

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 22-000033

Einfamilienhaus

PLZ, Ort **64401 Groß-Bieberau**
Straße Odenwaldring 39
Bundesland Hessen
Auftraggeber Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen 30 K 1/22
Gutachter/in Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag 10.06.2022
Qualitätsstichtag 10.06.2022



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

340.000 EUR

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten mit 67636 Zeichen (75438 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem insgesamt 738 m² großen Grundstück (Flurstück 953) in Groß-Bieberau (Landkreis Darmstadt-Dieburg), in durchschnittlicher bis guter Wohnlage. Das Grundstück ist mit einem unterkellerten eingeschossigen Einfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das gemäß vorliegendem Bauschein ca. 1966 erstellte Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über ca. 113,90 m² Wohnfläche. Für das in der Folge ausgebaute Dachgeschoss liegt keine Flächenberechnung vor. Die Flächen wird auf rd. 60 m² geschätzt. Durch den abschüssigen Grundstücksverlauf ist das Untergeschoss in Teilbereichen natürlich belichtet und als Wohnraum ausgebaut. Das Wohnhaus sowie die Außenanlagen befindet sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand und es ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf gegeben. Die baulichen Anlagen liegen im Grenzbereich der Liquidation (Abbruch). Ferner befindet sich eine Garage in Standardgröße auf dem Grundstück.

Margraf & Partner info@oliver-margraf.de
Friedhofstraße 15 www.oliver-margraf.de
63150 Heusenstamm

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		243.540
	Sachwert		412.000
Abschläge	Reparaturstau	17,00%	70.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert		340.000

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundbuchdaten	7
3.	Beschreibung und Beurteilung	8
	Lagebeschreibung	8
	Grundstücksbeschreibung	10
	Gebäudebeschreibung	13
4.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	19
5.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	24
6.	Wertermittlung	25
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
7.	Ermittlung des Bodenwertes	27
	Methodik der Bodenwertermittlung	27
	Bodenwertermittlung	27
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung	28
8.	Ermittlung des Sachwertes	30
	Methodik der Sachwertermittlung	30
	Sachwertermittlung	31
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	32
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)	39
10.	Fragen des Gerichts	41
11.	Verzeichnis der Anlagen	42
	Fotodokumentation	42
12.	Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen	45
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)	48

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.
Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	<p>Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auskunft Altlastenverzeichnis 06.05.2022 • Auskunft Baulastenverzeichnis 07.02.2022 • Baubeschreibung 03.12.1964 • Baugenehmigung 08.06.1965 • Flurkarte 20.12.2021 • Flächenberechnungen (undatiert) • Grundbuchblatt Nr. 1852 01.02.2022 • Grundrissplan (undatiert) 28.01.1965 • Nachtragsgenehmigung Nr. 1 & 2 <p>Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Neubewertung erforderlich.</p>
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen in der jeweils gültigen Fassung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) <ul style="list-style-type: none"> Ertragswertrichtlinie – EW-RL Sachwertrichtlinie - SW-RL Vergleichswertrichtlinie - VW-RL • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären</p>

ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Hinweis

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Tag der Ortsbesichtigung

10.06.2022

Teilnehmer am Ortstermin

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 02.06.2021 von außen und erneut am 10.06.2022 von innen und außen besichtigt. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen. Die Innenaufnahmen werden auf Wunsch des Eigentümers in diesem Gutachten nicht veröffentlicht. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten und eingeholten Unterlagen und auf Grund der

Ortsbesichtigung des Objektes und seiner Umgebung. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind demnach auch nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes und des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 01.02.2022
 Amtsgericht: Dieburg
 Grundbuch von: Groß-Bieberau

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1852	1	Groß-Bieberau	1	953	738,00

Gesamtfläche 738,00
davon zu bewerten 738,00

Abteilung I, Eigentümer siehe Grundbuchblatt

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1852	2	1	953	Zwangsversteige- rungsvermerk	ohne Werteeinfluss	

3. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Mit seinen rund 295.000 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ist der Landkreis ein bedeutender Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main sowie der Metropolregion Rhein-Neckar. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Offenbach, im Osten die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg (beide in Bayern), im Süden der Odenwaldkreis und der Kreis Bergstraße und im Westen der Landkreis Groß-Gerau.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das westliche Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 5 (Heidelberg - Frankfurt) und 67 (Mannheim - Darmstadt). Ferner durchziehen mehrere Bundesstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 3, B 26, B 38, B 45 und B 426. Der Flughafen Frankfurt/Main ist ca. 30 bis 40 Kilometer entfernt.

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Gut

Groß-Bieberau (rd. 4.600 Einwohner) befindet sich im südhessischen Landkreis-Darmstadt Dieburg und besteht neben der Kernstadt aus den Ortsteilen Hippelsbach und Rodau. Des Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Bereich von Groß-Bieberau und ist ca. 700 m vom Zentrum entfernt.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an das Stadtzentrum durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durchschnittlich. Es stehen Busverbindungen des Verkehrsverbundes für Fahrten auch in das Umland zur Verfügung.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht über die Jahnstraße Straße eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.

Beurteilung der Standortqualität**Gut**

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein gutes Wohngebiet des äußeren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, die durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist, mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und durchschnittlichem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale	Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung. <ul style="list-style-type: none"> • Die Lage und Strukturmerkmale • Maß der baulichen Nutzung • Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand • Ausformung, Topografie, Zuwegung • Planerische Darstellung • Anderweitige Nutzungsmöglichkeit • die öffentlich rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topographie

Grundstücksform	nahezu rechteckig Eckgrundstück, regelmäßig
Straßenfront	ca. 20 m
Mittlere Tiefe	ca. 35 m
Topografische Lage	eben
Höhenlage zur Straße	Von der Schließungsstraße leicht abfallend.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Einfriedung	Mauer, Zaun
Erschließung	Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt.
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.
Altlasten- und Kampfmittelverdacht	Gemäß vorgenannter Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft. Eine Auskunft, das Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.
Bodenbeschaffenheit	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im

Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

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

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Festsetzungen im Bebauungsplan Hasloch-West vom 29.04.1965.

