

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 22-000032

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung (Büro)

PLZ, Ort **63477 Maintal**
Straße **Am Pfarrhof 8**
Bundesland **Hessen**
Auftraggeber **Amtsgericht Hanau**
Aktenzeichen **42 K 79/21**
Gutachter/in **Oliver M. Margraf**
Wertermittlungsstichtag **27.04.2022**
Qualitätsstichtag **27.04.2022**



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

610.000 EUR

30,7-fache Jahresrohertrag
3.590 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 69 Seiten mit 72984 Zeichen (81890 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 785 m² großen Grundstück (Flurstück 19/4) in Maintal (Landkreis Main-Kinzig-Kreis), im Ortsteil Hochstadt. Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten zweigeschossigen Zweifamilienhaus, nebst Einliegerwohnung die als Büro genutzt wird. Das ursprünglich ca. 1963 erstellte Vorderhaus (Wohnfläche EG u. DG ca. 119 m²) wurde ca. 1974 durch einen unterkellerten eingeschossigen Anbau (10,3 x 7,0 m; Wohnfläche ca. 50 m²) in südlicher Richtung erweitert. Nach den vorliegenden Bauunterlagen verfügt die Liegenschaft über ca. 283 m² Wohn- und Nutzfläche. Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein Pkw-Stellplatz sowie eine Gartenhütte mit überdachtem Freisitz, die ca. 2021 erstellt wurde. Es zeigt sich eine gute, sachliche, nutzungsorientierte Architektur/Konstruktion mit üblichen Baustoffen und alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen sowie überwiegend großzügiger

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

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)

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

Raumaufteilung. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Lage, des Objektcharakters, der Objektgröße, des guten Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund des aktuellen Nachfrageüberhangs im Rahmen des angesetzten Marktwerts als gut eingestuft.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	392.500
	Sachwert	642.000
	Ertragswert	649.000
Zuschläge	Einbauküche	1,16% 7.500
	Nebengebäude / Gartenhaus	1,94% 12.500
Abschläge	Reparaturstau	8,10% 52.000
Marktwert		610.000
Ableitung vom Sachwert		inkl. Zuschläge von 20.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	3.590
	x-fache Jahresmiete	30,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	3,26%
	Nettorendite (ReE/x)	2,74%
Mietfläche	Wohnfläche	170m ²
	Nutzfläche	
	Σ	170m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	19.860
	Jahresreinertrag	16.740
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	1,75%
	Gewerbe	
	i.D.	1,75%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	15,70%
	Gewerbe	
	i.D.	15,70%

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundbuchdaten	7
3.	Beschreibung und Beurteilung	8
	Lagebeschreibung	8
	Grundstücksbeschreibung	10
	Gebäudebeschreibung	13
4.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	20
5.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	22
6.	Wertermittlung	23
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	23
7.	Ermittlung des Bodenwertes	25
	Methodik der Bodenwertermittlung	25
	Bodenwertermittlung	25
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung	26
8.	Ermittlung des Sachwertes	28
	Methodik der Sachwertermittlung	28
	Sachwertermittlung	29
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	30
9.	Ermittlung des Ertragswertes	37
	Methodik der Ertragswertermittlung	37
	Ertragswertermittlung	38
	Bewertungsparameter Ertragswert	40
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)	44
11.	Fragen des Gerichts	46
12.	Verzeichnis der Anlagen	47
	Fotodokumentation	47
13.	Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen	57
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)	61

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
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">• Ansichten 20.04.1973• Auskunft Altlastenverzeichnis 12.04.2022• Auskunft Baulastenverzeichnis 12.10.2021• Auskunft Bauplanungsrecht 08.04.2022• Flurkarte 29.03.2022• Flächenberechnungen 20.02.1973• Grundbuchblatt 04.04.2022• Grundrissplan 20.04.1973• Grundstücksmarktbericht <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-RLSachwertrichtlinie - SW-RLVergleichswertrichtlinie - 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

27.04.2022

Teilnehmer am Ortstermin

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen gemeinsam mit dem Eigentümer besichtigt. Hierbei konnte das Gesamtobjekt von außen und von innen besichtigt werden. Die im Dachgeschoss befindliche Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfol-

gen 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: 04.04.2022

Amtsgericht: Hanau

Grundbuch von: Hochstadt

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1986	3	Hochstadt	16	19/4	785,00

Gesamtfläche 785,00

davon zu bewerten 785,00**Abteilung I, Eigentümer**

Siehe Grundbuchblatt

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
1986	4	3	19/4	Sonstiges, Zwangsversteige- rungsvermerk	ohne Werteeinfluss	

3. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der Main-Kinzig-Kreis ist der flächenmäßig größte Landkreis in Hessen. Während der westliche Teil zum Verdichtungsraum Rhein-Main gehört, ist der übrige Bereich eher ländlich geprägt. Der Landkreis blickt auf eine lange Tradition als Industriestandort zurück. Zunehmend gewinnt jedoch der Dienstleistungssektor an Bedeutung. Die Einwohnerentwicklung verlief in den zurückliegenden Jahren leicht positiv. Seit 1995 war ein Anstieg um knapp 2 % auf derzeit nahezu 412.000 Personen zu verzeichnen. Dabei lebt ein Großteil der Bevölkerung im westlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises. Zu den größten Städten zählen Hanau, Maintal und Bruchköbel.

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahnen: A 45 und A 66
Schnellstraßen: B 8, B 43, B 43a und B 45
Bundesstraßen: B 8 und B 45
Der Flughafen Frankfurt/Main ist ca. 30 Kilometer entfernt

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Leicht überdurchschnittlich

Maintal (38.200 Einwohner) liegt zwischen Frankfurt am Main und Hanau. Die Stadt ist nach Hanau die zweitgrößte Stadt in Main-Kinzig-Kreis und besteht, abgesehen von der Kernstadt, aus den Stadtteilen Bischofsheim, Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in überdurchschnittlicher Wohnlage, rd. 3 km östlich vom Ortszentrum Maintal entfernt, im alten Ortskern von Hochstadt.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Umwelteinflüsse

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

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Maintal ist über die Bahnstrecke (Hanauer Bahn) mit Frankfurt am Main und Hanau verbunden. Der Haltepunkt Maintal West und der Bahnhof Maintal Ost liegen im Stadtgebiet. Weiterhin verfügt Maintal über ein Stadtbusnetz, welches die Maintaler Stadtteile untereinander verbindet und Maintal mit der Frankfurter U-Bahn-Station Enkheim.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht 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 unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum

sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.

Beurteilung der Standortqualität**Leicht überdurchschnittlich**

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein leicht überdurchschnittliches Wohngebiet des inneren 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), 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.

