

# Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 19-000062

## Ein-/Zweifamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	<b>61273 Wehrheim</b>
Straße	Throner Weg 13 a
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Bad Homburg v. d. H.
Aktenzeichen	61 K 20/19
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	11.10.2019
Qualitätstichtag	11.10.2019



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**440.000 EUR**

22,6-fache Jahresrohertrag  
2.520 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten mit 54488 Zeichen (61120 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

### Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein 1.087 m<sup>2</sup> großes Grundstück (Flurstück 19/4) in Wehrheim (Hochtaunuskreis), Ortsteil Obernhain. Das Grundstück ist gemäß Bauakte bebaut mit einem unterkellerten, eingeschossigen Ein-/Zweifamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss. Das nach Aktenlage ca. 1972 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss. Nach dem äußeren Eindruck ist der Unterhaltungszustand ungepflegt und als mäßig einzustufen. Ein erheblicher Reparaturrückstau kann nicht ausgeschlossen werden. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der einfachen Lage, des nicht zeitgemäßen Objektcharakters, der durchschnittlichen Objektgröße, des vermutlich renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustandes als unterdurchschnittlich eingestuft.

**Die Innenbesichtigung des Wohnhauses wurde nicht ermöglicht!**

Margraf & Partner  
Friedhofstraße 15  
63150 Heusenstamm

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

Tel.: 06106 666 111  
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337  
USt-Id.Nr. DE 244914746

#### Oliver M. Margraf

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

#### Maarten C. L. Fijnaut MRICS

LL.M / Immobilienökonom (IREBS)  
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

**Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses**

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	304.360
	Sachwert	445.000
<b>Abschläge</b>	Sicherheitsabschlag (keine Innenbesichtigung)	2,03%      9.000
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>440.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	2.520
	x-fache Jahresmiete	22,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	4,42%
	Nettorendite (ReE/x)	3,62%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	174,71m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	174,71m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	19.468
	Jahresreinertrag	15.925
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	
	i.D.	2,50%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	18,19%
	Gewerbe	
	i.D.	18,19%

---

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben .....	4
2.	Grundbuchdaten .....	6
3.	Beschreibung und Beurteilung .....	7
	Lagebeschreibung .....	7
	Grundstücksbeschreibung .....	9
	Gebäudebeschreibung .....	12
4.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt .....	15
5.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren .....	18
6.	Wertermittlung .....	19
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	19
7.	Ermittlung des Bodenwertes .....	21
	Methodik der Bodenwertermittlung .....	21
	Bodenwertermittlung .....	21
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung .....	22
8.	Ermittlung des Sachwertes .....	24
	Methodik der Sachwertermittlung .....	24
	Sachwertermittlung .....	25
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung .....	26
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert) .....	30
10.	Fragen des Gerichts .....	32
11.	Verzeichnis der Anlagen .....	33
	Fotodokumentation .....	33
	Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen .....	36
	Grundrisspläne (gem. Bauakte nicht detailgetreu) .....	41

## 1. Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Bad Homburg v. d. H.
<b>Zweck der Gutachtenerstellung</b>	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.
<b>Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen</b>	<p>Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auskunft Altlastenverzeichnis 17.09.2019</li><li>• Auskunft Baulastenverzeichnis 09.05.2019</li><li>• Auskunft Bauplanungsrecht 15.11.1996</li><li>• Grundbuchblatt 25.04.2019</li><li>• Grundrissplan und Flächenangaben</li><li>• Liegenschaftskarte Hessen 16.09.2019</li></ul> <p>Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.</p>
<b>Wesentliche rechtliche Grundlagen</b>	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen in der jeweils gültigen Fassung:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>• Wertermittlungsrichtlinien (WertR) Ertragswertrichtlinie – EW-RL Sachwertrichtlinie - SW-RL Vergleichswertrichtlinie - VW-RL</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li><li>• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</li></ul>
<b>Sachverhaltsfeststellungen</b>	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.</p>

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**

11.10.2019

**Teilnehmer am Ortstermin**

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 16.09.2019 zum Ortstermin eingeladen. Zum Ortstermin war keiner der Parteien anwesend. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet.

