,0%
Kostenkennwert Typ 4.1	825	985	1.190	€/m <sup>2</sup> BGF	
	Objektspezifischer Kostenkennwert (Summe)			556,89	
	=				
	<b>Objektspezifischer Kostenkennwert gerundet =</b>			<b>557,00</b>	

Die vorgenommenen Anpassungen führen zu einem objektspezifisch reduzierten Kostenkennwert, der die Bausubstanz und den Modernisierungsstand des Gebäudes realistisch widerspiegelt. Dieser Kostenkennwert bildet die Grundlage für die Baukostenkalkulation und fließt direkt in die Berechnung des Gebäudesachwerts im Rahmen des Sachwertverfahrens ein.

### 8.1.2 Umbasierung und Anpassung des Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die im Sachwertverfahren zur Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen werden, basieren auf dem Basisjahr 2010. Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex hingegen verwendet seit der jüngsten Aktualisierung das Basisjahr 2021.

Um die Herstellungskosten sachgerecht auf das Bewertungsstichtag-Quartal 4/2024 anzupassen, ist eine Umbasierung des Baupreisindex erforderlich. Diese erfolgt, indem die Werte des aktuellen Baupreisindex auf das Basisjahr 2010 zurückgerechnet werden. Anschließend wird der Index auf den Stichtag des 4. Quartals 2024 fortgeschrieben.

Dieser Schritt stellt sicher, dass die Herstellungskosten entsprechend der aktuellen Marktentwicklung und unter Berücksichtigung der Preissteigerungen im Baugewerbe plausibilisiert werden. Die genaue Berechnung der Anpassung wird im folgenden Abschnitt tabellarisch dargestellt.

Umbasierung vom Basisjahr: 2021 = 100 auf 2010 = 100	Quartal	Indexstand
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q4 2024	130,30
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	JD 2010	70,80
Baupreisindex Wohngebäude 2010 = 100	Q4 2024	184,00
<b>Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100</b>	<b>Q4 2024</b>	<b>1,8400</b>

### 8.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt gemäß den Vorgaben des ZGGH Sachwertmodells und basiert auf den Normalherstellungskosten (NHK 2010), die unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale angepasst wurden.

Für die Berechnung des Mehrfamilienhauses wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt. Die Restnutzungsdauer wird dabei unter Berücksichtigung des fiktiven Baualters auf Grundlage der Einschätzung des Sachverständigen bestimmt und beträgt mindestens 20 Jahre, um eine marktgerechte Bewertung sicherzustellen. Da das zu

bewertende Objekt die Gesamtnutzungsdauer bereits überschritten hat, wird somit ein fiktives Baujahr 1974 unterstellt, um auf 20 Jahre Restnutzungsdauer zu kommen.

Die Alterswertminderung wird im Modell des ZGGH nach der linearen Abschreibungsmethode berechnet.

Die für die Berechnung herangezogenen Basisdaten, einschließlich der Normalherstellungskosten, der Baupreisindexanpassung, der Restnutzungsdauer sowie der Alterswertminderung, werden im folgenden Abschnitt übersichtlich in einer Tabelle aufgeführt und erläutert.

Basisdaten Mehrfamilienhaus		
Jahr der Bewertung		2024
Jahr der Fertigstellung		1938
Bewertungsrelevantes Baujahr		1974
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Baualter (BA)		50 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV		71,43 %
Bruttogrundfläche (BGF)		629,00 m <sup>2</sup>
Kategorisierung nach NHK		
NHK Basisjahr		2010
Gebäudekategorie: Mehrfamilienhaus	Gebäudetyp:	4.1
Ausstattungsstandardstufe		3
Objektspezifischer Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup> BGF inkl. 17,00 % Baunebenkosten		557,00 €

Daraus ergibt sich in Abhängigkeit der Basisdaten folgende Kalkulation zur Berechnung des vorläufigen Ertragswert:

Ermittlung Gebäudezeitwert Mehrfamilienhaus		Betrag €
Kostenkennwert in €/m <sup>2</sup>		557,00
Baupreisfaktor	1,840	
Indexierter Kostenkennwert (557,00 €/m <sup>2</sup> x 1,840)		1.024,88
Bruttogrundfläche (BGF in m <sup>2</sup> )	629,00 m <sup>2</sup>	
Herstellungskosten (1.024,88 €/m <sup>2</sup> x 629,00 m <sup>2</sup> )		644.649,52
Abzgl. Alterswertminderung (644.649,52 € x 71,43%)	71,43%	460.464,13
Zeitwert Mehrfamilienhaus		184.185,39
<b>Zeitwert Mehrfamilienhaus rd.</b>		<b>184.000,00</b>