- 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 Eckgrundstück, nahezu rechteckig
regelmäßig

Straßenfront ca. 22 m

Mittlere Tiefe ca. 33 m

Topografische Lage eben

Höhenlage zur Straße Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten** Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Einfriedung 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

	<p>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.</p>
Baulasten	<p>Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.</p>
Überbau	<p>Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.</p>
Wohnungsbindung	<p>Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	<p>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.</p>
Denkmalschutz / Ensembleschutz	<p>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.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>
Baurecht	<p>§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.</p>
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	<p>Baulandreserven sind nicht vorhanden.</p> <p>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.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	<p>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.</p>
Baugenehmigung	<p>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.</p>
Anmerkung	<p>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,</p>

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 Zweifamilienhaus**

Gebäudetyp	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr (ggf. fiktiv)	1974
Modernisierung	2010, umfassend
Gebäudemaß	354 m ² BGF
Gebäude	Ein-/ Zweifamilienhaus Das ursprünglich ca. 1963 erstellte Vorderhaus (Wohnfläche EG u. DG ca. 119 m ²) wurde ca. 1974 durch einen unterkellerten eingeschossigen Anbau (10,3 x 7,0 m; Wohnfläche ca. 50 m ²) in südlicher Richtung erweitert. Nach den vorliegenden Bauunterlagen verfügt die Liegenschaft über ca. 283 m ² Wohn- und Nutzfläche. Das Untergeschoss ist teilweise als Wohnraum ausgebaut und wird durch eine innenliegende Treppe erschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein Pkw-Stellplatz sowie eine Gartenhütte mit überdachtem Freisitz, die ca. 2021 erstellt wurde.
Baujahr	ca. 1963 / 1974 umfangreich modernisiert innerhalb der letzten ca. zehn Jahre
Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt; die Einliegerwohnung mit getrenntem Zugang wird als Büro genutzt
Konzeption	unterkellert, ein- bis zweigeschossig, unter Satteldach errichtet
<u>Konstruktion</u>	<u>Keller</u> Unterkellerungsart: unterkellert Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente <u>Erd-/Obergeschosse:</u> Umfassungswände: Massivbauweise Innenwände: Massivbauweise Geschossdecke: Massivdecke Fassade: Kalkzementputz <u>Dach</u> Dachform: flach geneigtes Satteldach Dacheindeckung: Betondachstein Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech Geschossdecke: Massivdecke

Ausstattung

Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
Eingangstür:	aus Kunststoff
Innen-/Zimmertüren:	durchschnittliche Holztüren
Fensterrahmen:	aus Kunststoff
Fensterverglasung:	Isolierverglasung
Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Wandbeläge:	unterschiedliche Wandbeläge verputzt und gestrichen tapeziert in den Feucht- und Nassräumen gefliest
Bodenbeläge:	unterschiedliche Bodenbeläge Fliesen Parkett / Laminat
Grundrisskonzeption:	durchschnittlich / zweckmäßig

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart:	Zentralheizung; Herstellungsjahr nicht bekannt, geschätztes Alter ca. 10 Jahre, Brennwerttechnik
Heizung Brennstoff:	Gas
Heizung (Details):	Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	dezentral Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
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

Die Liegenschaft wurde in unregelmäßigen Abständen instandgehalten und überwiegend modernisiert. Gemäß Angaben im Ortstermin vor ca. 10 Jahren.

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden erkennbar, soweit dies visuell erkennbar war.

Reparaturstau¹

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Reparaturstau:

Feuchtigkeitsschäden im geringen Umfang in den als Wohnraum ausgebauten Flächen im Untergeschoss.

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

Gartenhaus mit überdachtem Freisitz, Herstellungsjahr ca. 2021.

Außenanlagen

Die Freiflächen sind befestigt, entwässert und im Übrigen gärtnerisch hochwertig angelegt. Auf dem Grundstück ist ein Pkw-Außenstellplatz vorhanden.

Beurteilung Objektqualität

Gut

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

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

¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

Ausstattung Untergeschoss / Keller

Flur, Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, Kellerräume, teilweise als Wohnraum ausgebaut mit natürlicher Belichtung sowie Duschbad.

Kellertüren: durchschnittlich

Wandbeläge: verputzt und gestrichen

Bodenbeläge: Estrich auf Beton
Fliesen
Laminat

Instandhaltungsstau

mit Ausnahme der vorgenannten Schäden augenscheinlich keine weiteren erkennbar

Einstufung / Zustand

durchschnittlich

Ausstattung**Zimmer / Wohnräume**

Zimmer Wandbeläge: tapeziert
verputzt und gestrichen

Zimmer Bodenbeläge: Fliesen
Parkett / Laminat

Zimmer Deckenflächen: teilweise Holzdecke
gestrichen

Zimmer Sonderausstattung: nicht vorhanden

Instandhaltungsstau

augenscheinlich keine erkennbar

Einstufung / Zustand

gut

Badzimmer

Bad Ausstattung: Toilette, Waschbecken, Bbadewanne, Dusche

Bad Sanitäröbekte: weiße Sanitäröbekte

Bad Fußboden: Fliesen

Bad Deckenflächen: gestrichen

Bad Wandbeläge: Fliesen ca. 2,00 m hoch

Instandhaltungsstau

augenscheinlich nicht erkennbar

Einstufung / Zustand

gut

Gäste-WC

Gäste-WC Ausstattung: Toilette, Waschbecken

Gäste-WC Sanitär-
objekte: weiße Sanitär-
objekte

Gäste-WC Fußboden: Fliesen

Gäste-WC Deckenflä-
chen: gestrichen

Gäste-WC Wandbeläge: verputzt und gestrichen

Küche offen zum Wohnzimmer

Küche Fußboden: Parkett

Küche Deckenflächen: tapeziert

Küche Wandbeläge: Holzverkleidung

Küche Ausstattung: Hochwertige Einbauküche, die im Rah-
men der Bewertung zum geschätzten
Zeitwert in Höhe von 7.500 angesetzt
wird.Küche
Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung zentral über die
Heizung.

Küche Entlüftung: Be-/Entlüftung über Fenster.

Küche Fläche ca.

Instandhaltungszustand

augenscheinlich nicht erkennbar

Einstufung / Zustand insgesamt

gut

Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt 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.

Bezeichnung	Faktor		ca.
<u>Untergeschoss</u>			
wie EG ca. (keine Pläne vorliegend)			61,21 m ²
<u>Erdgeschoss Bestand Baugenehmigung 30.03.1962</u>			
Zimmer	10,00	0,97	9,70 m ²
Küche	9,50	0,97	9,22 m ²
Wohnzimmer	30,00	0,97	29,10 m ²
WC	1,40	0,97	1,36 m ²
Garderobe	1,50	0,97	1,46 m ²
Vorraum	2,00	0,97	1,94 m ²
Diele	8,70	0,97	8,44 m ²
<u>Obergeschoss</u>			
Zimmer	10,40	0,97	10,09 m ²
Zimmer	9,70	0,97	9,41 m ²
Zimmer	15,90	0,97	15,42 m ²
Zimmer	7,30	0,97	7,08 m ²
Einbauschränk	1,45	0,97	1,41 m ²
Bad	4,90	0,97	4,75 m ²
Einbauschränk	1,80	0,97	1,75 m ²
Flur	8,70	0,97	8,44 m ²
<u>Erdgeschoss Anbau Baugenehmigung 20. April 1973</u>			
Küche	7,11	1,00	7,11 m ²
Wohnzimmer	35,23	1,00	35,23 m ²
Diele	6,30	1,00	6,30 m ²
Toilette	1,80	1,00	1,80 m ²
<u>Untergeschoss Anbau Baugenehmigung 20. April 1973</u>			
Bad	7,11	1,00	7,11 m ²
Gästezimmer	8,68	1,00	8,68 m ²
Hobbyraum	15,05	1,00	15,05 m ²
Vorraum	14,04	1,00	14,04 m ²
Abstellraum	7,29	1,00	7,29 m ²
Summe ca:			283,37 m²
Wohnfläche			169,99 m ²
Nebenflächen UG			113,38 m ²
Summe			283,37 m²
Nutzflächenfaktor			0,8
BGF UG bis DG ca.			354 m ³
Grundstücksgröße			785 m ³
oberirdische BGF			212 m ³
wGFZ tatsächlich			0,27

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 reali-

sierten 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

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.

