

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 22-000030

Wohn- und Geschäftshaus (Gewerbe > 33%)

PLZ, Ort	64846 Groß-Zimmern
Straße	Reinheimer Str. 42
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen	30 K 14/21
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	20.04.2022
Qualitätsstichtag	20.04.2022



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

910.000 EUR

21,6-fache Jahresrohertrag
1.410 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 68 Seiten mit 78602 Zeichen (88202 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem insgesamt 501 m² großen Grundstück (Flurstück 177/3) in Groß-Zimmern (Landkreis Darmstadt-Dieburg). Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus nebst ausgebautem Dachgeschoss. Die ursprünglich ca. 1960 unter Satteldach errichtete Liegenschaft wurde angabengemäß Mitte der 1980-ig Jahre umfangreich modernisiert und verfügt über ca. 644 m² Wohn- und Nutzfläche. Bestehend aus: zwei Ladenlokale im EG mit Lagerfläche im UG (ca. 120 m² Lagerfläche UG, Laden eins ca. 86 m² Nutzfläche, Laden zwei ca. 100 m² Nutzfläche aktuell genutzt als eine Gewerbeeinheit.), eine Praxis-/Bürofläche mit ca. 68 m² Nutzfläche im Dachgeschoss sowie drei Wohnungen mit ca. 84, 86 und 100 m² Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss. Ferner sind zehn Pkw-Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße ist für die gewerbliche Nutzung werbewirksam und alles gut einzustufen. Ferner ergeben sich Synergie-Effekte durch die Einzelhandelsflächen auf dem Nachbargrundstück. Für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen ist die

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

Lage tendenziell als leicht unterdurchschnittlich zu qualifizieren. Die Wohnung im ersten Obergeschoss mit 100 m² Wohnfläche befindet sich im erweiterten Rohbauzustand. Die gewerblichen sowie wohnwirtschaftlichen Flächen befinden sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	185.370
	Sachwert	662.000
	Ertragswert	909.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	910.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	1.410
	x-fache Jahresmiete	21,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	56 / 44
	Bruttorendite (RoE/x)	4,63%
	Nettorendite (ReE/x)	3,41%
Mietfläche	Wohnfläche	270m ²
	Nutzfläche	374m ²
	Σ	644m ²
Leerstand	gesamt / strukturell	15,53% / 0,00%
	Wohnen / Gewerbe	100 m ² / m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	42.144
	Jahresreinertrag	31.015
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	2,71%
	i.D.	2,31%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	19,65%
	Gewerbe	35,12%
	i.D.	26,40%

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität
- der örtliche Immobilienmarkt ist derzeit stabil und von geringer Volatilität geprägt

Schwächen

- knappes Angebot an Pkw-Stellplätzen
- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

Chancen

- Entwicklungspotenzial bei vergleichsweise niedrigem Risiko des lokalen Marktes
- tendenziell Mietsteigerungspotenzial

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- relative Preiskluft zwischen Kaufpreisen für Wohnimmobilien und Mieten / Renditekompensation

Vermietbarkeit

durchschnittlich

Die Vermietbarkeit ist entsprechend der Lage und der Größe der Einheiten nachhaltig gegeben. Zustand und Ausstattung sind solide und werden als durchschnittlich eingeschätzt.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

gut

Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser zählen im Rhein-Main-Gebiet derzeit zu den gesuchten Anlageobjekten. Die Verkäuflichkeit ist im Rahmen der angesetzten Werte daher gegeben. Im Hinblick auf die Größe der vorhandenen Wohn- und Gewerbeflächen, der Gebäudekonzeption, des Unterhaltungszustandes sowie der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wird die Nachfrage auf Investorenseite und die Verwertbarkeit als gut eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption

Objektspezifisches Risiko

normal

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	5
2.	Grundbuchdaten	8
3.	Beschreibung und Beurteilung	10
	Lagebeschreibung	10
	Grundstücksbeschreibung	12
	Gebäudebeschreibung	15
4.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	22
5.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	28
6.	Wertermittlung	29
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29
7.	Ermittlung des Bodenwertes	31
	Methodik der Bodenwertermittlung	31
	Bodenwertermittlung	31
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung	32
8.	Ermittlung des Sachwertes	34
	Methodik der Sachwertermittlung	34
	Sachwertermittlung	35
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	36
9.	Ermittlung des Ertragswertes	40
	Methodik der Ertragswertermittlung	40
	Ertragswertermittlung	41
	Bewertungsparameter Ertragswert	44
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)	49
11.	Fragen des Gerichts	51
12.	Verzeichnis der Anlagen	52
	Fotodokumentation	52
13.	Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen	60
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)	63

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 im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- Auskunft Altlastenverzeichnis 12.04.2022
- Auskunft Baulastenverzeichnis 28.07.2021
- Bauvorhaben (undatiert)
- Flurkarte, Grundrisspläne 26.07.2021
- Grundbuchblatt Nr. 9202 21.07.2021
- Grundbuchblatt Nr. 9304 17.11.2014
- Grundrisspläne + Flächenberechnungen 17.02.2022
- Mietaufstellung (undatiert)

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 Nachbewertung erforderlich.

Wesentliche rechtliche Grundlagen Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Ertragswertrichtlinie – EW-RL
Sachwertrichtlinie - SW-RL
Vergleichswertrichtlinie - VW-RL
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Sachverhaltsfeststellungen 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 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

20.04.2022

Teilnehmer am Ortstermin

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 20.04.2022 gemeinsam mit dem Eigentümer besichtigt. Hierbei konnten die allgemein zugänglichen Bereiche, das Untergeschoss, die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, eine Wohnung im Dachgeschoss sowie die leerstehende im erweiterten Rohbau befindlichen Wohnung im ersten Obergeschoss besichtigt werden. Für die nicht

besichtigten Bereiche ist nach Angaben im Ortstermin von vergleichbaren Zuständen auszugehen, wie sie in den besichtigten Flächen angetroffen wurden. Es wird davon ausgegangen, dass mögliche Abweichungen in den gezahlten Mieten Berücksichtigung finden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, zu Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grunds und Bodens erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten / eingeholten Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung des Objektes sowie seiner Umgebung. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Diese sind 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, des Schall- und Wärmeschutzes sowie bei gewerblich genutzten Objekten die Arbeitsstättenverordnung eingehalten werden.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 21.07.2021
 Amtsgericht: Dieburg
 Grundbuch von: Groß-Zimmern

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	9202	1	Groß-Zimmern	15	177/3	501,00

Gesamtfläche 501,00
davon zu bewerten 501,00

Abteilung I, Eigentümer siehe Grundbuchblatt

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
9202	1	1	177/3	Grunddienstbarkeit	Grunddienstbarkeit (Parkplatzmitbenutzungsrecht). Eingetragen am 16.04.2010.	
9202	2	1	177/3	Sonstiges	Eigentumsübertragungsvornerkung für XXX. Eingetragen am 22.07.2016.	

Erläuterungen

Grundbuch Abt. II

Lasten und Beschränkungen

Grundbuch Abteilung II

In Abt. II des vorliegenden Grundbuchauszuges Nr. 9202 sind nachfolgende Eintragungen vorhanden.

Laufende Nr.1 der Eintragung

Grunddienstbarkeit (Parkplatzmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 177/2.

Laufende Nr. 2 der Eintragung

Eigentumsübertragungsvormerkung für Herrn (Name wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben).

Laufende Nr. 3 der Eintragung Zwangsversteigerungsvermerk

Wertung

Laufende Nr.1 der Eintragung

Das herrschende Flurstück 177/2 befindet sich westlich angrenzend zum Bewertungsgrundstück und ist bebaut mit einem SB-Markt. Es handelt sich um insgesamt zehn Pkw-Außenstellplätze, die als Kundenparkplatz dienen. Formal stehen den Mietern des Bewertungsgrundstücks die zehn Pkw-Außenstellplätze nicht zur Verfügung. Die Pkw Stellplätzen bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

Laufende Nr. 2 der Eintragung

Üblicherweise ist kein freihändiger Verkauf des Grundstücks möglich, wenn eine Eigentumsübertragung eingetragen ist. Dem Berechtigten der Auflassungsvormerkung gegenüber sind alle nach der Eintragung dieser Vormerkung erfolgten weiteren Grundstücksbelastungen insoweit unwirksam, als sie den Anspruch auf Auflassung des Grundstücks vereiteln oder beeinträchtigen würden.

Aus verfahrenstechnischen Gründen der Zwangsversteigerung kann vorab nicht zweifelsfrei bekannt sein, welche Rechte bestehen bleiben bzw. erlöschen. Das Recht wird bei der Ableitung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Laufende Nr. 3 der Eintragung

Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z.B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu

3. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geographische 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

Leicht überdurchschnittlich

Groß-Zimmern (rd. 14.400 Einwohner) ist eine Gemeinde im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Gemeinde liegt etwa 15 km östlich von Darmstadt. Sie grenzt im Norden an die Gemeinde Messel und die Stadt Dieburg, im Osten an die Stadt Groß-Umstadt, im Süden an die Stadt Reinheim sowie im Westen an die Gemeinde Roßdorf und die kreisfreie Stadt Darmstadt. Groß-Zimmern besteht aus den beiden Ortsteilen Groß-Zimmern und Klein-Zimmern.