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt auf Grundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) unter Berücksichtigung der objektspezifischen Anpassungen und der linearen Alterswertminderung. Zusätzlich wird die Bewertung der Außenanlagen sowie die Marktanpassung über den Sachwertfaktor berücksichtigt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Mehrfamilienhaus		184.000,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen		184.000,00
Zzgl. Bodenwert		629.000,00
Vorläufiger Sachwert		813.000,00
zzgl. Außenanlage (2 - 8% des vorl. Sachwerts)	2%	16.260,00
Sachwertfaktor (SWF)	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert (813.000,00 € x 1,00)		829.260,00
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.</b>		<b>829.000,00</b>

Die Außenanlagen wurden gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses [REDACTED] bewertet. Dieser gibt für Außenanlagen eine Spanne von 2–8 % des vorläufigen Sachwerts an. Aufgrund der schlichten Gestaltung der Außenanlagen, dem Fehlen von Garagen, Stellplätzen sowie hochwertigen Einfriedungen oder sonstigen Ausstattungen, wurde ein Ansatz von 2 % gewählt. Diese Bewertung berücksichtigt die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort und spiegelt den einfachen Standard der Außenanlage wider.

Zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts wird der Sachwertfaktor herangezogen. Da der Gutachterausschuss [REDACTED] keine spezifischen Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser ausweist, wird der Sachwertfaktor auf 1,00 festgelegt. Dies bedeutet, dass der ermittelte Sachwert ohne weitere Anpassung als marktkonform angesehen wird.

Die nachfolgenden Berechnungen zum vorläufigen Sachwert sowie zur Anpassung der Außenanlagen und der Marktanpassung werden im Kalkulationsschema transparent dargestellt und bilden die Grundlage für die Ableitung des endgültigen Sachwerts.

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	829.000,00	
Zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00	
Sachwert	829.000,00	829.000,00
<b>Sachwert rd.</b>		<b>829.000,00</b>

---

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgender Sachwert als Grundlage für die Verkehrswertermittlung:

**829.000,00 €.**

## 9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie wird gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert als:

*"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der 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."*

Der Verkehrswert beschreibt somit den objektiv ermittelten Marktwert einer Immobilie, der sich aus einer sachverständigen Bewertung ergibt. Grundlage dafür sind die am Bewertungsstichtag bestehenden Marktverhältnisse, wobei spekulative Entwicklungen oder persönliche Interessen des Verkäufers oder Käufers außer Acht gelassen werden.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts werden die gesetzlich anerkannten Verfahren der ImmoWertV 2021 angewendet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung auf Grundlage des Ertragswertverfahrens, das für vermietete Objekte mit Ertragsorientierung maßgeblich ist. Der ermittelte Sachwert diene zusätzlich zur Plausibilisierung des Ergebnisses.

Der Verkehrswert bildet die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts ab und liefert eine belastbare Basis für Kaufpreisverhandlungen, Finanzierungsentscheidungen oder steuerliche Zwecke.

### 9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der [REDACTED]-Straße 1 wird aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet und auf 800.000 € festgesetzt.

Die Wahl des Ertragswertverfahrens als maßgebliches Verfahren basiert auf der Nutzungsart des Objekts. Da es sich um ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus handelt, steht die Ertragskraft des Gebäudes im Vordergrund, welche die Marktwertermittlung maßgeblich beeinflusst. Die Mieteinnahmen bilden die Grundlage für die Bewertung, was die Anwendung des Ertragswertverfahrens methodisch und sachlich rechtfertigt.

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Sachwert in Höhe von 829.000 € diene zur Plausibilisierung des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren. Er bestätigt die Nachvollziehbarkeit und Marktkonformität des festgesetzten Verkehrswerts, wobei der höhere Sachwert insbesondere die Substanz des Gebäudes widerspiegelt.

---

Aufgrund der wirtschaftlichen Ausrichtung des Objekts und des Fokus auf die Mieterträge wird der Ertragswert als entscheidungsrelevant angesehen und bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswerts, der wie folgt festgesetzt wird:

**800.000,00 €.**

**(acht-hundert-tausend-Euro)**

---

Der Unterzeichner versichert, dass er das vorstehende Gutachten parteilos, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, selbst von ihm unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt hat.

Elzach, den 01.01.2025

---

Marcel Koslowski

## Ergänzende Anlagen

### Fotodokumentation mit Bildunterschriften



Abbildung 6: Rückansicht von der Straße Musterstraße



*Abbildung 7: Vorderansicht inkl. Außenanlage und Eingangsbereich*



*Abbildung 8: Holzfensterrahmen mit nachträglich eingebautem Vorfenster aus Kunststoff*



*Abbildung 9: Schlafzimmer ohne Bodenbeläge*



*Abbildung 10: Badezimmer, wandhoch gefliest*



*Abbildung 11: Wohn- und Essbereich*



*Abbildung 12: Küchenbereich*