Hessen

Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt ist heterogen. Im Wohnbereich ist eine Trendwende bei der Preisentwicklung kaum absehbar. Fortbestehenden Kapazitätsbeschränkungen in der Bauwirtschaft, lange Planungs- und Genehmigungsverfahren und fehlendes Bauland in Ballungsgebieten verteuern die Immobilienobjekte ebenso wie höhere Anforderungen an die Energieeffizienz, komplexe Regulierungen für Neubauten oder Maßnahmen wie die Mietpreisbremse.

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 bebaute 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 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.

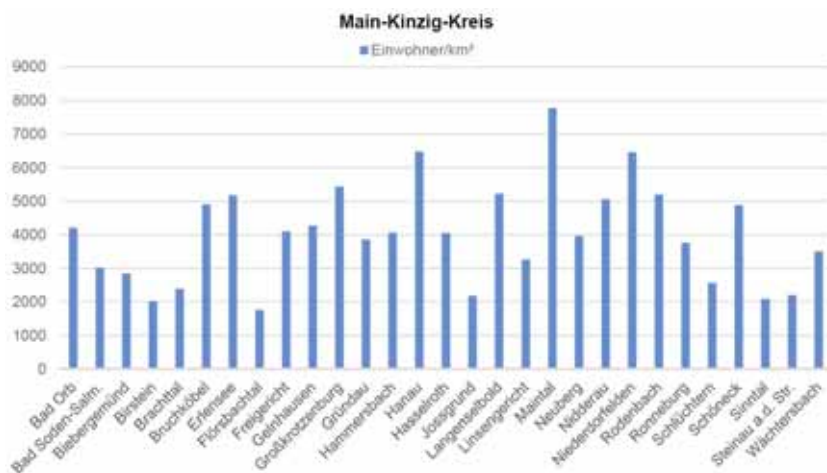


Abbildung 10 Bevölkerungsdichte im Wohnbaugebiet (W/M), Main-Kinzig-Kreis, Stand: 31.09.2018

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 in der Regel 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 § 8 Abs. 1 Satz 2 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 auch 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 Auswahl 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 zugrundeliegenden Vergleichsgrundstücke weisen nämlich i. d. R. 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 i. d. R. 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.

Das Ertragswertverfahren wurde als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken angewendet, wobei sich keine abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Ertragswert des Objektes, ergeben.

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	785	500,00					Ja	392.500

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

BODENWERT (gesamt)

392.500

Entspricht 60% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück

Bodenrichtwert: 500,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 450 m² / Stand: 1. Januar 2022

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) 500 €/m ²
Richtwertnummer	Zone 9
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung (wGFZ)	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	450 m ²
Marktkonformer Bodenwert	<p>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.</p>
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 450 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 785 m² und ist größer als das Richtwertgrundstücks.

Zur Berücksichtigung des Einflusses von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurden durch den Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten aus Kauffällen unbebauter Wohnbaugrundstücke abgeleitet.

Danach besteht in hochpreisigen sowie mittelpreisigen Wohnlagen eine hohe Nachfrage nach Bauland. Durch die angespannte Angebot-Nachfrage-Situation ergeben sich nahezu keine Preisreduzierungen bei größeren Grundstücken. Hingegen besteht in niedrigpreisigen Wohnlagen eine vergleichsweise geringe Nachfrage nach Bauland. Hier zeigt sich ein anderes Marktverhalten, da das Angebot höher als die Nachfrage ist und große Grundstücke meist nur mit Preisabschlägen verkauft werden können.

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 500 €/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 miterfasst 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	Zweifamilienhaus	1	1974	70	35	354,00 m ² BGF	1.001	17,00	Linear	50,00	207.297
2	Pkw-Außenstellplatz	1	1974	70	35	1,00 Stk.	2.500	17,00	Linear	50,00	1.462

Σ 208.759

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

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	208.759
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 10.437
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	219.196
+ Bodenwert	392.500
Vorläufiger Sachwert	611.696
± Marktanpassung	5,00% 30.584
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	642.280
SACHWERT (gerundet)	642.000

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 NFF² (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)³ 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 eingeordnet⁴. 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.

² 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

³ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁴ 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. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 4 (ImmoWertV 2010) der Sachwertrichtlinie (ab 01.01.2022 § 4 ImmoWertV 2021) erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten (Anlage 2 Nummer 1 zur ImmoWertV 2021) ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen erheblichen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

(RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u.a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird.

Die übliche GND für vergleichbare Zweifamilienhäuser beträgt 80 Jahre. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl für Wohngebäude auf 35 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 nachfolgende Sachwertfaktoren ermittelt:

vorläufiger Sachwert	BRW bis 499	BRW bis 700
550.000	1,17	1,12
600.000	1,12	1,06
650.000	-	1,01
Anzahl Kauffälle	59	72
Bestimmtheitsmaß R ²	0,43	0,54
Ø vorl. Sachwert [€]	406.200	499.950
Ø Grundstücksgröße [m ²]	520	590
Ø BRW [€/m ²]	436	581
Ø RND [Jahre]	33	29
Ø Standardstufe	2,50	2,60
Ø BGF [m ²]	346	360
Ø Wohnfläche [m ²]	165	163
Ø Wert Außenanlage [€]	8.300	8.650
Ø Wert Nebengebäude [€]	5.850	4.700
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,42	0,58
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (ber. KP/Wohnfläche)	3.420	3.800

Unter Einbeziehung objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und den Marktverhältnissen zum Stichtag, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes mit 1,05 berücksichtigt.

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
Bauschäden / Baumängel ⁵**

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 Methode⁶, gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden⁷. 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 feststellbar,
- 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-

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

⁶ BGH, Urt. vom 28.6.1961 – V ZR 201/60 –, NJW 1961, 1860 = EzGuG 19.6.

⁷ Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Abschnitt 1 ImmoWertV: 6.2.2 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

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	414.594 €
geschätzter Mangel	25,00%
geschätzte Kosten	103.649 €
Alterswertminderung	50,00%
alterswert geminderte Kosten	51.824
rd.	52.000

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatativ zu rd. 100.000 € 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. 52.000 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Zweifamilienhaus

Gebäudetyp	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,31

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert * EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	143,29
Dach			1,0			15	93,45
Fenster und Außentüren				1,0		11	82,72
Innenwände und -türen				1,0		11	82,72
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	68,53
Fußböden			1,0			5	31,15
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	67,68
Heizung			1,0			9	56,07
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	37,38
Kostenkennwert Stufe * (EUR/m ² BGF)	487	542	623	752	940		∑ 662
¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.							
² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.							