**2. Grundbuchdaten**

Auszug vom: 25.04.2019  
 Amtsgericht: Bad Homburg v. d. H.  
 Grundbuch von: Obernhain

**Bestandsverzeichnis**

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
	619	3	Obernhain	9	19/4	1.087,00

Gesamtfläche 1.087,00  
 davon zu bewerten **1.087,00**

Abteilung I, Eigentümer

Herr Karl-Heinz Metzler

**Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis****Grundbuch**

Herschvermerk:

Belastetes Grundstück: Flur 9, Flurstück 19/5 (Erschließungsstraße)

Begünstigtes Grundstück: Flur 9, Flurstück 19/4 (bewertungsgegenständlich)

Inhalt: Wegerecht und Recht der Verlegung von Wasser-, Abwasser-, Fernsprech- und Stromversorgungsleitungen an dem Grundstück Obernhain Flur 9 Flurstück 19/5, eingetragen am in Obernhain Blatt 618 Abt. II Nr. 3.

Wertung:

Das im Bestandsverzeichnis eingetragener Herschvermerk hat keinen wirtschaftlich signifikanten Vorteil und ist als wertneutral einzustufen.

**Erläuterungen****Grundbuch Abt. II**

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des vorliegenden Grundbuchblatts sind keine Eintragungen vorhanden.

### 3. Beschreibung und Beurteilung

#### Lagebeschreibung

##### Makrolage

##### **Geographische Zuordnung**

##### **Gut**

Der Hochtaunuskreis (rd. 228.000 Einwohner) ist ein Landkreis im Regierungsbezirk Darmstadt und ist 1972 aus den Landkreisen Ober-Taunus und Usingen entstanden. Er liegt am Rande des Rhein-Main-Gebietes, dem nach der Bevölkerungszahl zweitgrößten Verdichtungsraum der Bundesrepublik, im Zentrum des Landes Hessen und wird begrenzt durch die Landkreise Main-Taunus-Kreis (Südwesten), Rheingau-Taunus-Kreis (Westen), Limburg-Weilburg (Nordwesten), Wetteraukreis (Osten) und durch die Stadt Frankfurt am Main (Südosten).

In Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung, Kreditinstituten, Versicherungen und anderen Dienstleistungsunternehmen ist der größte Teil der Sozialversicherungspflichtigen beschäftigt, die Übrigen in der Industrie und der Bauwirtschaft.

Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit sehr hohem Miet- und Preisniveau sowie für den höchsten Kaufkraftindex aller Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland. Die höchsten Kaufkraftindexzahlen im Hochtaunuskreis haben die Städte Königstein im Taunus und Kronberg im Taunus.

##### **Überregionale Verkehrsanbindung**

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 5 (Frankfurt - Hattenbacher Dreieck) und 661 (Darmstadt - Oberursel). Ferner erschließen mehrere Bundesstraßen und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die Bundesstraßen 275, 455 und 456. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 km erreichbar.

##### Mikrolage

##### **Gemeinde / Stadtteil / Straße**

##### **Leicht überdurchschnittlich**

Wehrheim (rd. 9.500 Einwohner) ist eine Gemeinde im hessischen Hochtaunuskreis. Die Gemeinde liegt zwischen den Städten Bad Homburg und Usingen. Die Gemeinde liegt im Rhein-Main-Gebiet, etwa 22 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main und 10 Kilometer nördlich der Kreisstadt Bad Homburg. Wehrheim grenzt im Norden an die Stadt Usingen und die Gemeinde Ober-Mörlen (Wetteraukreis), im Osten an die Städte Friedberg (Hessen) und Rosbach vor der Höhe (beide Wetteraukreis), im Süden an die Städte Friedrichsdorf und Bad Homburg vor der Höhe, sowie im Westen an die Stadt Neu-Anspach. Die Gemeinde Wehrheim umfasst neben der Kerngemeinde weitere drei Ortsteile.