Des Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 400 m vom Ortszentrum entfernt, unmittelbar an der Reinheimer Straße (Hauptverkehrsstraße).

Objektfeld

Ein- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein Lebensmitteleinzelhändler (SB-Markt).

Umwelteinflüsse

Es bestehen Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr.

ÖPNV-Anbindung

Die Bahnstrecke Darmstadt Ost–Groß-Zimmern und die Bahnstrecke Dieburg–Reinheim (Odenwaldbahn) sind stillgelegt und abgebaut. Groß-Zimmern verfügt über Buslinien des Rhein-Main-Verkehrsbundes (RMV). Buslinien Nr. 672 (Darmstadt - Dieburg, über Groß-Zimmern), Nr. 679 (Ober-Roden – Reinheim, über Groß-Zimmern) sowie Nr. X78 (Darmstadt – Groß-Umstadt, über Groß-Zimmern). Der Dieburger Bahnhof befindet sich rd. 6,0 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als leicht überdurchschnittlich zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht über die nördlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt gut erreichbare Darmstädter Straße eine gut Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ist durchschnittlich. Es stehen straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in geringer Anzahl zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand auch mit Pkw erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl in Groß-Zimmern vorhanden.

Beurteilung der Standortqualität**Leicht überdurchschnittlich**

Aus der Summe der Lagemerkmale des Bewertungsgegenstandes wird die Lagequalität des Bewertungsobjekts für die aktuelle Nutzung in Bezug auf die Makrolage als gut und in Bezug auf die Mikrolage als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale	<p>Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.</p> <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	<p>Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.</p>

Grundstückszuschnitt und Topographie

Grundstücksform	nahezu rechteckig
Straßenfront	ca. 25 m (entlang der Reinheimer Straße)
Mittlere Tiefe	ca. 20 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	An der Straßenfront besteht keine Einfriedung.
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	<p>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.</p> <p>Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.</p> <p>Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft.</p> <p>Eine Auskunft, das Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.</p>
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 Gutachtererstattung 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 gemischte Baufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.



Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	Baulandreserven sind 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 Wohn- und Geschäftshaus**

Gebäudetyp	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktiv)	1960
Kernsanierung	1985
Zustand	mittel
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	619 m ² BGF
Gebäude	<p>Wohn- und Geschäftshaus</p> <p>Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus nebst ausgebautem Dachgeschoss. Die ursprünglich ca.1960 unter Satteldach errichtete Liegenschaft wurde angabengemäß Mitte der 1980-ig Jahre umfangreich modernisiert und verfügt über ca. 644 m² Wohn- und Nutzfläche. Bestehend aus: zwei Ladenlokale im EG mit Lagerfläche im UG (ca. 120 m² Lagerfläche UG, Laden eins ca. 86 m² Nutzfläche, Laden zwei ca. 100 m² Nutzfläche aktuell genutzt als eine Gewerbeeinheit.), eine Praxis-/Bürofläche mit ca. 68 m² Nutzfläche im Dachgeschoss sowie drei Wohnungen mit ca. 84, 86 und 100 m² Wohnfläche im Ober- und Dachgeschoss. Ferner sind zehn Pkw-Außenstellplätze auf dem Grundstück vorhanden.</p>
Nutzungsart	gemischt genutzt
Konzeption	Unterkellertes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (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 Stahlskelettkonstruktion</p> <p>Innenwände: Massivbauweise teilweise in Ständerleichtbauweise</p> <p>Geschossdecke: Massivdecke</p> <p>Fassade: Kalkzementputz</p> <p><u>Dach</u></p> <p>Dachform: Satteldach</p> <p>Dacheindeckung: Betondachstein</p> <p>Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech</p>

Ausstattung

Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
Hauseingangstür	aus Kunststoff
Innen-/Zimmertüren:	durchschnittliche Holztüren
Fensterrahmen:	aus Kunststoff
Fensterverglasung:	Isolierverglasung
Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
Fenster Belichtung / Belüftung:	Überwiegend große Fensterflächen mit guter Besonnung und Belüftung.
Wandbeläge:	unterschiedliche Wandbeläge verputzt und gestrichen tapeziert in den Feucht- und Nassräumen gefliest
Bodenbeläge:	unterschiedliche Bodenbeläge Fliesen Vinylbodenbelag Laminat
Grundrisskonzeption:	durchschnittlich / zweckmäßig

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart:	Zentralheizung; Herstellungsjahr
Heizung Brennstoff:	Gas
Heizung (Details):	Radiatoren
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Rauchwarnmelder:	Rauchmelder sind 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

Mitte der 1980-ig Jahre und in der Folge in unregelmäßigen Abständen instandgehalten.

Bau- und Unterhaltungszustand

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

Reparaturstau¹

Dem genannten Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden i. S. von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden soweit zerstörungsfrei erkennbar.

Die Fertigstellungskosten für die Wohnung im ersten Obergeschoss wird bei der Verkehrswertermittlung (Leerstandskosten) entsprechend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Freiflächen sind befestigt und entwässert. Auf dem Grundstück sind 10 Pkw-Stellplätze vorhanden (belastet durch die vorgenannte Grunddienstbarkeit).

Beurteilung Objektqualität

Durchschnittlich

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

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

¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

Flächennachvollzug

Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden aus den vorliegenden Unterlagen (Miet- und Flächenaufstellung) entnommen, anhand der Grundrisse plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

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.

Ausstattung Untergeschoss / Keller

Flur, Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum, Kellerräume

Kellertüren: durchschnittlich

Wandbeläge: verputzt und gestrichen

Bodenbeläge: Estrich auf Beton

Sonderausstattung: Kelleraußentreppe

Instandhaltungsstau

augenscheinlich keine erkennbar

Einstufung / Zustand

durchschnittlich

Beschreibung EG

Zwei Ladenlokale im EG mit ca. 86 m² und 100 m² sowie Büro- und Sozialflächen nebst Lagerfläche im Untergeschoss ca. 125 m².

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Eingangstür / Mieteinheit (en)	aus Holz
Innentüren	aus Holz
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	es ist kein Sonnenschutz vorhanden
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung

Verkaufsfläche

Fußboden	Laminat oder Vinyl
Deckenflächen	abgehängte Decken (Akustikdecken) mit eingelassenen leuchten
Wandbeläge	tapeziert
Instandhaltungsstau	augenscheinlich keine erkennbar
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	durchschnittlich noch zeitgemäß

Sanitär

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	tapeziert
Wandbeläge	Fliesen; verputzt und gestrichen
Installation	einfache Ausstattung
Ausstattung Instandhaltungsstau	Toilette, Waschbecken renovierungsbedürftig
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	veraltet und verschlissen

Wohnung erstes Obergeschoss

Die Wohnung befindet sich im erweiterten Rohbauzustand. Erforderliche Maßnahmen sind unter anderem: Innenwände, Innentüren, Sanitäreinrichtungen, Küche, Elektroinstallation, Wand- und Bodenbeläge. Nachteilig wirkt sich der fehlende Balkon aus.

Instandhaltungsstau	Restfertigstellungsarbeiten Innenausbau
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	im aktuellen Zustand nicht nutzbar

Dachgeschoss Praxisfläche

Praxis- / Bürofläche, die auch als Wohnung ohne größere Umbauarbeiten nutzbar ist.

Bürofläche

Fußboden	Laminat
Deckenflächen	tapeziert
Wandbeläge	tapeziert
Instandhaltungsstau	augenscheinlich keine erkennbar
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	durchschnittlich noch zeitgemäß

Bad

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	Holzdecke
Bad – Wandbeläge	Fliesen raumhoch
Bad – Installation	durchschnittliche Ausstattung
Bad – Ausstattung	Toilette, Waschbecken
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte
Warmwasserversorgung	über Zentralheizung
Instandhaltungsstau	augenscheinlich keine erkennbar
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	durchschnittlich noch zeitgemäß

Küche

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	tapeziert
Wandbeläge	Fliesenspiegel an der Objektwand
Küchenausstattung	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
Instandhaltungsstau	augenscheinlich keine erkennbar
Warmwasserversorgung	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Entlüftung	Be-/Entlüftung über Fenster.
Instandhaltungsstau	augenscheinlich keine erkennbar
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	durchschnittlich noch zeitgemäß

Dachgeschoss Wohnung

3-Zimmerwohnung, Küche, Diele, Bad ohne Balkon

Wohn- und Schlafräume

Fußboden	Laminat
Deckenflächen	tapeziert
Wandbeläge	tapeziert
Instandhaltungsstau	Wählen Sie ein Element aus.
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	durchschnittlich noch zeitgemäß

Bad

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	tapeziert
Bad – Wandbeläge	Fliesen teilweise raumhoch
Bad – Installation	durchschnittliche Ausstattung
Bad – Ausstattung	Toilette, Waschbecken, Dusche
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte
Instandhaltungsstau	augenscheinlich keine erkennbar
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	durchschnittlich noch zeitgemäß

Küche

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	tapeziert
Wandbeläge	Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber tapeziert.
Küchenausstattung	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
Instandhaltungsstau	augenscheinlich keine erkennbar
Warmwasserversorgung	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Entlüftung	Be-/Entlüftung über Fenster.
<u>Einstufung / Zustand insgesamt</u>	durchschnittlich noch zeitgemäß

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.