Tabellarische NHK *

662 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr *

662 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,5330 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2022)

Herstellungskosten zum Stichtag *

1.014 EUR/m² BGF

Regionalfaktor

0,9880 (Stand: BKI 2022)

regionalisierte Herstellungskosten

1.001 EUR/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

9. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben üblicherweise den Ertragswert des Grundstücks.

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Satz 1 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können. Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
- RE = jährlicher Reinertrag
- BE = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
- LZ = Liegenschaftszinssatz
- KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- p = Zinsfuß

Ergänzende Informationen Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015 sind zu finden:
<https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Ertragswertrichtlinie.pdf>

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Erläuterung zur Methodik der Ertragswertermittlung sowie den nachfolgenden Erläuterungen und Begründungen der Bewertungsansätze verwiesen. Auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge, den üblichen Bewirtschaftungskosten sowie dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz wird der Ertragswert wie folgt ermittelt:

Nutzung			RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
w	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%		
		w	1	Wohnen	35	1,75	2	170,00		9,50
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	35	1,75	1			40,00	480	167
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 35	Ø 1,75	Σ 2	Σ 170,00			Σ 19.860	Σ 6.870

Ertragswert

Marktüblich erzielter Jahresrohertrag des Grundstücks	19.860
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	15,70% 3.120
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	16.740
- Bodenwertverzinsungsbetrag	6.870
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	9.870
x durchschnittlicher Barwertfaktor	26,0071
Ertragswert der baulichen Anlagen	256.690
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	392.500
Ertragswert (ungerundet)	649.190
ERTRAGSWERT (gerundet)	649.000

Flächen- und Ertragszusammenstellung

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Zweifamilienhaus	170	19.380		
2	Pkw-Außenstellplatz		480		
		Σ 170	Σ 19.860	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²) **170**
Gesamtrohertrag (EUR) **19.860**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 100% und der gewerbliche Anteil ist 0%.

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude		EUR/m ²		EUR/WE			EUR/m ²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	/Stk.	% RoE	% RoE	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen	12,21	0,50	298,00	3,07	2,00			15,78
w	2	Stellplätze außen (Wohnen)	30,00	1,02	20,00	4,16	2,00			12,50

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 15,70

Bewertungsparameter Ertragswert**Vermietungssituation**

Die Wohnung im Dachgeschoss ist vermietet. Der Mietvertrag liegt nicht vor. Die übrigen Flächen werden vollständig eigengenutzt.

Leerstand

nicht vorhanden

Wohnflächen

Eine Flächenberechnung liegt vor. Die angesetzten Wohnflächen wurden aus der Flächenberechnung entnommen, plausibilisiert und für in Ordnung befunden.

Mietansatz

Mit Ausnahme der Städte Darmstadt und Frankfurt gibt es für Südhessen keinen qualifizierten Mietspiegel. Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität, wird die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Basismiete zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt.

Unter Berücksichtigung der guten Ausstattungsqualität, der durchschnittlichen Lagequalität sowie der sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes wird ein Mietansatz von 9,50 €/m² Wfl. gewählt.

Für den Pkw Stellplatz wird eine monatliche Nettokaltmiete von 40 € als angemessen eingestuft.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt alleine vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Nach dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusehen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte

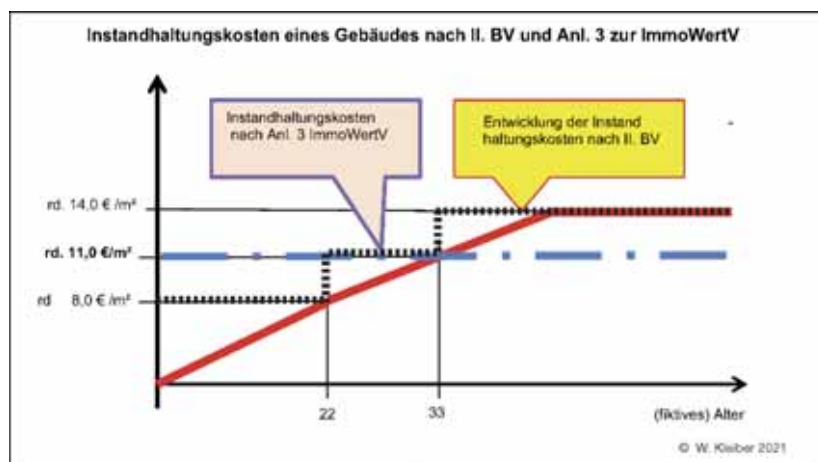
verwendet wurden. In Anlage 3 ImmoWertV 2021 werden aus diesem Grund im Wesentlichen die Werte der II. BV und gleichzeitig wesentliche Teile der Anlage 1 EW (Ertragswert-Richtlinie) in einer aktualisierten Form übernommen.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden. Diese können nicht unerheblich von den mit Anl. 3 zur ImmoWertV den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte vorgegebenen Instandhaltungskosten abweichen, die diese nach § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV der Ermittlung der des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes von Wohn- und Gewerbeimmobilien zugrunde zu legen haben.

Modellansätze der jährlichen Instandhaltungskosten für Wohnen nach Anl. 3 ImmoWertV in €			
Instandhaltungskosten im Jahre:	2020	2021	2022
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	11,70	11,70	12,21
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	88,00	88,00	92,00

Einheitlicher altersunabhängigen Modellansatz für Instandhaltungskosten. Ausgangswert nach II. BV (Verbraucherpreisindex Oktober = 87,5 (2010 = 100)): Die Modellansätze sind (ausgehend von den sich auf das Jahr 2002 beziehenden Sätzen der II. BV) jährlich fortzuschreiben.



Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können erhebliche Abweichungen der statischen (starken) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten erheblich von dem vorläufigen Ertragswert abweichen.

Die Abweichungen werden im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

298 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

357 € jährlich je Eigentumswohnung

39 € jährlich je Eigentumswohnung

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungsergebnisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung.

Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt bewegen sich die \emptyset Liegenschaftszinssätze:

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gutachterausschuss	\emptyset Lz	STAB \pm Lz	\emptyset REF	STAB \pm REF	\emptyset Miete	Anzahl
MKK und Wetteraukreis	1,50	$\pm 1,80$	30,70	$\pm 13,90$	9,97	5
Hessen Süd	1,40	$\pm 0,70$	33,50	$\pm 6,60$	8,10	281

Es handelt es sich im vorliegenden Fall es sich um ein gut ausgestattetes Zweifamilienhaus, welches bis ca. 2010 modernisiert wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung gut. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referendaren und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 1,75 % angesetzt.

Bezogen auf den ermittelten Verkehrswert ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 3,26 % (rd. 30,7-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 3.590 €/m² Wfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

Alterswertminderung

siehe Sachwertermittlung

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	392.500
	Sachwert	642.000
	Ertragswert	649.000
Zuschläge	Einbauküche	1,16% 7.500
	Nebengebäude / Gartenhaus	1,94% 12.500
Abschläge	Reparaturstau	8,10% 52.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	610.000 inkl. Zuschläge von 20.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	3.590
	x-fache Jahresmiete	30,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	3,26%
	Nettorendite (ReE/x)	2,74%
Mietfläche	Wohnfläche	170m ²
	Nutzfläche	
	Σ	170m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	19.860
	Jahresreinertrag	16.740
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	1,75%
	Gewerbe	
	i.D.	1,75%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	15,70%
	Gewerbe	
	i.D.	15,70%

Wertermittlung für das Grundstück Am Pfarrhof 8
63477 Maintal

Wertermittlungsstichtag 27.04.2022

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:

610.000 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, 08.07.2022

Oliver M.Margraf

11. Fragen des Gerichts

Mieter / Pächter	Die Wohnung im Erdgeschoss sowie die Bürofläche im Untergeschoss werden durch den Eigentümer genutzt. Die Wohnung im Dachgeschoss ist gemäß Angaben im Ortstermin an den Bruder des Eigentümers vermietet. Der Mietvertrag liegt nicht vor.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Das Wohnhaus ist Firmensitz des Gartenbaubetriebs des Eigentümers.
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.