Art der Nutzung	reines Wohngebiet (WR)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,25
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angaben
Bauweise	offen
Anzahl der Vollgeschosse:	I

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung**1 Baubeschreibung Einfamilienhaus**

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr (ggf. fiktiv)	1966
Zustand	schlecht
Ausstattungsstufe	mittel (2,5)
Gebäudemaß	468 m ² BGF
Gebäude	<p>Einfamilienhaus</p> <p>Das Grundstück ist mit einem unterkellerten eingeschossigen Einfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das gemäß vorliegendem Bauschein ca. 1966 erstellte Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über ca. 113,90 m² Wohnfläche. Für das in der Folge ausgebaute Dachgeschoss liegt keine Flächenberechnung vor. Die Flächen wird auf rd. 60 m² geschätzt. Durch den abschüssigen Grundstücksverlauf ist das Untergeschoss in Teilbereichen natürlich belichtet und als Wohnraum ausgebaut. Das Wohnhaus sowie die Außenanlagen befindet sich in einem mäßigen Unterhaltungszustand und es ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf gegeben. Die baulichen Anlagen liegen im Grenzbereich der Liquidation (Abbruch). Ferner befindet sich eine Garage in Standardgröße auf dem Grundstück.</p>
Baujahr	ca. 1966
Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Konzeption	Unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus (freistehend) nebst ausgebautem Dachgeschoss.
<u>Konstruktion</u>	<p><u>Keller</u></p> <p>Unterkellerungsart: unterkellert</p> <p>Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente</p> <p><u>Erd-/Obergeschosse:</u></p> <p>Umfassungswände: Massivbauweise</p> <p>Innenwände: Massivbauweise</p> <p>Geschossdecke: Massivdecke</p> <p>Fassade: Kalkzementputz</p> <p><u>Dach</u></p> <p>Dachform: Satteldach</p> <p>Dacheindeckung: Ziegeldachstein</p>

Ausstattung

Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
Eingangstür:	aus Holz
Innen-/Zimmertüren:	Holz furniertüren
Fensterrahmen:	aus Holz
Fensterverglasung:	Doppelverglasung
Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Wandbeläge:	tapeziert
Bodenbeläge:	unterschiedliche Bodenbeläge Laminat PVC Textilbelag Teilweise kein Bodenbelag
Grundrisskonzeption:	durchschnittlich / zweckmäßig
<u>Technische Gebäudeausrüstung:</u>	
Heizungsart:	Zentralheizung
Heizung Brennstoff:	Öl
Heizung (Details):	Radiatoren
Warmwasserversorgung:	Dezentral (Boiler) / Durchlauferhitzer Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung unter Putz
Rauchwarnmelder:	Die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind noch nicht vorhanden.
Be- und Entlüftung der Nasszellen:	Fensterlüftung
Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	keine Wesentlichen

Energetische Qualität**Energieausweis**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Modernisierung

Eine durchgreifende Modernisierung konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand.

Reparaturstau¹

Es besteht ein umfangreicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Insbesondere der nachfolgenden Gewerke: Wand- und Bodenbelag, Elektroinstallation, Sanitäreinrichtungen, Heizungsbrenner, Fenster, Dacheindeckung, Fassade, Außenanlagen u.a..

Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt und entwässert. Auf dem Grundstück ist eine Garage vorhanden.

Beurteilung Objektqualität

Mäßig

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypisch mäßigen Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: mäßig
- Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: durchschnittlich
- Unterhaltungszustand: mäßig

¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

Ausstattung Untergeschoss / Keller

Flur, Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, Abstellräume, teilweise als Wohnraum ausgebaut

Kellertüren: durchschnittlich

Wandbeläge: veraltet und verschlissen

Bodenbeläge: Fliesen
PVC
veraltet und verschlissen

Sonderausstattung: nicht vorhanden

Instandhaltungszustand

renovierungsbedürftig

Einstufung / Zustand

mäßig

Ausstattung**Zimmer / Wohnräume**

Zimmer Wandbeläge: tapeziert
veraltet und verschlissen

Zimmer Bodenbeläge: Fliesen
Textilbelag
PVC
veraltet und verschlissen

Zimmer Deckenflächen: gestrichen

Zimmer Sonderausstattung: nicht vorhanden

Instandhaltungszustand

renovierungsbedürftig

Einstufung / Zustand

mäßig

Badzimmer

Bad Ausstattung: Toilette, Waschbecken, Badewanne, Dusche

Bad Sanitärobjekte: farbige Sanitärobjekte

Bad Fußboden: Fliesen

Bad Deckenflächen: gestrichen

Bad Wandbeläge: Fliesen ca. 2,00 m hoch

Bad Sonderausstattung: keine

Instandhaltungszustand

renovierungsbedürftig

Einstufung / Zustand

mäßig

Bad im UG

Gäste-WC Ausstattung: Toilette, Waschbecken, Badewanne

Gäste-WC Sanitärobjekte: weiße Sanitärobjekte

Gäste-WC Fußboden: Fliesen

Gäste-WC Deckenflächen: gestrichen

Gäste-WC Wandbeläge: Fliesen ca. 1,20 m hoch

Gäste-WC Sonderausstattung: keine

Instandhaltungszustand

renovierungsbedürftig

Einstufung / Zustand

mäßig

<u>Küche</u>	Küche Fußboden:	Nicht vorhanden, Estrich
	Küche Deckenflächen:	gestrichen
	Küche Wandbeläge:	Fliesen
	Küche Ausstattung:	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
	Küche Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer
	Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
Instandhaltungsstau	renovierungsbedürftig	
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	mäßig	
Flächennachvollzug	Eine Flächenberechnung lag vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.	
Fläche	Wohnfläche EG ca.	113,90 m ²
	Dachgeschoss geschätzt ca.	60,00 m ²
	UG Nutzfläche geschätzt (wie EG) ca.	113,90 m ²
	Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97% aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.	

4. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Konjunkturelles Umfeld

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland wuchs nach ersten Berechnungen im Jahr 2021 um 2,7%. Infolge des coronabedingten Einbruchs von 4,9% im Vorjahr blieb es damit trotz einer kräftigen Erholung im Sommer 2021 deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Die Quartalswachstumsrate des BIP war im ersten Quartal 2021 durch die erheblichen Einschränkungen mit -1,9% noch negativ, während es im zweiten und dritten Quartal dann um 2,0% und 1,7% wuchs. Im vierten Quartal 2021 muss wegen erneuter Restriktionen von einem BIP-Wachstum in Höhe von -0,5% bis -1% ausgegangen werden².

Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Durch die hohe Dynamik der Zins- und Inflationsspirale ist derzeit ein signifikanter Rückgang der Transaktionsvolumina im Gesamtmarkt zu beobachten. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Immobilieninvestmentmarkt

Die Welt wird derzeit von mehreren Krisen zugleich erschüttert, – doch auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt spiegelt sich das im ersten Quartal 2022 noch nicht wider. Der Markt startete agil, allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Unsicherheiten auch hier mittelfristig zeigen werden. Zwar scheinen die Einschränkungen durch die Pandemie nachzulassen, völlig offen ist indes, wie lange der Krieg in der Ukraine dauern und welches Ausmaß er annehmen wird.

Markt- und Vergleichsdaten

Nach Auswertung von annähernd 85% der im Jahr 2021 eingegangenen notariellen Urkunden erwarten die Gutachterausschüsse in ihren ersten Hochrechnungen mit rund 66.000 Kaufverträgen landesweit ein etwas geringeres Transaktionsvolumen als im Vorjahr (2020: 69.969 Kaufverträge). Während im vorletzten Jahr (2020) die Verkaufszahlen zum Vorjahr 2019 in etwa gleichblieben, deutet es sich an, dass die Zahl der Transaktionen im 2. „Corona-Jahr“ etwas rückläufig ist. Der Rückgang geht hauptsächlich darauf zurück, dass sowohl weniger bebaut als auch weniger landwirtschaftliche Grundstücke veräußert wurden. Die Preise lagen weiterhin auf hohem Niveau bzw. zogen in einzelnen Segmenten noch weiter an. Die durchschnittlichen Bodenpreise für Wohnbauflächen in Hessen Süd legten in den vergangenen Jahren zu, nun scheint ein Plateau erreicht zu sein. Im Jahr 2016

² Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022

zahlte man im Schnitt für den Quadratmeter 330 €, in 2021 rund 440 €. In nahezu allen „bebauten“ Teilmärkten Hessens (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen) sind die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Gegenüber dem vergangenen Jahr scheinen sowohl in Hessen Süd, als auch in Hessen Nord weniger bebaute Objekte veräußert worden zu sein. Die durchschnittlichen Immobilienpreise für gebrauchte Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Doppelhaushälften und Reihenhäuser) weisen in den letzten Jahren eine kontinuierlich steigende Entwicklung auf, die auch im zweiten Corona-Jahr anzuhalten scheint. Die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren ständig gestiegen. Im letzten Jahr verstärkt sich diese Tendenz. Mit rund 2.800 Transaktionen wurden in der Stadt Frankfurt die meisten Eigentumswohnungen gehandelt. Die weiter angestiegene Unsicherheit im Immobiliensektor führt aktuell durch die hohe Dynamik der Zins- und Inflationsspirale zu einem signifikanten Rückgang der Transaktionsvolumina. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen.

Bevölkerungsveränderung

Insgesamt wird sich die Bevölkerung in den hessischen Regierungsbezirken in den kommenden Jahren sehr unterschiedlich entwickeln: Im Regierungsbezirk Darmstadt ist mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 zu rechnen. Erst danach setzt in Südhessen ein Schrumpfungsprozess ein, der bis zum **Jahr 2050 anhält. Dann werden im Vergleich zu heute etwa 3 %** Menschen weniger im Regierungsbezirk Darmstadt leben. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte mittelfristig stabil entwickeln werden.

Angebotspreise

Gemäß Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH (IMV) bewegen sich die Angebotspreise Groß - Bieberau, je nach Lage und Ausstattung, in einer Spanne von 1.400 bis 4.800 €/m² WFL (Baujahr: Altbau / Zeitraum 2018-2021 / 80 bis 120 m² WFL).

Ort: GROß-BIEBERAU, Typ: EFH, EFH+ELW, Wfl: 110 m² - 240 m²

Lage	Typ	Zi.	Wfl. m ²	Grd. m ²	BJ	Wochen	Angebotspreis €	€/m ²
Groß-Bieberau Rodau	EFH	8,0	238	544	1800	14	342.000	1.437
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	0,0	160	0	AB	1	250.000	1.563
Groß-Bieberau Rodau	EFH	6,0	180	811	1978	1	305.000	1.694
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	6,0	200	489	1956	5	359.000	1.795
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	6,0	150	240	1956	13	288.000	1.920
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	8,0	120	268	AB	2	240.000	2.000
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	7,0	190	424	1970	47	398.000	2.095
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	6,0	163	1.108	1961	5	389.000	2.387
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	7,0	220	692	1982	22	530.000	2.409
Groß-Bieberau Rodau	EFH	4,5	112	770	1974	1	290.000	2.589
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	5,0	135	1.065	1968	13	360.000	2.667
Groß-Bieberau Groß-Bieberau	EFH	5,0	230	463	2005	11	631.091	2.744

Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	7,0	186	1.008	1970	4	549.000	2.952
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	6,5	147	607	1925	1	439.000	2.986
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	6,0	146	421	NA	5	441.000	3.021
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	6,0	194	747	1965	1	587.000	3.026
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	4,0	111	759	1968	1	348.000	3.135
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	6,0	176	1.034	1966	13	575.000	3.267
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	6,0	197	770	NA	8	649.000	3.294
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	5,0	116	640	1950	15	395.000	3.405
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	5,0	142	830	NB	7	499.999	3.521
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	5,0	173	839	NB	27	619.450	3.581
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	5,0	145	844	NA	33	541.500	3.734
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	4,0	153	934	NA	26	573.350	3.747
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	5,0	165	843	NA	29	677.665	4.107
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	4,0	130	839	NA	15	631.300	4.856
Groß-Bieberau	Groß-Bieberau	EFH	5,0	132	839	NA	17	641.000	4.856

Durchschnittswerte: Wfl.: 163 m² Kaufpreis: 464.791 €
Anzahl Objekte: 28 je m²: 2.845 €/m²

Vergleichspreise

Nach vdp Research bewegen sich die Vergleichspreise im Landkreis Darmstadt – Dieburg wie folgt:

Gemeindekennziffer: 06432 Objektart: Eigenheime		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	5.325	4.995	4.910	4.710
	gut	4.770	4.480	4.415	4.225
	mittel	4.315	4.050	3.980	3.820
	einfach	4.160	3.900	3.845	3.670

Nach Immobilien-Kompass der Zeitschrift Capital beträgt der durchschnittliche Vergleichspreis in Groß - Bieberau in einer Spanne von ca. 1.773 – 4.123 €/m² WFL.

5. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst, als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19.05.2010).

Die ImmoWertV gibt mit § 8 Abs. 1 Satz 2 für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens vor, dass mit der Methode die Maßstäbe und Mechanismen zur Anwendung kommen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Käufer und Verkäufer bei ihren Preisverhandlungen zur Geltung kommen. Weiterhin sind die sonstigen Umstände des Einzelfalls i. d. R. vorrangig zu berücksichtigen. In erster Linie sind dies die für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Ausgangsdaten (z. B. ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise).

Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks. Die zur Anwendung kommende Methode muss mithin ein Abbild der Preismechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sein.

Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke ist nach § 16 Abs. 1 Satz 1 vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird dagegen vornehmlich auf das Ertrags- oder Sachwertverfahren zurückgegriffen. Diese Praxis ist darauf zurückzuführen, dass bebaute Grundstücke im Vergleich zu unbebauten Grundstücken üblicherweise eine große Individualität aufweisen und daher geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl selten zur Verfügung stehen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ergänzende Informationen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sind zu finden: <http://www.bmub.bund.de/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/immobilienwertermittlungs-verordnung/>

6. Wertermittlung

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in der ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Wahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis auf einen vom Wertermittlungsstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen so auch hier aus.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als

Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens nach § 15 ImmoWertV „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück“ mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der nach § 6 Abs. 1 zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen gemäß § 16 ff ImmoWertV sowie Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 953	738	330,00					Ja	243.540

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

243.540

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 953

Bodenrichtwert: 330,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte, ebf. Wohnbaufläche, Fläche Richtwertgrundstück 600 m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwert	<p>Gemäß ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.</p> <p>Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrundeliegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.</p>
Grundlage	Zonaler Bodenrichtwert in der bewerteten Lage.
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 330 €/m ²
Richtwertnummer	Zone 3
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung (wGFZ)	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	600 m ²
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien, u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung, an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften.

Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 600 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 738 m² und ist unwesentlich größer als das Richtwertgrundstücks. Es bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

Ableitung marktkonformer Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 330 €/m².

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung

Die Regelungen zum Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren sind in den §§ 21 - 23 ImmoWertV zu finden. Danach wird der Sachwert aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie aus dem zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale in Bezug auf Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Zur Marktanpassung sind nach § 21 Abs. 1 insbesondere die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der ausgewerteten Kaufpreissammlung abgeleiteten und (i. d. R.) in dessen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten einschlägigen Sachwertfaktoren heranzuziehen. Die empirisch aus Kaufpreisen und somit aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze berücksichtigen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Ergänzende Informationen Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 sind zu finden: <https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>

Sachwertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Erläuterung zur Methodik der Sachwertermittlung sowie den nachfolgenden Begründungen verwiesen. Auf der Grundlage des § 21 ImmoWertV ff. wird der Sachwert wie folgt geschätzt:

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert-min-derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Einfamilienhaus	1	1966	70	10	468,00 m ² BGF	1.020	17,00	Linear	85,72	79.755
2	Garage	1	1966	70	10	1,00 Stk.	15.000	17,00	Linear	85,72	2.506

Σ 82.261

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2022 = 1,5330

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	82.261
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 4.113
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	86.374
+ Bodenwert	243.540
Vorläufiger Sachwert	329.914
± Marktanpassung	25,00% 82.478
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	412.392
SACHWERT (gerundet)	412.000

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Volumen / Flächen (Bauwert)

Eine Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277, 2016-01) liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrissplan) eigenermittelt, anhand von Nutzflächenfaktoren NFF³ (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohnfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben.

Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der Sachwert wird auf der Grundlage des einschlägigen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Sachwertfaktors unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010 unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards, Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)⁴ indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet⁵. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts).

Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK 2010 in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK 2010, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads, nachfolgend berücksichtigt.

³ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

⁴ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁵ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert.

Die übliche GND für vergleichbare Einfamilienhäuser beträgt 70 Jahre. Unter Berücksichtigung des mäßigen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf 10 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen

oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 5 % als angemessen eingestuft.

Korrekturen

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind Bundesmittelwerte. Tatsächlich weichen jedoch die gewöhnlichen Herstellungskosten baulicher Anlagen in den Regionen (Bundesländern) und Ballungsräumen (Ortsgrößen) teilweise erheblich voneinander ab. Die sich auf das Bundesgebiet beziehenden Kostenkennwerte (der NHK 2010) werden durch Orts- und Regionalfaktoren bzw. mithilfe eines kombinierten Orts- und Regionalfaktors der örtlichen Lage angepasst.