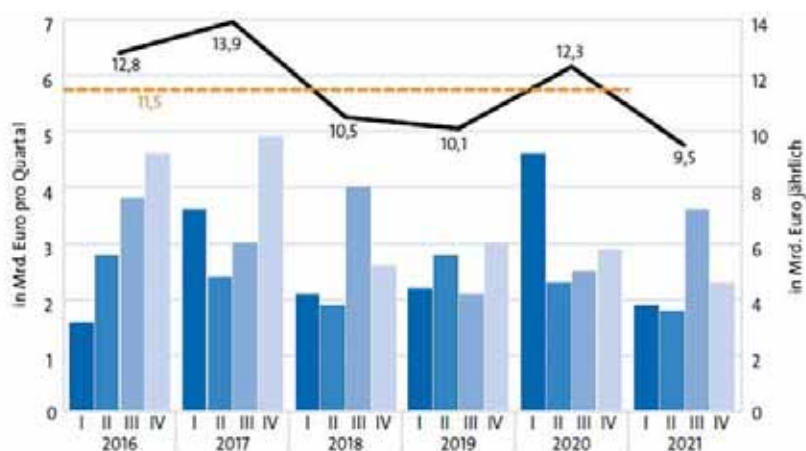
Marktverhältnisse

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. Ungeachtet der exogenen Einflüsse hat der deutsche Investmentmarkt die Dynamik aus dem Vorjahr mit in das erste Quartal 2022 genommen. Auf rund 24 Milliarden Euro summiert sich das Transaktionsvolumen der ersten drei Monate und liegt damit um 43 Prozent über dem Vergleichswert aus 2021. Im Einzelhandelssektor hat sich der zum Ende des letzten Jahres begonnene Trend der langsamen Markterholung bestätigt. Die lange Phase der Corona-Restriktionen scheint überwunden und das Leben kommt langsam in die innerstädtischen Einkaufslagen zurück. Insgesamt flossen im Auftaktquartal rund 1,9 Milliarden Euro in einzelhandelsgenutzte Immobilien, was einem Anteil von acht Prozent am Gesamtvolumen entspricht. Nach wie vor spielt sich das Gros der Transaktionen im kleinen und mittleren Größensegment ab, also in erster Linie Nahversorgungszentren und Fachmarktprodukte. Herausragend war sicherlich der über 300 Millionen Euro schwere Verkauf der Galerie Lafayette in Berlin an Tishman Speyer. Für das Gesamtjahr 2022 geht JLL aktuell von einem Transaktionsvolumen von mindestens 8,5 Milliarden Euro aus. Entscheidend wird sein, wie sich Verbraucher im Spannungsfeld zwischen Verzicht aufgrund hoher Inflation einerseits und einem Konsum-Nachholeffekt andererseits verhalten werden³.

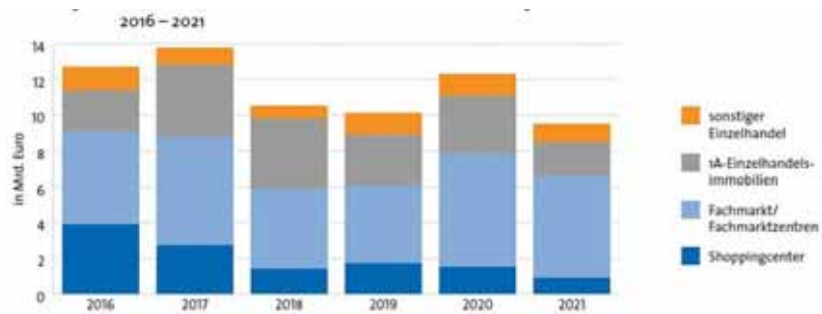
² Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022

³ Quelle: Investmentmarktüberblick Q1 2022 JLL

Im Jahr 2021 wurde ein Investitionsvolumen von rund 9,5 Mrd. Euro auf dem deutschen Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr – in dem trotz der Pandemie mit ihren umfassenden Einschränkungen für den stationären Einzelhandel insgesamt 12,3 Mrd. Euro in deutsche Handelsimmobilien investiert wurden und damit deutlich mehr als in den Vorjahren – stellte dies einen Rückgang um 22% dar. Maßgeblich für diesen Rückgang war zum einen das Ausbleiben von großvolumigen Anteils- und Unternehmensübernahmen, die das Jahr 2020 geprägt haben und im vergangenen Jahr nur eine untergeordnete Rolle spielten. Zum anderen überstieg das Interesse vieler nationaler wie internationaler Investoren an Fach-, Bau- und vor allem Lebensmittelmärkten und lebensmittelgeankerten Objekten das Angebot an zum Kauf verfügbarer Immobilien deutlich, während gleichzeitig großvolumige Einzeltransaktionen, insbesondere im Segment der Shoppingcenter, fehlten⁴.



Quelle: CBRE Research 2022



Quelle: CBRE Research 2022

Konsum

Durch verschiedene wirtschaftspolitische Maßnahmen konnte der Anstieg der Arbeitslosigkeit im Jahresverlauf in einem moderaten Rahmen gehalten werden. Nochmals erweiterte bzw. verlängerte Regelungen zu Kurzarbeitergeld sowie der Stützung von Soloselbstständigen haben die wirtschaftliche Situation der Privathaushalte stabilisiert. Hiervon profitieren sowohl die Wohnungsmärkte wie auch der private Konsum. Letzterer hat nahezu ausschließlich den Onlinehandel wie auch die Nahversorgung beflügelt.⁵ Mit der Aussicht auf Lockerungen von Einschränkungen im Frühjahr hatte sich die Anschaffungsneigung zunächst etwas erholt, bleibt aber nach wie vor im negativen Bereich. Die GfK beobachtet eine weiterhin bestehende Unsicherheit bei den

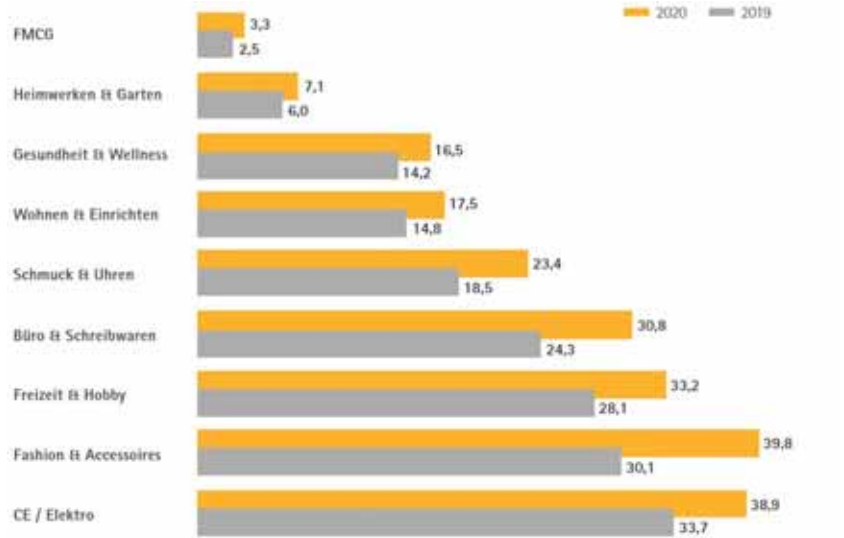
⁴ Quelle: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022, Seite 146 ff.

⁵ Quelle: GfK Consumer Index, Dezember 2020

Konsumenten in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung und mögliche Rückschläge.