12. Verzeichnis der Anlagen

Fotodokumentation

Straßenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



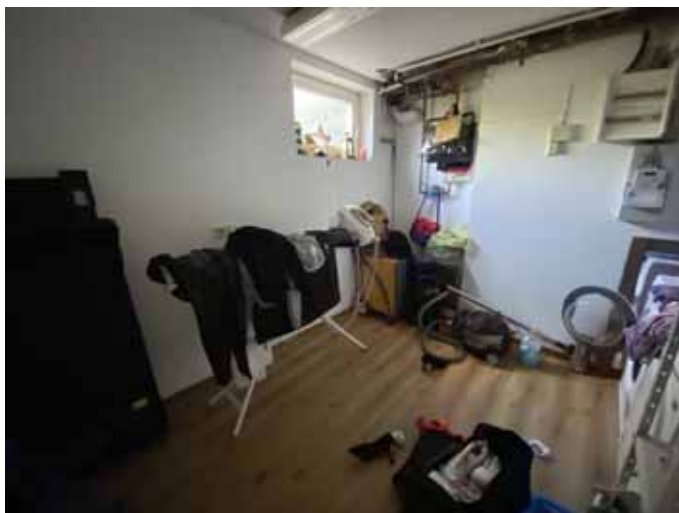
Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



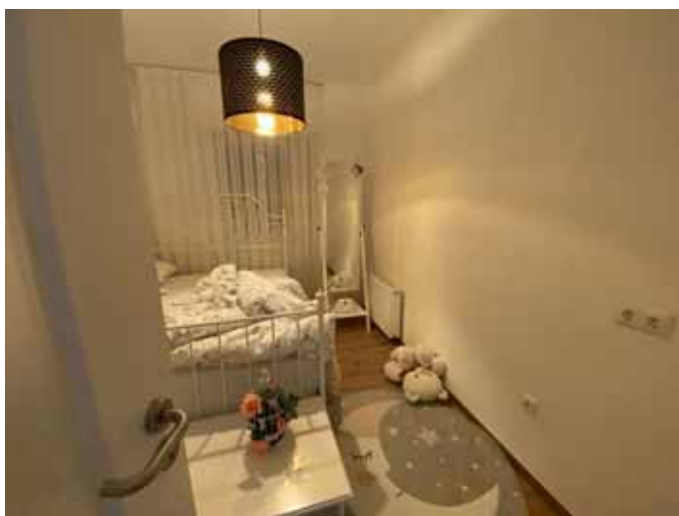
Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



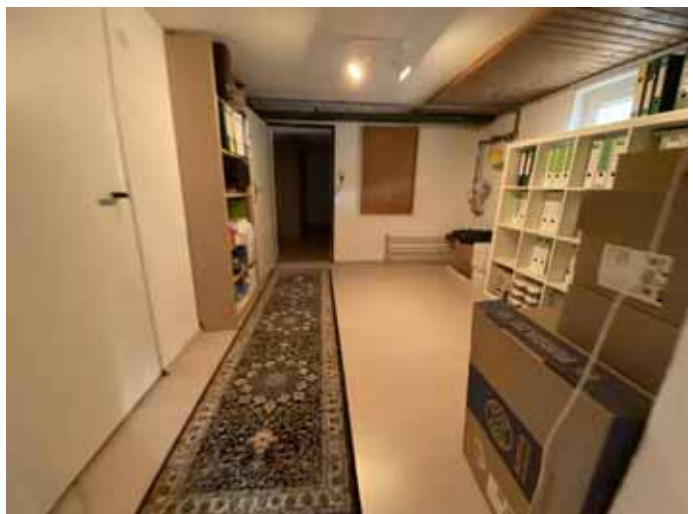
Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



13. Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen

Verwendete Literatur

- [1] **Kleiber digital:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Bundesanzeigerverlag, 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



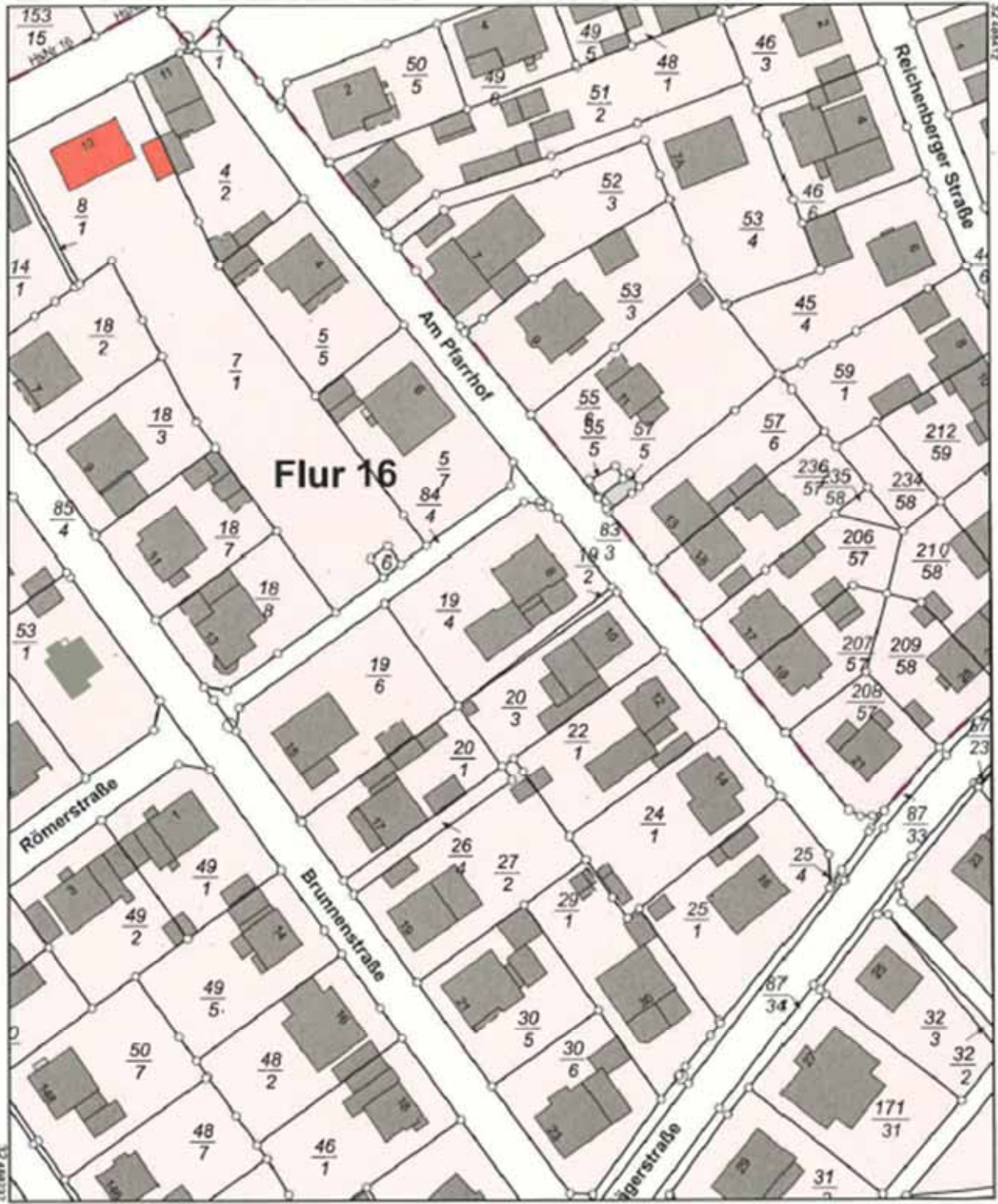
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 29.03.2022
Antrag: 201145438-1
AZ: 2613/862/31424-VO34