Sachwert (Marktanpassung)

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Sachwertfaktor bis 1,28 ermittelt.

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	ab 700 €/m ²
100.000	1,52	---	---	---	---	---	---	---
150.000	1,28	1,29	1,43	---	---	---	---	---
200.000	1,14	1,20	1,33	1,52	1,60	---	---	---
250.000	1,04	1,14	1,25	1,38	1,45	1,44	1,54	---
300.000	0,96	1,09	1,19	1,28	1,34	1,36	1,42	---
350.000	0,90	1,05	1,14	1,20	1,25	1,29	1,32	1,43
400.000	0,86	1,02	1,10	1,13	1,18	1,23	1,25	1,34
450.000	0,81	0,99	1,07	1,08	1,12	1,18	1,18	1,27
500.000	0,78	0,96	1,04	1,03	1,07	1,14	1,13	1,21
550.000	0,75	0,94	1,01	0,99	1,02	1,10	1,08	1,15
600.000	0,72	0,92	0,99	0,96	0,99	1,07	1,04	1,11
650.000	---	0,90	0,97	0,92	0,95	1,04	1,00	1,06
700.000	---	---	0,95	0,90	0,92	1,02	0,97	1,03
750.000	---	---	---	0,87	0,89	0,99	0,94	0,99
800.000	---	---	---	---	---	0,97	0,91	0,96
850.000	---	---	---	---	---	---	0,89	0,94
900.000	---	---	---	---	---	---	---	0,91
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	67	162	125	135	140	116	107	68
Bestimmtheitsmaß R ²	0,24	0,14	0,13	0,36	0,37	0,3	0,49	0,55
Standardabweichung SWF	± 0,28	± 0,24	± 0,25	± 0,22	± 0,2	± 0,18	± 0,15	± 0,15
Ø vorl. Sachwert €	266.000	331.000	379.000	404.000	437.000	483.000	547.000	593.000
Ø Grundstücksgröße m ²	845	755	665	590	540	535	535	495
Ø BRW angepasst €/m ²	85	155	250	350	450	540	655	760
Ø wirtschaftl. RND Jahre	33	35	34	33	33	35	34	36
Ø Standardstufe	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,6	2,8
Ø Bruttogrundfläche m ²	370	380	380	370	360	345	370	360
Ø Wohnfläche m ²	165	175	180	170	165	165	170	175
Ø Wert Nebengebäude €	10.200	9.500	8.500	7.500	7.700	7.200	8.100	7.600
Ø Wert Außenanlage €	9.300	10.300	10.200	9.500	9.300	9.300	9.500	10.300
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	27	33	40	46	50	53	59	57
Ø Kaufpreis €/m ² WF	1.760	2.100	2.480	2.820	3.150	3.450	3.670	3.910
Min - Max KP €/m ² WF	740 - 3.220	910 - 4.790	910 - 4.730	1.470 - 4.910	1.460 - 4.840	1.980 - 5.250	1.980 - 6.300	2.340 - 6.760
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021								

Unter Einbeziehung objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und den Marktverhältnissen zum Stichtag, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes mit 1,25 berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden / Baumängel ⁶

Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind i. d. R. durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ein Baumangel stammt per Definition aus der Bauzeit, Schäden (Reparaturstau) entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, eines schädigenden Ereignisses (Wasser, Feuer etc.), durch unterlassene Instandhaltung bzw. Alterung oder eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) und bezeichnet den Aufwand, der bei einem Gebäude über den üblichen Instandhaltungsaufwand hinaus besteht.

Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden (Instandsetzungsstau) nach den am Qualitätsstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode⁷, gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden⁸. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen. Dies wird dies dadurch zum Ausdruck gebracht, dass Baumängel und Bauschäden nur zu berücksichtigen sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen um einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert zur Folge. Bei älteren Gebäuden hat ein gewisser Instandhaltungsstau keine Wertminderung zur Folge. Lediglich bei erheblichem Instandsetzungsstau wirkt sich dieser auf den Verkehrswert des Grundstücks aus, allerdings auch dann nicht in Höhe der Schadensbeseitigungskosten, sondern mit einem geringeren Wert.

Welcher Verfahrensweg zur Berücksichtigung von Baumängeln oder Bauschäden sachgerecht ist, muss insofern unter Berücksichtigung des Einzelfalls, eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers sowie des Marktgeschehens nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt werden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht soweit augenscheinlich feststellbar für nachfolgende Gewerke ein Reparaturrückstau:

- Untergeschoss Feuchtigkeitschäden,
- Fenster erneuerungsbedürftig,

⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

⁷ BGH, Urt. vom 28.6.1961 – V ZR 201/60 –, NJW 1961, 1860 = EzGuG 19.6.

⁸ Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Abschnitt 1 ImmoWertV: 6.2.2 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

- Heizungsanlage erneuerungsbedürftig
- Außenanlage teilweise erneuerungsbedürftig
- Wand- und Bodenbeläge, Holzdecken, Sanitäreinrichtungen, Innen- und Außentür, Fassade in Teilbereichen
- allgemeine Schönheitsreparaturen/Instandsetzungen

Verfahrensweg

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand dadurch berücksichtigt, dass zunächst der vorläufige, Ertrags- oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein **(fiktiv)** ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser vorläufige, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden resultierende Wertminderung im zweiten Schritt nachträglich in Abzug gebracht wird.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden kann nach Erfahrungssätzen bestimmt werden. Dabei kann

- a) auf absolute Kostenkennwerte oder
- b) auf prozentuale Wertanteile der Gesamtherstellungskosten

zurückgegriffen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aus den Gründen der Systemkonformität der Heranziehung von Prozentsätzen der Gebäudeherstellungskosten (prozentuale Wertanteile) der Vorzug zu geben. Diese werden wie folgt ermittelt:

Herstellungskosten	558.511 €
geschätzter Mangel	80,00%
geschätzte Kosten	446.809 €
Alterswertminderung	84,52%
alterswertgeminderte Kosten	69.166
rd.	70.000

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatativ zu rd. 450.000 € ermittelt. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Dies ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Der Wertabschläge wird in marktgerechter Höhe mit rd. 70.000 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,50
Tabellarische NHK *	666 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	666 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,5330 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.020 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

In Gebäude		Faktor /	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
	Beschreibung	Geschosse	m	m	m	m ²	m ²
1	UG - DG	3,00	13,00	12,00		468,00	468,00

9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert	
		§ 194 BauGB	
Werte	Bodenwert		243.540
	Sachwert		412.000
Abschläge	Reparaturstau	17,00%	70.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert		340.000

Wertermittlung für das Grundstück Odenwaldring 39
64401 Groß-Bieberau

Wertermittlungsstichtag 10.06.2022

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

340.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 25.07.2022

Oliver M.Margraf

10. Fragen des Gerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

11. Verzeichnis der Anlagen

Fotodokumentation

Außenansicht



Außenansicht



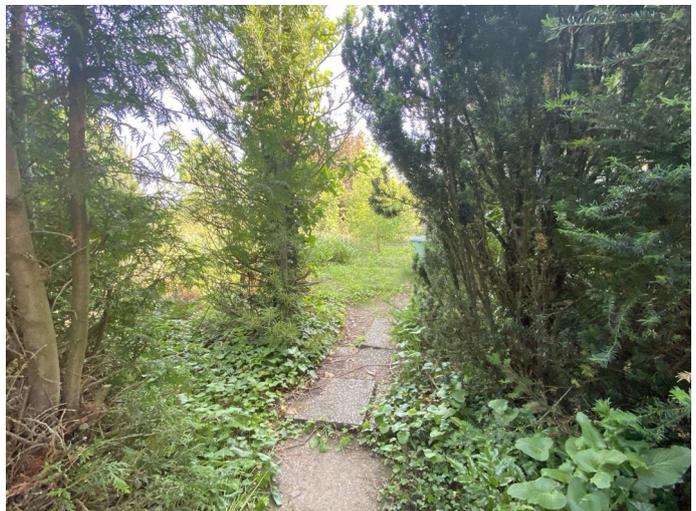
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



12. Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen

Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber digital:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2018
- [2] **Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach:** „Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten“, 3. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- [3] **Der Immobilienbewerter:** „Zeitschrift für die Bewertungspraxis“, Bundesanzeiger Verlag GmbH
- [4] **Kröll / Hausmann / Rolf:** „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, 5. Auflage 2015, Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH
- [5] **Kleiber, Simon, Weyers (Hrsg.):** Schriftenreihe „Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- [6] **Hans-Georg Tillmann; Wolfgang Kleiber; Wolfgang Seitz:** „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
- [7] Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte

Rechtsgrundlagen

- [1] **Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [2] **Immobilienwertermittlungsverordnung** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [3] **Wertermittlungsrichtlinien** – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der jeweils gültigen Fassung
- [4] Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- [5] Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- [6] Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- [7] **Baunutzungsverordnung** – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- [8] **Wohnflächenverordnung** - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [9] **Betriebskostenverordnung** - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl I S. 2346)
- [10] **DIN 276** – Kosten im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1993
- [11] **DIN 277** – Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e.V., Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Juni 1987
- [12] **Energieeinsparverordnung** - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden in der Fassung vom 24.07.2007 (EnEV 2007)
- [13] **Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung** - Viertes Gesetz zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 4. Juli 2013

Abkürzungen soweit verwendet

AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
Alterswertgem. Herstellungsk.	Alterswertgeminderte Herstellungskosten
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
Bodenvz.	Bodenverzinsung
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoß
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
Entschäd.-Anteil	Entschädigungsanteil
FeWo	Ferienwohnung
GAA	Gutachterausschuss
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
marktübl.	marktüblich
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoß
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p.a.	per anno
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
Stk	Stück
TE	Teileigentum
UR	umbauter Raum

Verm.-dauer	Vermietungsdauer
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
wg.	wegen
WNFL	Wohn-/Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung
zeitl.	zeitlich

Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



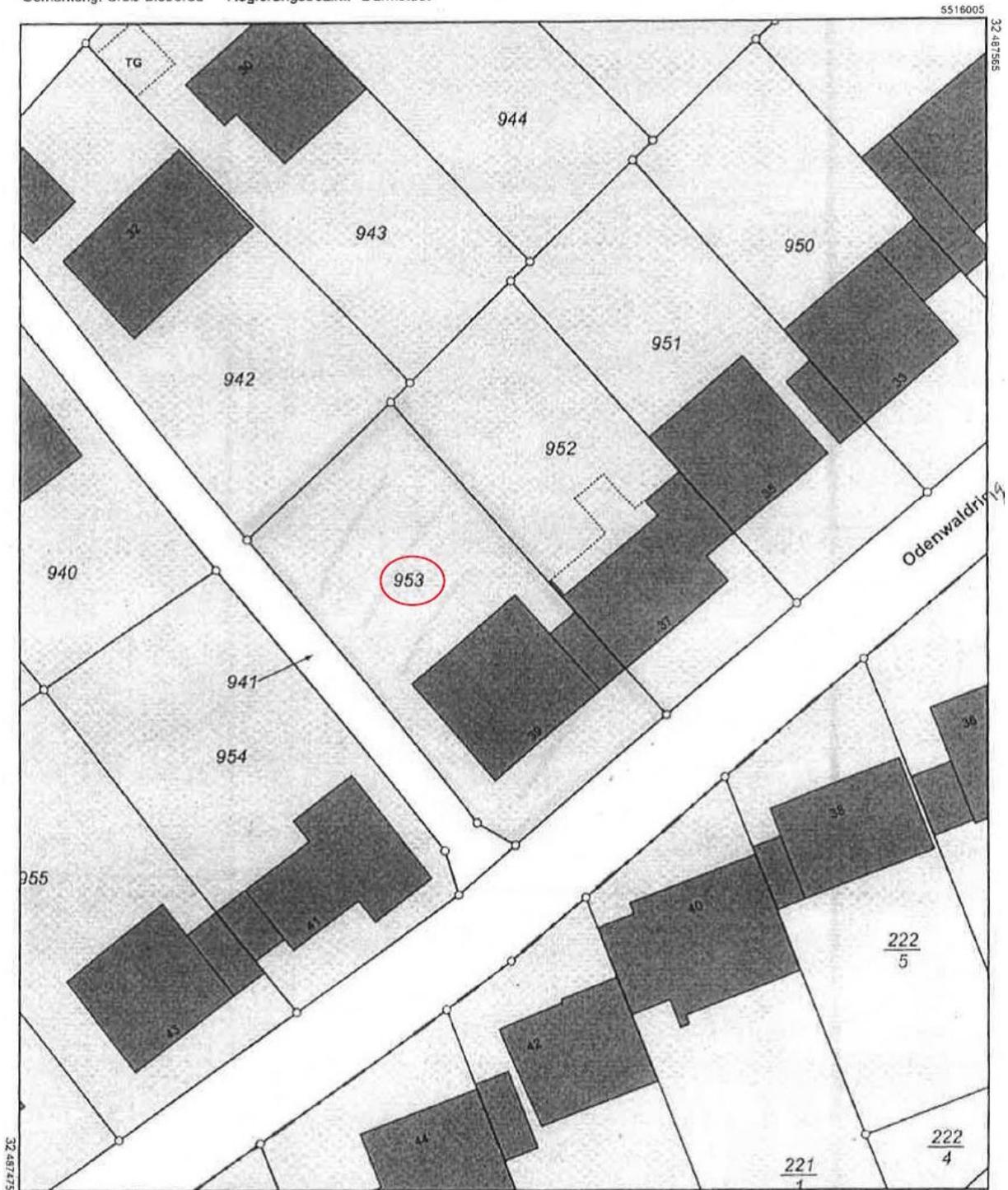
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

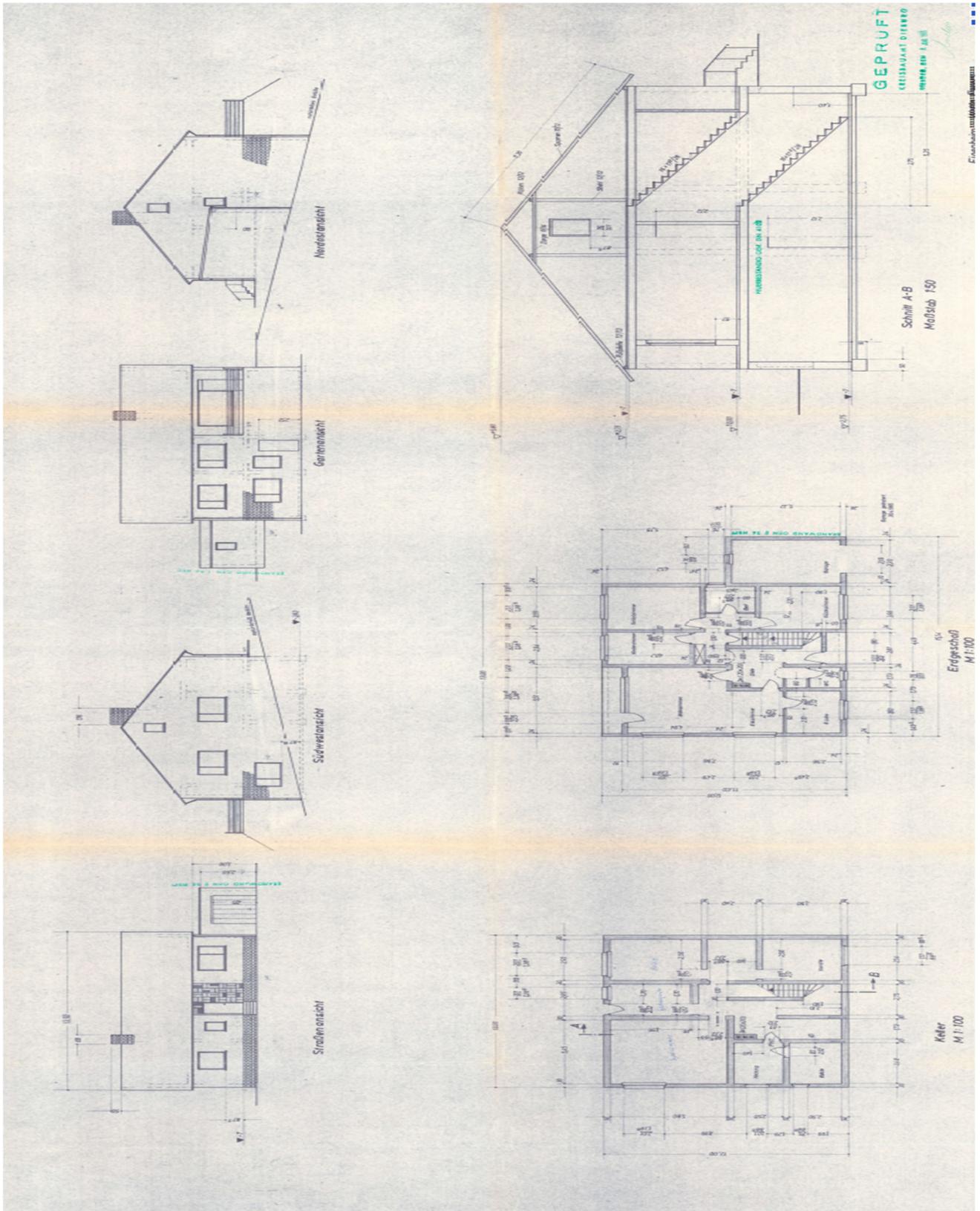
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