Online-Anteil im Non-Food-Segment

Online-Anteil je Branche am jeweiligen Gesamtumsatz 2020 und 2019

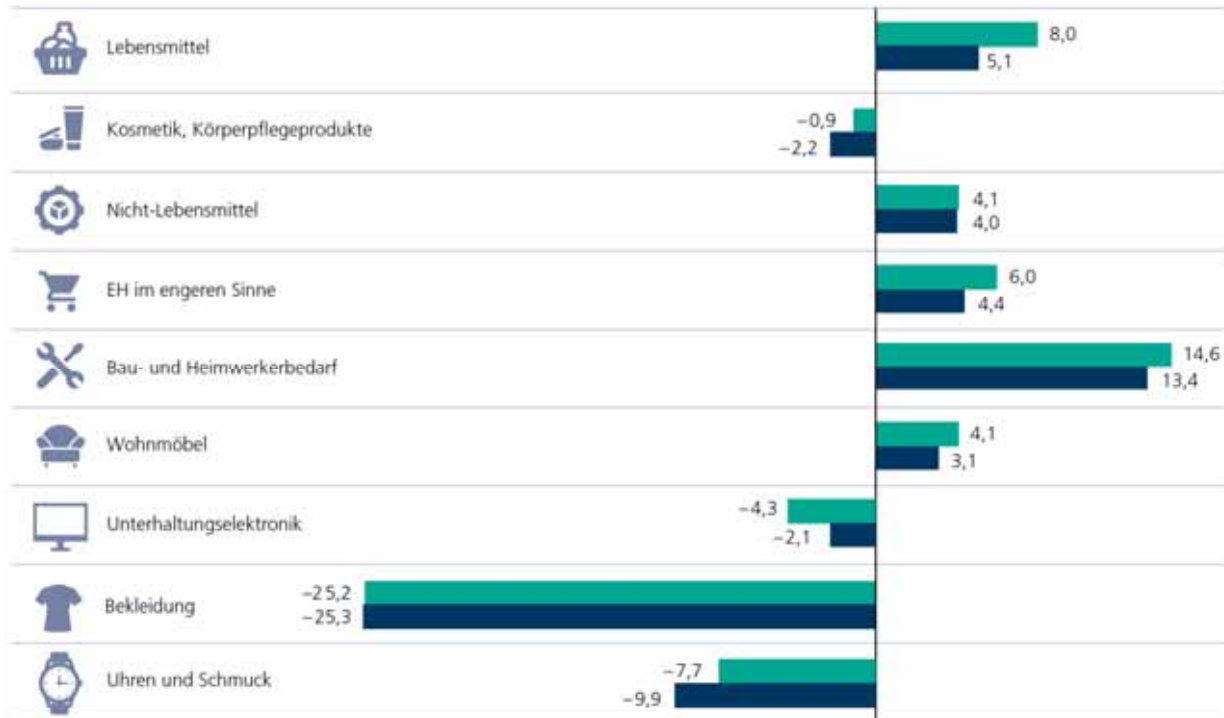


Quelle: HDE 2021

Umsatzveränderung im Einzelhandel nach Branchen 2020

nominale und reale Veränderung zu Vorjahr in Prozent

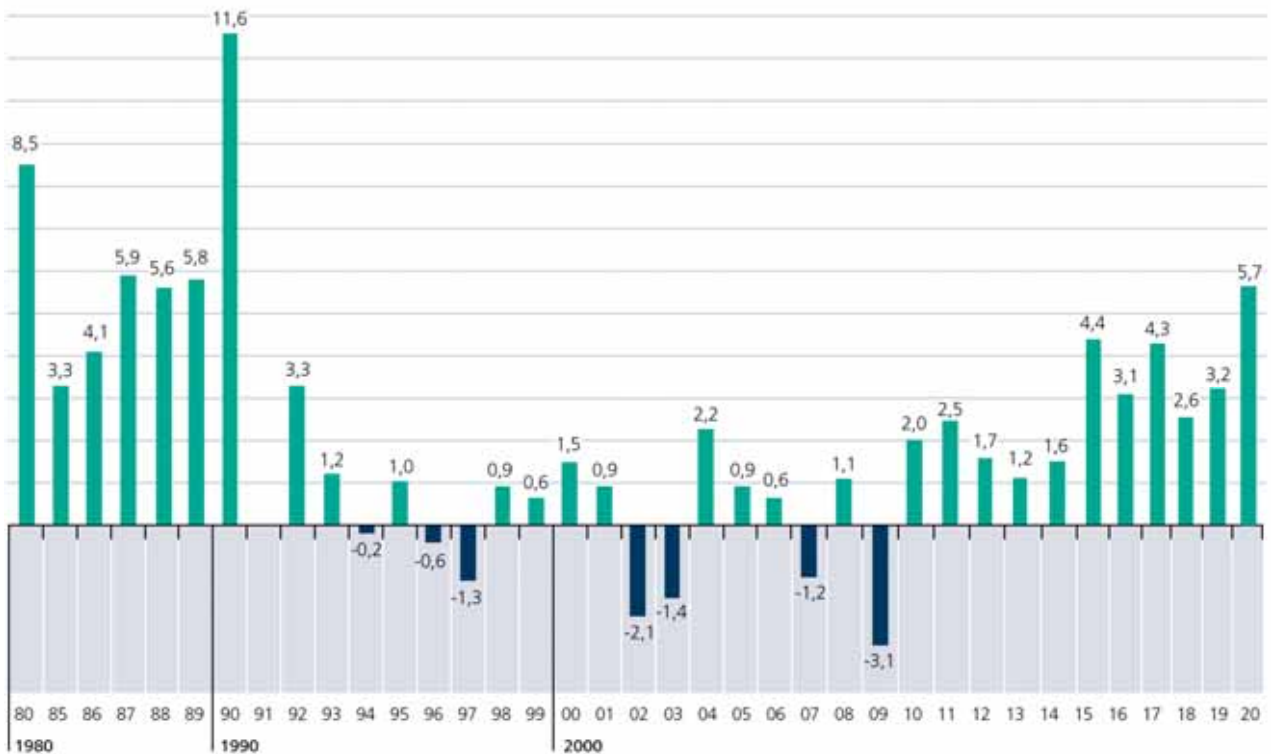
■ nominal
■ real



Quelle: Statistisches Bundesamt

Umsatzentwicklung 1980 – 2020

nominale Veränderung zum Vorjahr in Prozent, Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen und Apotheken



Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, bis 1990 Westdeutschland

HDE Zahlenspiegel 2021

Angebot Mehrfamilienhäuser in Groß-Zimmer, Zeitraum 2019 bis 2022

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Preis je m ² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m ²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis €
EFH	0	0	0	0	0	0	0
DHH	0	0	0	0	0	0	0
RH	0	0	0	0	0	0	0
REH	0	0	0	0	0	0	0
EFH+ELW	0	0	0	0	0	0	0
VIL/BUN	0	0	0	0	0	0	0
DH/ZFH	0	0	0	0	0	0	0
BHS	0	0	0	0	0	0	0
MFH	9	9	1.838	437	804.888	3.940	7.244.000
GESAMT	9	9	1.838	437	804.888	3.940	7.244.000

Typ: MFH, Wfl: 300 m² - 900 m²

Lage	Typ	Zi.	Wfl. m ²	Grd. m ²	BJ	Wochen	Angebotspreis €	€/m ²
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	*,*	303	460	1930	2	489.000	1.614
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	5,0	608	860	1976	3	675.000	1.110
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	5,0	595	860	1976	5	690.000	1.160
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	0,0	738	3.188	NA	17	698.000	946
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	*,*	300	600	1960	34	749.000	2.497
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	*,*	330	500	1960	16	749.000	2.270
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	7,0	310	500	2010	9	845.000	2.726
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	*,*	388	1.200	AB	89	1.150.000	2.964
Groß-Zimmern Groß-Zimmern	MFH	*,*	368	551	2001	23	1.199.000	3.258

Durchschnittswerte: Wfl.: 438 m² Kaufpreis: 804.889 €
Anzahl Objekte: 9 je m²: 1.839 €/m²

Für Wohn- und Geschäftshäuser liegen keine ausreichende Anzahl von Vergleichsangeboten vor.

Fazit

Die Immobilienwirtschaft, insbesondere der Wohnungsbau, bleibt (bisher) von einem Krisenszenario verschont. Für die Spitzenrenditen wird im aktuellen Marktumfeld für Büro- und Einzelhandelsimmobilien (SB-Verbrauchermärkte, Fachmärkte) eine Seitwärtsbewegung konstatiert. Für die Marktmieten (Büro) ist derzeit noch keine Reaktion zu beobachten und es wird von gleichbleibenden Mieten ausgegangen. Für das Beherbergungsgewerbe ist ein gegensätzliches Bild zu beobachten.

Auch sprechen die realwirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit dafür, dass die Zinsen (vorerst) niedrig bleiben. Allerdings könnte eine weitere anziehende Inflation gepaart mit einem höheren Zinsniveau entsprechende Auswirkungen auf die Leitzinsen und in der Folge auf die gesamte Immobiliennachfrage haben.

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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt. Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. 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

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten, die mit einer hinreichenden Übereinstimmung in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken der vorliegenden Art im Allgemeinen so auch hier aus.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren nicht zur Anwendung, da vergleichbare Objekte nicht primär zum Zweck der Sachanlage, sondern unter Renditeaspekten erworben werden. Da zudem keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Objekte durch den Gutachterausschuss abgeleitet wurden, kann das Sachwertverfahren nicht bis zum abschließenden Verfahrensergebnis dem Sachwert ausgeführt werden. Das Sachwertverfahren wird allerdings nachfolgend als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken (nur bis zum Arbeitsschritt des „vorläufigen Sachwerts“) angewendet, wobei sich keine unmittelbar abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Substanzwert des Objektes ergeben.

Ertragswertverfahren

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Grundstück in einem Mischgebiet, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei stehen die **marktüblich erzielbaren Erträge** der Immobilie im Blickfeld der Wertableitung. Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Die angewendeten Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets üblicher Verhältnisse ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwerte ergeben sich insofern der sogenannte „vorläufige Sachwert“ und der „vorläufige Ertragswert“, die im Ergebnis einander gegenübergestellt werden.

Wertbestimmendes Verfahren

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: Ertragswertverfahren) in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Ferner erfolgt die Plausibilisierung der ermittelten Werte durch Abgleich des Wertermittlungsergebnisses anhand von Vergleichsdaten sowie dem Sachwertverfahren.