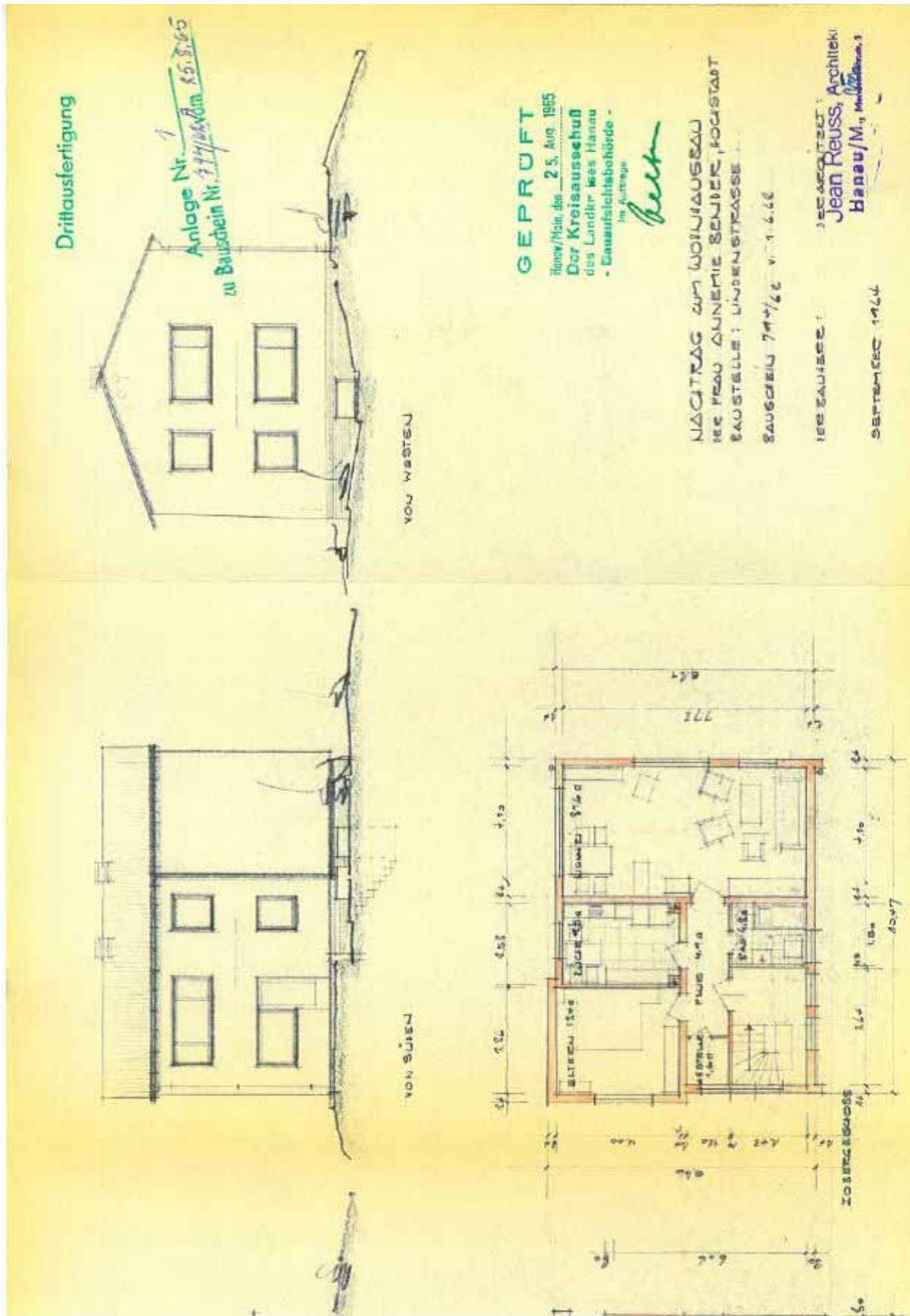
Flurstück: 19/4
Flur: 16
Gemarkung: Hochstadt

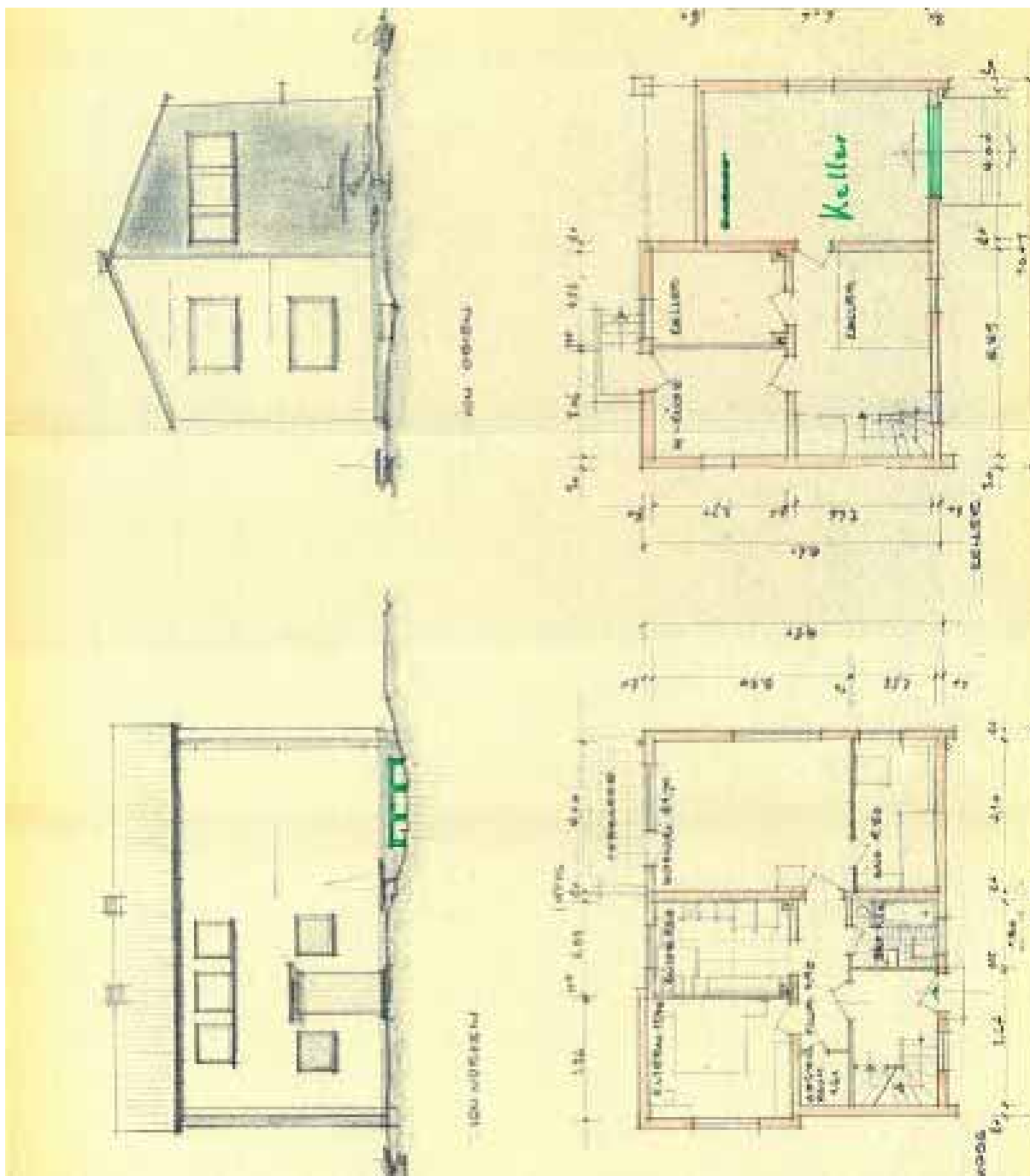
Gemeinde: Maintal
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt