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 3,5 m südwestlich der Innenstadt von Wehrheim entfernt, im Ortsteil Obernhain. Die Zufahrt erfolgt über die Herzbergstraße in den nach Westen abzweigenden Throner Weg.

##### **Objektumfeld**

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.

##### **Umwelteinflüsse**

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

---

<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Die Gemeinde verfügt über zwei Bahnhöfe an der Taunusbahn genannten RMV-Linie 15. Die Buslinie 63 verbindet die Wehrheimer Ortsteile miteinander und stellt den Anschluss zur Taunusbahn an Bahnhof Wehrheim her.
<b>Straßennetz</b>	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen.
<b>Parkplatzsituation</b>	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
<b>Versorgungsmöglichkeiten</b>	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand auch mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
<b><u>Beurteilung der Standortqualität</u></b>	<b>Leicht überdurchschnittlich</b> Aus der Summe der Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks wird die Lagequalität des Bewertungsobjektes für die aktuelle Nutzung in Bezug auf die Makrolage als gut und in Bezug auf die Mikrolage als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

**Grundstücksbeschreibung****Grundstücksmerkmale**

Nach § 4 Abs. 2 i. V. m. §§ 5 und 6 ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale wie tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale (§§ 2, 4 Abs. 3 Nr. 1, 6 Abs. 4 ImmoWertV).
- Maß der baulichen Nutzung.
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (§ 6 Abs. 3 ImmoWertV).
- Ausformung, Topografie, Zuwegung (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV).
- Planerische Darstellung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

**Topografie****Topografische Lage**

nahezu eben

**Straßenfront**

ca. 45,00 m

**Mittlere Tiefe**

ca. 25,00 m

**Grundstücksform**

nahezu regelmäßig

**Höhenlage zur Straße**

Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten**

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

**Bodenbeschaffenheit**

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

**Erschließungszustand****Erschließung**

vollständig erschlossen

**Straßenart**

Anliegerstraße

**Verkehr**

mit geringem Straßenverkehr

**Straßenausbau**

Vollständig ausgebaute und endgültig hergestellte Straße.

**Anschlüsse an Versorgungs- und  
Abwasserleitung**

Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

**Abgabenrechtliche Situation**

Gem. Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, voll ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und

Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlagen unterliegen dem Kommunalabgabengesetz. Die nachfolgende Bewertung erfolgt insofern erschließungsbeitragsfrei.

### Amtliches

#### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **Baurecht**

§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

#### **Festsetzungen im Bebauungsplan**

Auszug B-Plan „Obernhain I“, rechtskräftig seit 15.11.1996

#### **Art der Nutzung**

allgemeine Wohngebiete (WA)

#### **Vollgeschosse**

I

#### **Bauweise**

offen

#### **Altlastenverdacht**

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.

#### **Baulasten**

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis nachfolgende Eintragungen vorhanden.

#### **Überbau**

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

#### **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**

Gemäß Internetrecherche ([www.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkmalpflege-hessen.de)) wird das Bewertungsgrundstück in der Denkmalliste nicht aufgeführt.

#### **Mögliche Bebaubarkeit**

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 wird vorausgesetzt.

**Anmerkung**

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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 Ein-/Zweifamilienhaus**