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 177/3	501	370,00					Ja	185.370

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

BODENWERT (gesamt)

185.370

Entspricht 20% des Ertragswertes

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück 177/3

Bodenrichtwert: 370,00 EUR/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) 370 €/m ²
Richtwertnummer	Zone 9
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung (wGFZ)	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	300 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 300 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 501 m² und ist größer als das Richtwertgrundstücks.

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

Danach besteht in hochpreisigen sowie mittelpreisigen Lagen 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.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt sich um eine mittelpreisige Lage und die Nachfrage ist derzeit höher als das Angebot. Es bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Die tatsächliche Nutzung des Grundstücks weicht nicht von der maßgeblichen planungsrechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung ab. In Bezug auf die WGFZ entspricht das Grundstück hinreichend den Grundstücken in der Bodenrichtwertzone.

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 370 €/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 Vergleichswertverfahren (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	Wohn- und Geschäftshaus	1	1960	80	47	619,30 m ² BGF	1.080	19,00	Linear	41,25	467.605
2	Pkw Stellplätze	1	1960	80	47	10,00 Stk.	0	19,00	Linear	41,25	0

Σ 467.605

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

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	467.605
+ Zeitwert der Außenanlagen	2,00% 9.352
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	476.957
+ Bodenwert	185.370
Vorläufiger Sachwert	662.327
SACHWERT (gerundet)	662.000

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Volumen / Flächen (Bauwert)

Eine Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277, liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrissplan) eigenermittelt, anhand von Nutzflächenfaktoren NFF⁶ (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)⁷ 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 eingeordnet⁸. 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.

⁶ 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

⁷ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁸ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 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.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer regelmäßig 60 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

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. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der durchgeführten Sanierung im Jahre 1980 und der Modernisierungspunktzahl auf 47 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.

Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut. Im vorliegenden Fall werden 2 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständig Gutachterausschuss wendet als Modellparameter keine Korrekturfaktor (= 1,0) an.

Sachwert (Marktanpassung)

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt. Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudetyp	4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	693 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	693 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,5330 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.062 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,0170 (Stand: BKI 2022)
regionalisierte Herstellungskosten	1.080 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 Werteeinfluss 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 bis DG	4,00	20,81	7,44		619,30	619,30

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 erzielbarer 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.
In Gebäude		Jahre					%	heiten		
	Nutzung / Beschreibung									
g	1	Einzelhandel / Mieter 1	47	3,00	3	306,00	3,56	3,56	13.080	1.726
w	1	Wohnen / Mieter 2	47	2,00	1	86,00	6,86	6,86	7.080	623
w	1	Wohnen / Mieter 3	47	2,00	1	100,00	0,00	8,50	10.200	898
g	1	Praxis / Mieter 4	47	2,00	1	68,00	6,50	6,50	5.304	467
w	1	Wohnen / Mieter 5	47	2,00	1	84,00	6,42	6,42	6.480	571
g	1	Stellplätze außen (Gewerbe) / Mieter 6	47	3,00	10		0,00	0,00	0	
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 47	Ø 2,31	Σ 7	Σ 644,00			Σ 42.144	Σ 4.285

Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	42.144
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	26,40% 11.129
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	31.015
- Bodenwertverzinsungsbetrag	4.285
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	26.730
x durchschnittlicher Barwertfaktor	29,0856
Ertragswert der baulichen Anlagen	777.459
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	
+ Bodenwert	185.370
Vorläufiger Ertragswert	962.829
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Leerstandskosten	54.168
Ertragswert (ungerundet)	908.661
ERTRAGSWERT (gerundet)	909.000

Flächen- und Ertragszusammenstellung

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Wohn- und Geschäftshaus	270	23.760	374	18.384
2	Pkw Stellplätze				
		Σ 270	Σ 23.760	Σ 374	Σ 18.384

Gesamte WNFI. (m²) **644**
Gesamtrohertrag (EUR) **42.144**

Der Anteil der Wohnnutzung am Rohertrag ist 56% und der gewerbliche Anteil ist 44%.

Bewirtschaftungskosten

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK*	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
			/Stk.		/Stk.			/Stk.		
g	1	Einzelhandel / Mieter 1	12,21	0,98	130,80	3,00	4,00			35,58
w	1	Wohnen / Mieter 2	12,21	0,98	298,41	4,21	2,00			21,07
w	1	Wohnen / Mieter 3	12,21	0,98	298,41	2,92	2,00			16,90
g	1	Praxis / Mieter 4	12,21	0,98	159,12	3,00	4,00			22,69
w	1	Wohnen / Mieter 5	12,21	0,98	298,41	4,60	2,00			22,45
g	1	Stellplätze außen (Gewerbe) / Mieter 6	30,00		30,00		4,00			

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 26,40

Leerstand

Nutzung / Beschreibung	Geb.	Anz. Stk.	Fläche m ²	Leerstand			strukturell	Leerst.-kosten EUR
				Stk.	m ²	%		
Wohnen / Mieter 3	1	1	100	1	100	100	Nein	54.168
Σ 100 Ø 16								Σ 54.168

Leerstandskosten

Miet- und Nebenkostenausfälle

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Mietausfall	Nebenkostenausfall		Ausfall gesamt EUR/a	Zins %	Bwf	Ausfall Barwert EUR
			EUR/a	EUR/m ²	EUR/a				
Wohnen / Mieter 3	1	3	10.200	6,00	600	10.800	2,00	0,2519	2.721
			Σ 10.200		Σ 600	Σ 10.800			Σ 2.721

Vermietungskosten

Nutzung /Beschreibung	Geb.	Verm.- dauer Monate	Vermarktung		Modernisierung/ Restbaukosten		Incentives		Disk.- faktor	Vermietung Barwert EUR
			MM Anz.	EUR	EUR/m ²	EUR	MM Anz.	EUR		
Wohnen / Mieter 3	1	3	2,0	1.700	500,00	50.000	0,0	0	0,9951	51.447
				Σ 1.700		Σ 50.000		Σ 0		Σ 51.447

Leerstandskosten

54.168

Bewertungsparameter Ertragswert**Vermietungssituation**

Die Liegenschaft ist, bis auf eine Wohnung im ersten Obergeschoss vermietet. Mietverträge liegen nicht vor.

Leerstand

Für den als temporär eingeschätzten Leerstand sind Mindererträge über einen geschätzten Wiedervermietungszeitraum zu kalkulieren. Im Hinblick auf die Marktlage sowie die Objektparameter erscheint ein Zeitraum von drei Monate realistisch. Darüber hinaus werden anfallende Maklergebühren (hier: 2 MM), die für eine Neuvermietung der Flächen erforderlichen Renovierungskosten kalkuliert. Auf Abzinsung des Betrages wurde verzichtet

Flächen

Eine Flächenberechnung liegt vor. Die angesetzten Flächen wurden aus der Miet- und Flächenaufstellung entnommen, anhand des Grundrissplan plausibilisiert und für in Ordnung befunden.

Grundlage Mietansatz

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.

Mietansätze

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität, der Lagequalität sowie der sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjektes erfolgen die Mietansätze auf dem vereinbarten Niveau. Die Istmieten liegen im unteren Bereich vergleichbarer Marktdaten und sind unter Berücksichtigung der Lage- und Objektqualität marktkonform.

Ist-Miete

Bezeichnung	Anzahl	Fläche m ²	Nutzung	€Mt.	€/m ²
Untergeschoss	1	120	Lager	Mietpreis enthalten	
Erdgeschoss rechts	1	86	Einzelhandel	430,00	5,00
Erdgeschoss links	1	100	Einzelhandel	660,00	6,60
Obergeschoss rechts	1	86	Wohnen	590,00	6,86
Obergeschoss links	1	100	Wohnen		0,00
Dachgeschoss rechts	1	68	Praxis	442,00	6,50
Dachgeschoss links	1	84	Wohnen	540,00	6,43
Pkw Stellplätzen	10		Stellplätze außen (Gewerbe)		

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.

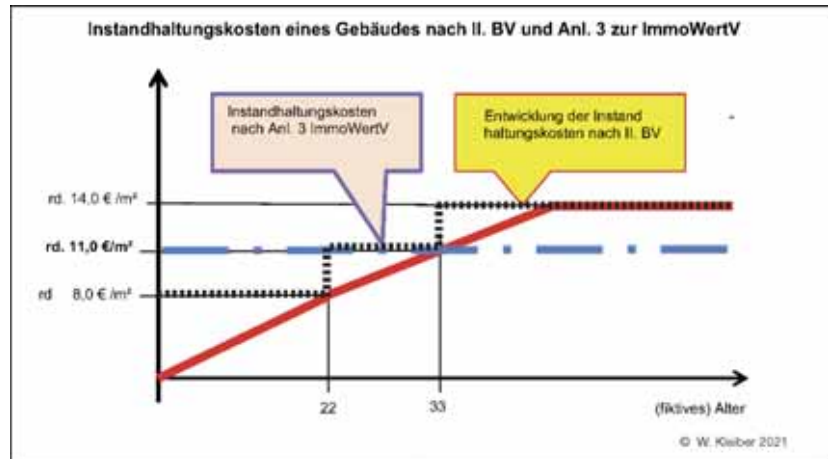
Instandhaltungskosten

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
- 3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

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.
- 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Im Bereich des Wohnungswesens können die Vertragsparteien gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB vereinbaren, dass der Mieter die Betriebskosten trägt. Dies entspricht auch der üblichen Vermietungspraxis; die bei einer entsprechenden Vereinbarung zu zahlender

Miete wird als Nettokaltmiete bezeichnet. 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. Vermietungerschwernisse 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:

Nutzungsart	\emptyset Lz	STAB \pm Lz	\emptyset NAR %	STAB \pm NAR	\emptyset Miete	\emptyset RND	Anzahl
Mehrfamilienhäuser	3,00	$\pm 1,10$	3,70	$\pm 1,20$	7,55	34	21
Wohn- und Geschäftshäuser	3,80	$\pm 1,00$	4,60	$\pm 0,60$	8,05	35	6

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.