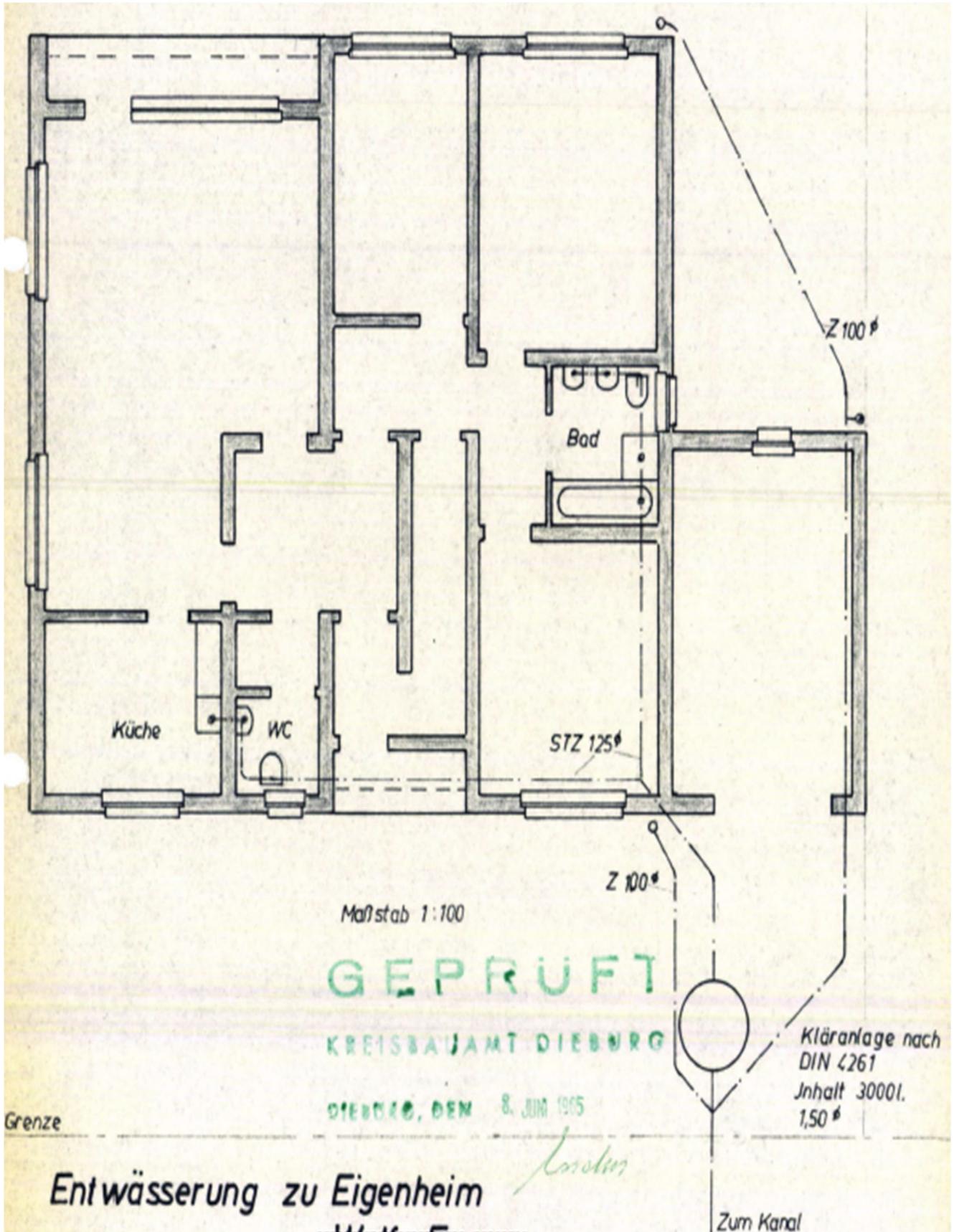
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 20.12.2021
Antrag: 201061223-1
AZ: 3215142

Flurstück: 953
Flur: 1
Gemarkung: Groß-Bieberau

Gemeinde: Groß-Bieberau
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt







Es wird eine Wohnung mit 4 1/2 Wohn- bzw. Schlafräumen erstellt

1.1 Wohn- und Schlafräume

Pos. 1 (Wohn-Zi.)	5,51 x 4,94	=	27,21 m ²
Pos. 2 (EB-Zi.)	3,60 x 3,02	=	10,87 m ²
Pos. 3 (Schlaf-Zi.)	4,52 x 3,59	=	16,22 m ²
Pos. 4 (Kinder-Zi.)	4,02 x 3,66	=	14,77 m ²
Pos. 5 (Kinder-Zi.)	4,02 x 2,94	=	11,81 m ²
			<u>80,88 m²</u>

1.2 Küche	3,60 x 2,56	=	8,21 m ²
Pos. 6			

1.3 Nebenräume

Pos. 7 (Bad)	2,40 x 2,20	=	5,28 m ²
Pos. 8 (WC)	1,73 x 1,44	=	2,49 m ²
Pos. 9 (Diele)	3,44 x 2,78 - 0,36 x 0,80	=	9,26 m ²
Pos. 10 (Windfang)	1,47 x 1,44	=	2,11 m ²
Pos. 11 (Flur)	2,94 x 1,50	=	4,41 m ²
Pos. 12 (Flur)	2,40 x 1,28	=	3,07 m ²
Pos. 13 (Garderobe)	1,73 x 1,00	=	1,73 m ²
			<u>28,35 m²</u>

Zusammenfassung

Wohn- und Schlafräume	80,88 m ²		
Küche	8,21 m ²		
Nebenräume	28,35 m ²		
	<u>117,44 m²</u>	./. 3 % Putz	= <u>113,90 m²</u>

2.1 Nutzfläche der Garage	3,26 x 5,32	=	<u>17,32 m²</u>
---------------------------	-------------	---	----------------------------

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.