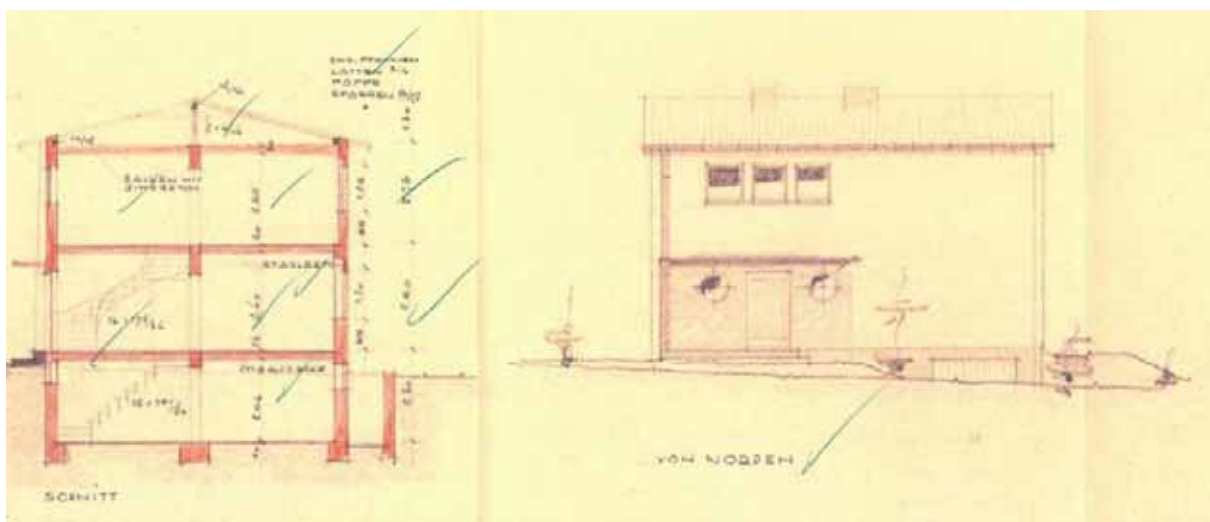
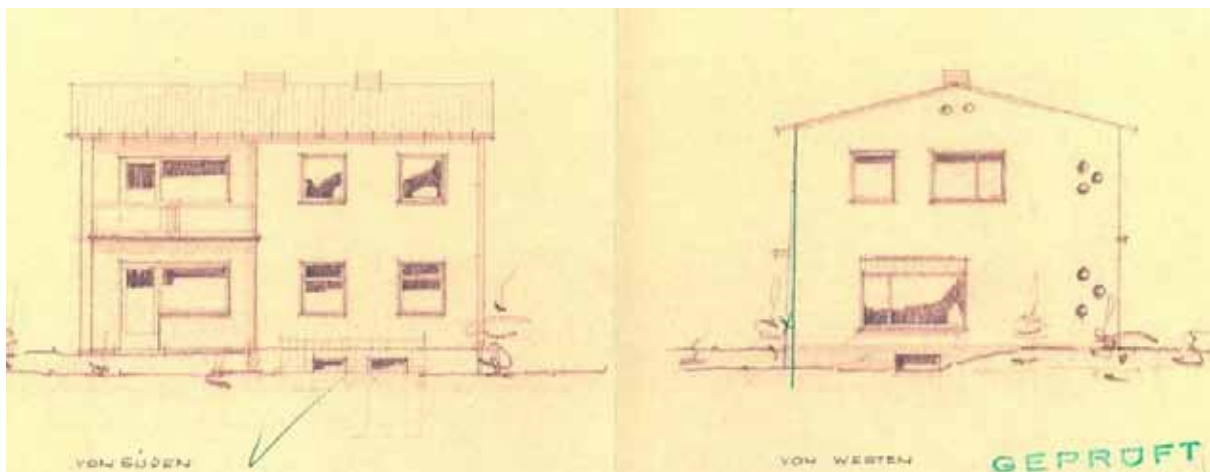
555421
Maststab 1:1000
0 10 20 30 Meter