Es handelt es sich im vorliegenden Fall es sich um ein durchschnittlich ausgestattete Liegenschaft, welches bis ca. 2018 umfangreich modernisiert wurde. Die Lage an der Hauptverkehrsstraße ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu dem vorgenannten Referenzobjekt und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein gewichteter Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,31 % (Wohnen 2%, Gewerbe 3 %) angesetzt.

Bezogen auf den ermittelten Verkehrswert ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 4,63 % (rd. 21,6-fache). Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

Mietverträge

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Einh. Stk.	Fläche m ²	Vertragsmiete EUR/Monat	Mietvertrag Art	Vertragsende	Optionen	Bemerkungen/Besonderheiten
1		Lager	1	120,00					
2			1	86,00	430,00				
3			1	100,00	660,00				
4		Wohnen	1	86,00	590,00				
5		Wohnen	1	100,00					
6		Praxis	1	68,00	442,00				
7		Wohnen	1	84,00	540,00				
8		Stellplätze außen (Gewerbe)	10						
				Σ 644,00	Σ 2.662,00	Ø Jahre			

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	185.370
	Sachwert	662.000
	Ertragswert	909.000
Marktwert		910.000
Ableitung vom Ertragswert		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	1.410
	x-fache Jahresmiete	21,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	56 / 44
	Bruttorendite (RoE/x)	4,63%
	Nettorendite (ReE/x)	3,41%
Mietfläche	Wohnfläche	270m ²
	Nutzfläche	374m ²
	Σ	644m ²
Leerstand	gesamt / strukturell	15,53% / 0,00%
	Wohnen / Gewerbe	100 m ² / m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	42.144
	Jahresreinertrag	31.015
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	2,71%
	i.D.	2,31%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	19,65%
	Gewerbe	35,12%
	i.D.	26,40%

Wertermittlung für das Grundstück Reinheimer Str. 42
64846 Groß-Zimmern

Wertermittlungsstichtag 20.04.2022

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:

910.000 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, 26.05.2022

Oliver M.Margraf

11. Fragen des Gerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist vermietet.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Maschinen und / oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
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

Außenansicht



Außenansicht



Straßenansicht



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“, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2018
- [2] **Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach:** „Die Bewertung von Wohnraummieten 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)



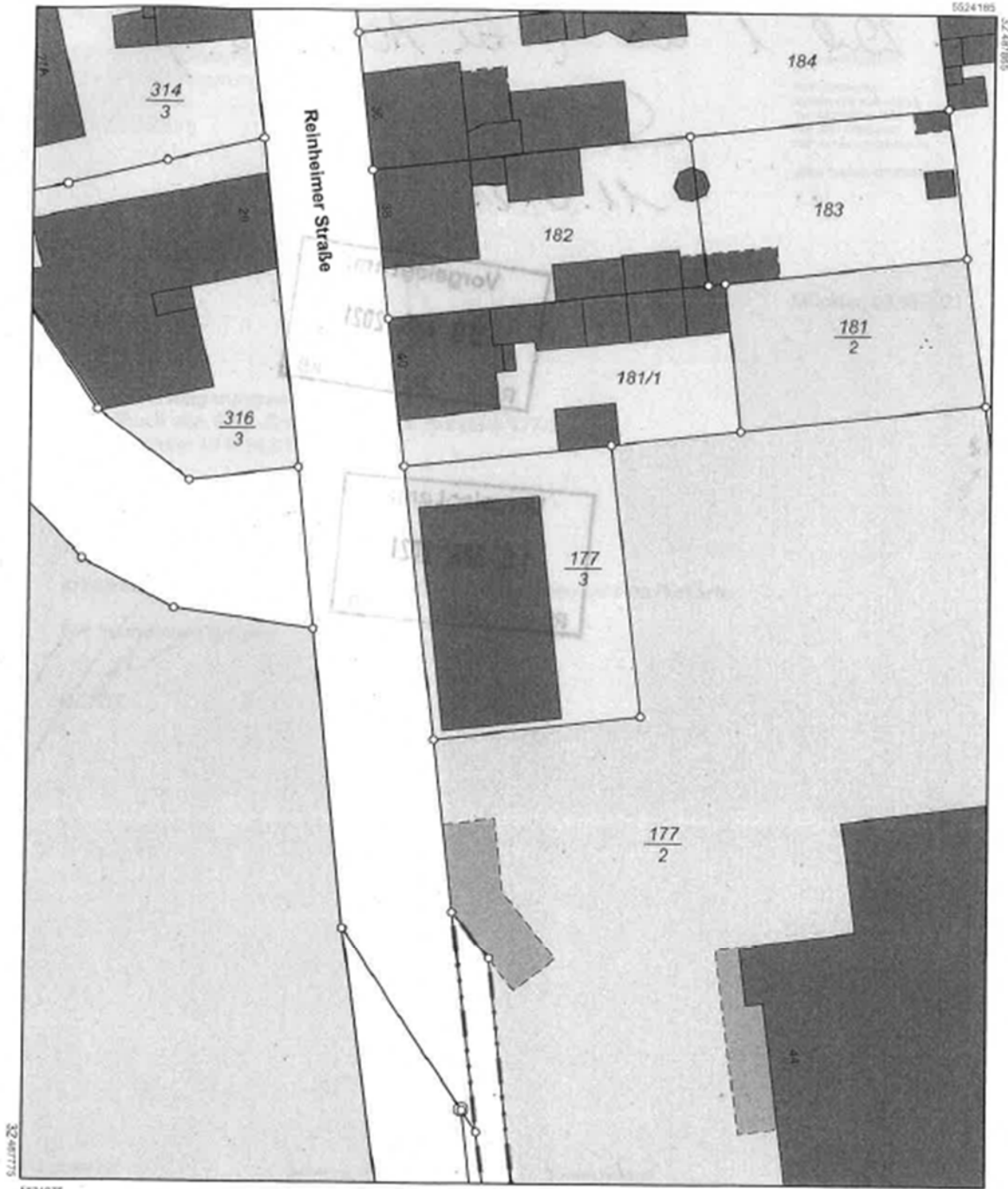
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

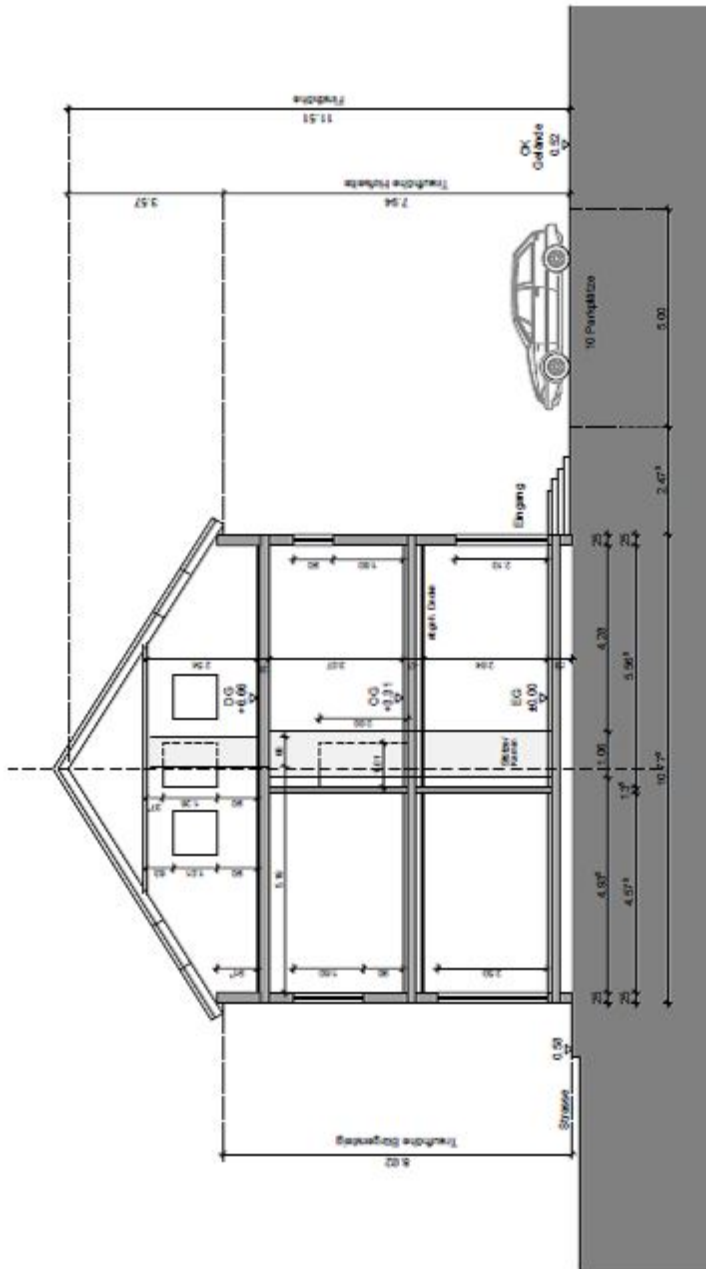
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 26.07.2021
Antrag: 200950788-2
AZ: 3119567

Flurstück: 177/3
Flur: 15
Gemarkung: Groß-Zimmern

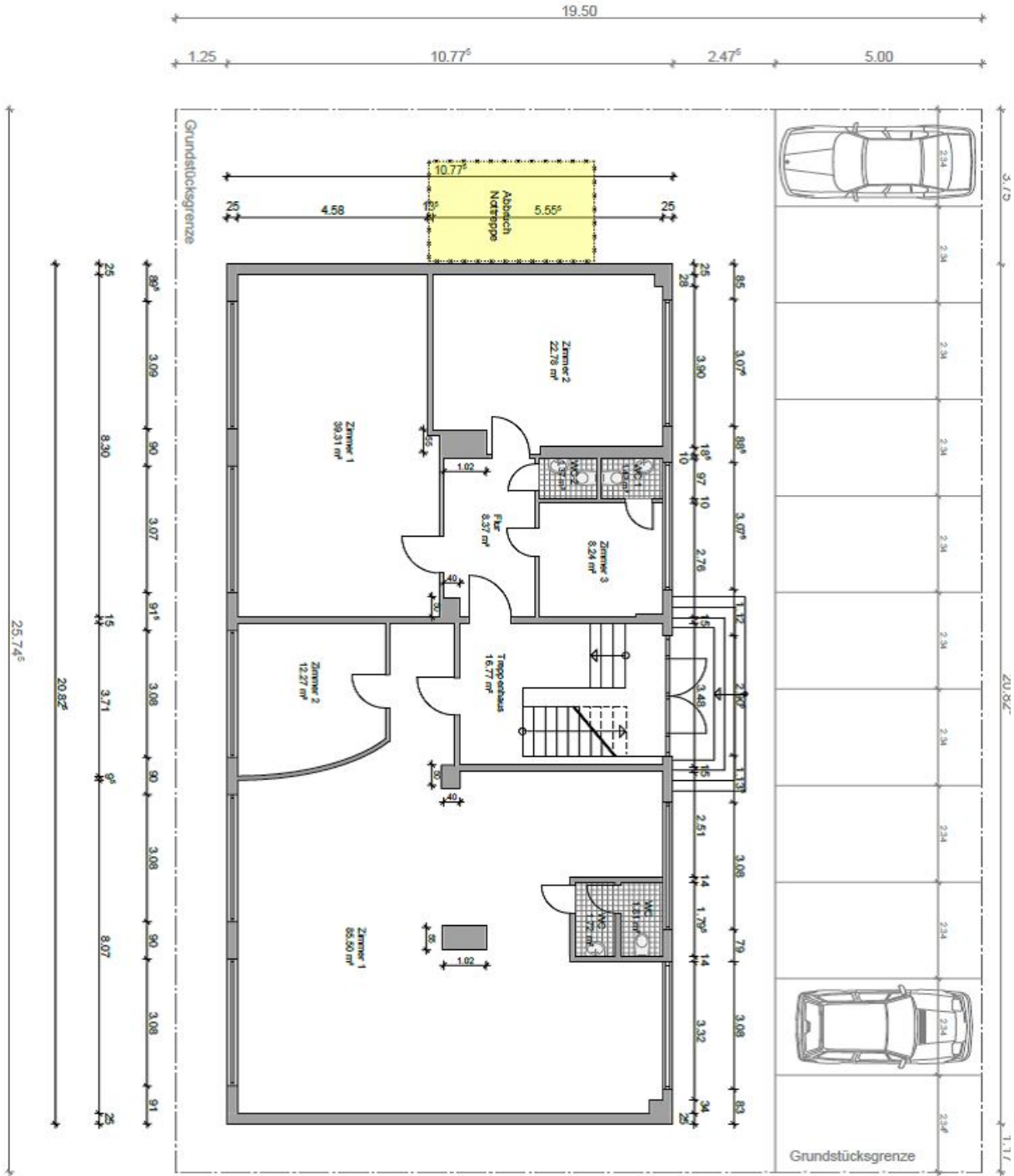
Gemeinde: Groß-Zimmern
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt



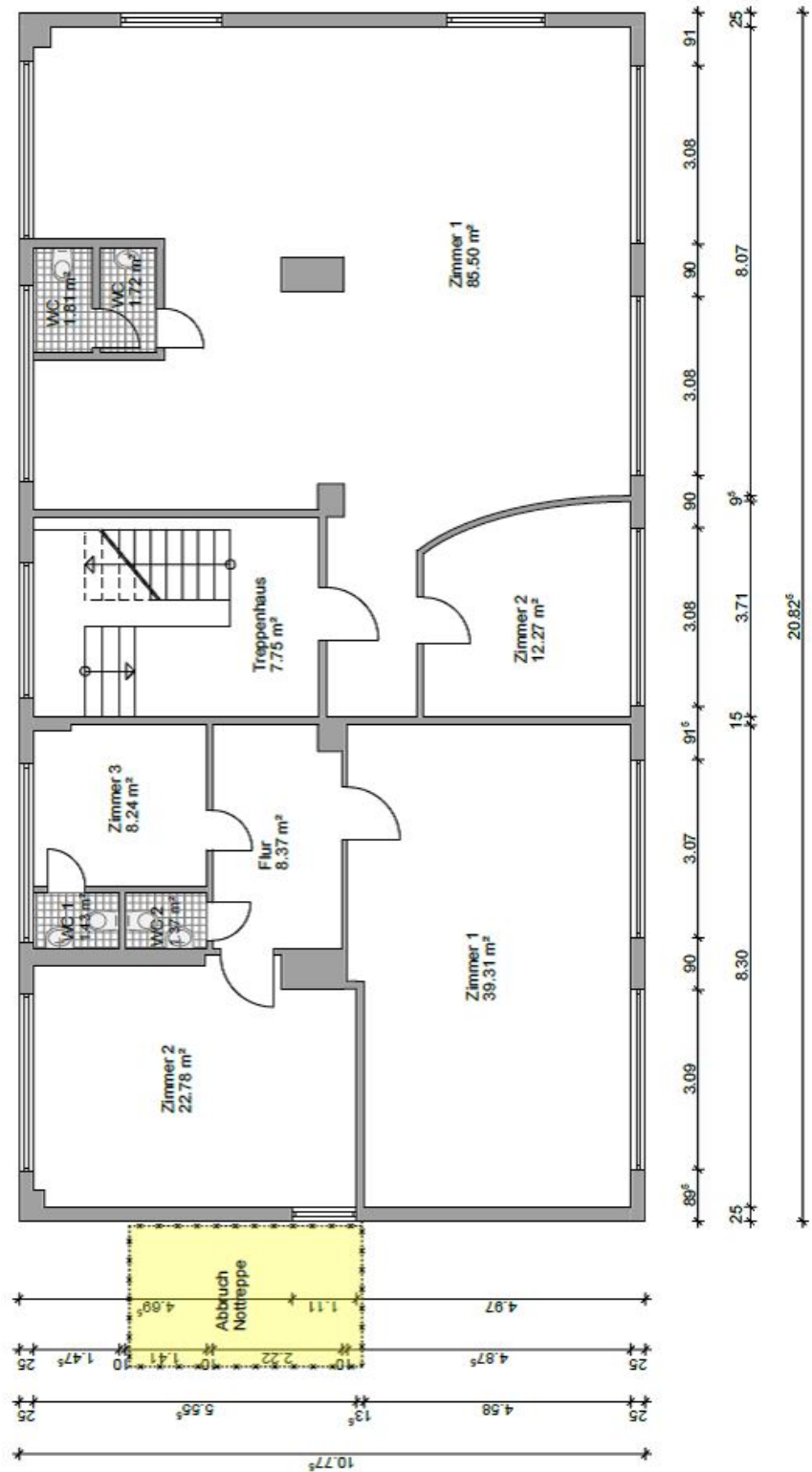
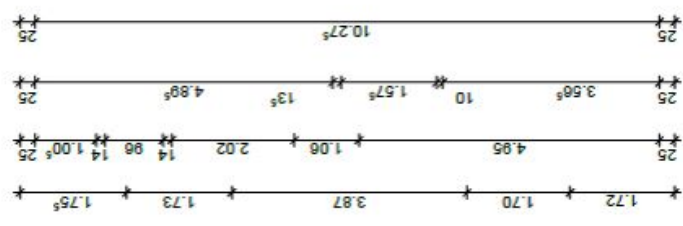
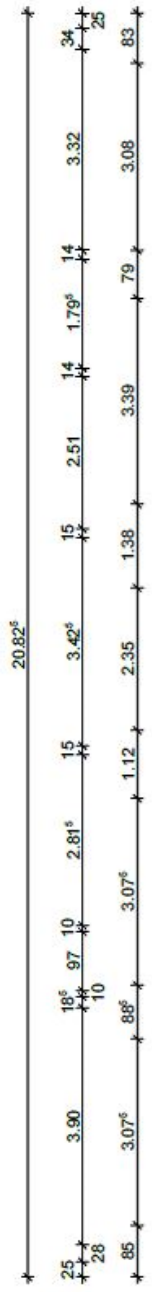
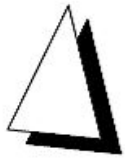
Maßstab 1:500 Meter