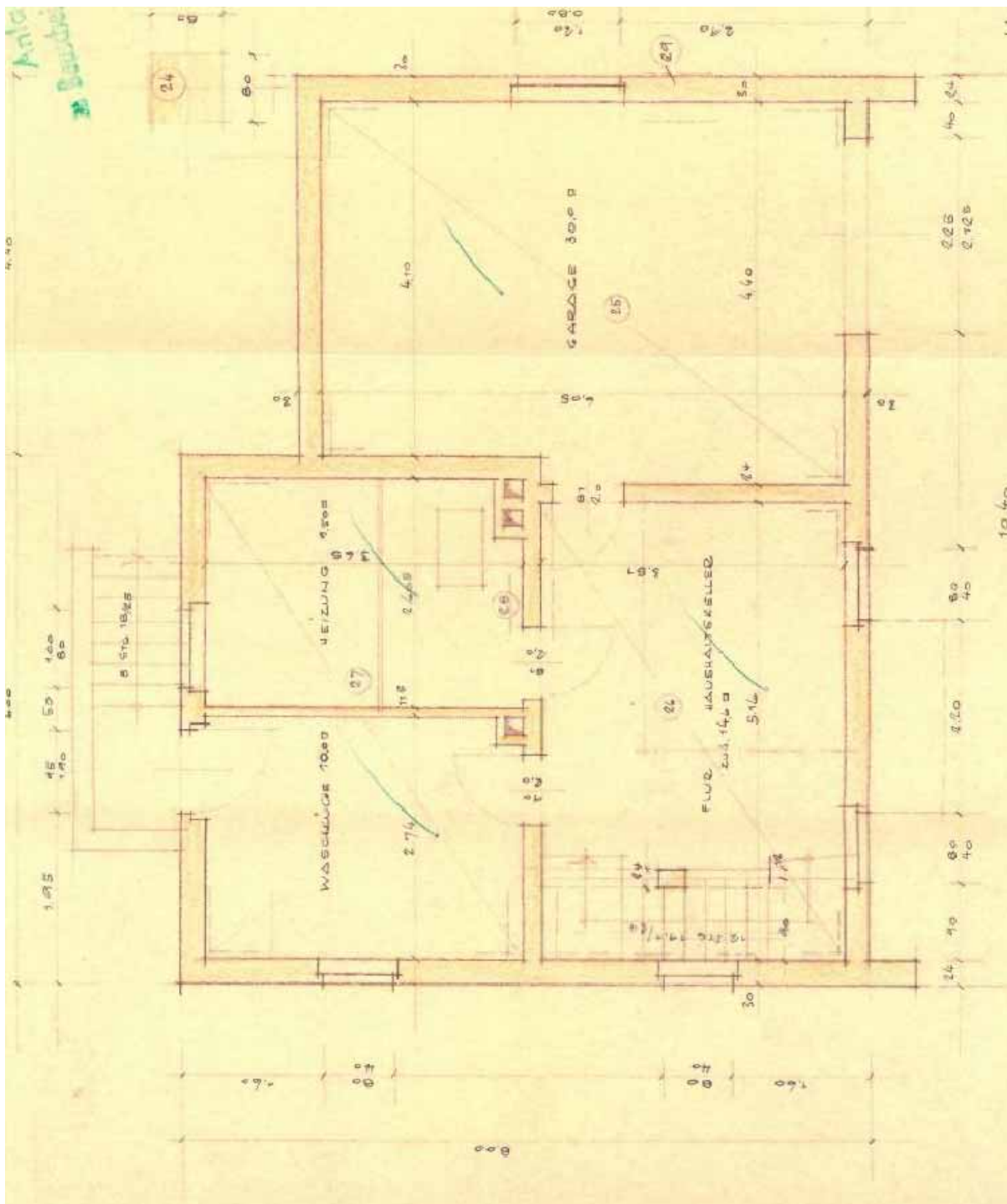
Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)

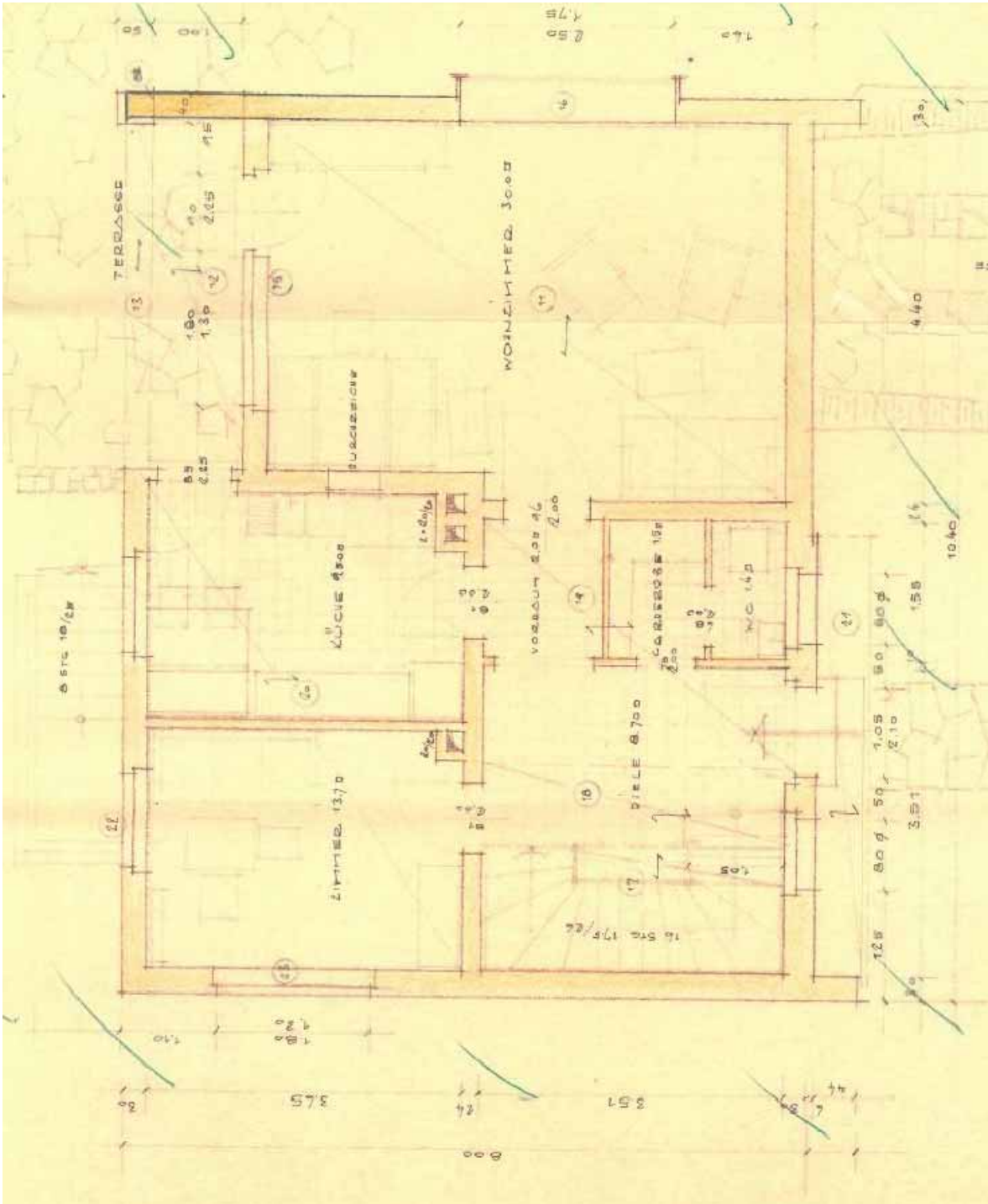




Gemäß Bauakte







der Wohnfläche

zum Bauvorhaben der Eheleute Bender in Hochstadt.

Erdgeschoß

Zimmer	10,00 qm	
Küche	9,50 qm	
Wohnzimmer	30,00 qm	
WC	1,40 qm	
Garderobe	1,50 qm	
Vorraum	2,00 qm	
Diele	<u>8,70 qm</u>	63,10 qm

I. Obergeschoß

Zimmer	10,40 qm	
Tochter	9,70 qm	
Eltern	15,90 qm	
Sohn	7,30 qm	
Schrank	1,45 qm	
Bad	4,90 qm	
Schrank	1,80 qm	
Flur	<u>8,70 qm</u>	<u>60,15 qm</u>

123,25 qm

- 3/8 Putz

3,70 qm119,55 qm

Gemäß Bauakte Anbau