Schnittzeichnungen Bestand



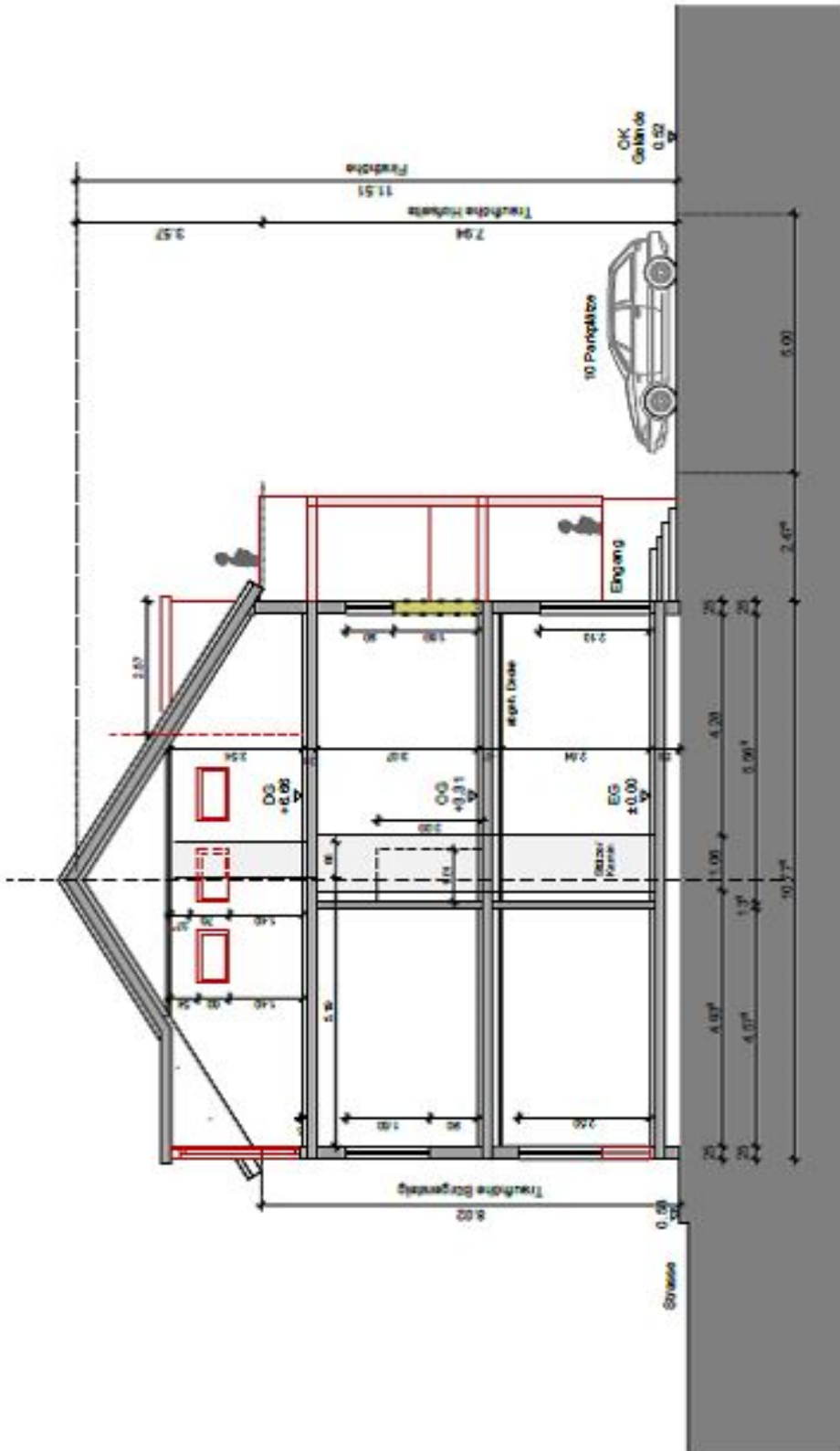
Grundriss Erdgeschoss Bestand

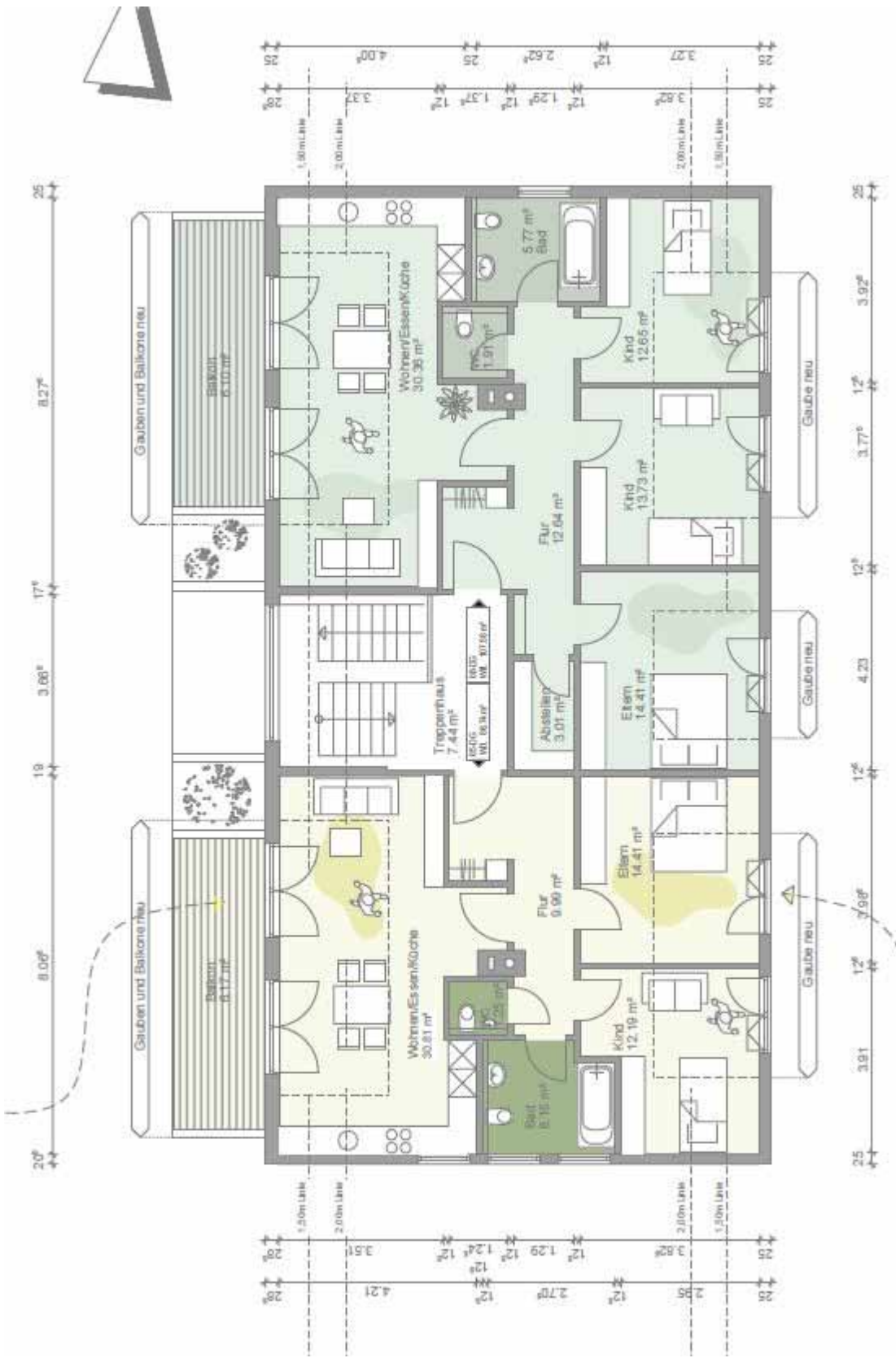


BAUVO

Grundrissplan Obergeschoss Bestand

Hinweis: die nachfolgenden Grundrisspläne wurden dem Sachverständigen vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um Grundrisspläne, die im Rahmen des geplanten Umbaus zu einem sechs Familienhaus (zusätzliche Balkone sowie Glauben, in den beiliegende Ansicht rot markiert) erstellt wurden. Die dargestellten Balkone sowie Glauben sind tatsächlich nicht vorhanden. Die Grundrisspläne weichen von der tatsächlichen Nutzung ab.





Grundrissplan Erd- und Obergeschoss nach geplantem Umbau.

Für das Dachgeschoss liegen keine Grundrisspläne vor. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.