<b>Gebäudetyp</b>	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
<b>Bauweise</b>	Fertighaus
<b>Baujahr (ggf. fiktiv)</b>	1972
<b>Ausstattungsstufe</b>	einfach (2)
<b>Gebäudemaaß</b>	372 m <sup>2</sup> BGF
<b>Gebäude</b>	Zweifamilienhaus
<b>Konzeption</b>	Das Grundstück ist gemäß Bauakte bebaut mit einem unterkellerten, eingeschossigen Zweifamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss. Das ca. 1972 errichtete Wohnhaus verfügt über ca. 175 m <sup>2</sup> Wohnfläche und über ca. 104 m <sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss.
<b>Nutzungsart</b>	zu Wohnzwecken genutzt
<b>Bauweise</b>	eingeschossige Bauweise mit geneigtem Dach
<b>Belichtung und Belüftung</b>	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
<b>Instandhaltung / Modernisierung</b>	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.
<b>Bau- und Unterhaltungszustand</b>	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.
<b>Wirtschaftliche Wertminderungen</b>	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nach dem äußeren Eindruck nicht erkennbar.
<b><u>Beurteilung Objektqualität</u></b>	Mäßig Soweit von außen augenscheinlich feststellbar, ist das Objekt im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen mäßigen Zustand. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektur: leicht unterdurchschnittlich</li> <li>• Bautechnik: vermutlich unterdurchschnittlich</li> <li>• Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich</li> <li>• Grundriss: durchschnittlich</li> <li>• Unterhaltungszustand: vermutlich mäßig</li> <li>• Verkäuflichkeit: leicht unterdurchschnittlich</li> <li>• Vermietbarkeit: mäßig</li> </ul>

<b><u>Konstruktion</u></b>	Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist des Bewertungsobjektes vermutlich nicht in Massivbauweise errichtet worden und als Fertighaus ab Oberkannte Keller (Konstruktion vermutlich in Holzständerweise) erbaut.
<b>Außenverkleidung / Fassade</b>	Putzfassade
<b><u>Unterhaltungszustand</u></b>	leicht unterdurchschnittlich
<b><u>Technische Gebäudeausrüstung</u></b>	Das Wohnhaus verfügt gemäß dem Grundrissplan über eine Öl-Zentralheizung mit einem Öl-Tank von 10.000 Liter.
<b><u>Ausstattung allgemein</u></b>	
<b>Hauseingangstür</b>	nicht bekannt
<b>Fenster</b>	nach dem äußeren Eindruck aus Holz
<b>Verglasung</b>	nach dem äußeren Isolierverglasung
<b>Rollläden</b>	nach dem äußeren aus Kunststoff
<b>Besondere Ausstattung</b>	nicht bekannt
<b>Instandhaltungsrückstau</b>	nicht bekannt
<b><u>Untergeschoss / Keller</u></b>	
<b>Unterkellerungsart</b>	unterkellert
<b>Fundamente</b>	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
<b><u>Unterhaltungszustand</u></b>	nicht bekannt
<b><u>Dach / Dachgeschoss</u></b>	
<b>Dachform</b>	Satteldach
<b>Dachgeschossausbau</b>	ausgebaut soweit von außen feststellbar
<b>Dachkonstruktion</b>	Das Dach ist vermutlich als zimmermannsmäßig gebundene Holzkonstruktion ausgebildet.
<b>Dacheindeckung</b>	Betondachstein
<b>Dachrinnen / Fallrohre</b>	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
<b><u>Unterhaltungszustand</u></b>	nicht bekannt

**Nebengebäude / Außenanlagen****Nebengebäude** kein Nebengebäude vorhanden**Garagen/Pkw-Stellplätze** Einzelgarage**Außenanlagen** Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.**Unterhaltungszustand** durchschnittlich**Energetische Qualität****Energieausweis** Ein Energieausweis lag 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**Flächennachvollzug** Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, anhand der Grundrisspläne 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.

Bezeichnung UG	Faktor		Nutzfläche ca.
Hobby	34,48	0,97	33,45 m <sup>2</sup>
Vorrat	21,65	0,97	21,00 m <sup>2</sup>
Flur	13,71	0,97	13,30 m <sup>2</sup>
Geräte	5,57	0,97	5,40 m <sup>2</sup>
Vorrat	10,70	0,97	10,38 m <sup>2</sup>
Heizung	7,41	0,97	7,19 m <sup>2</sup>
Öl-Lager	13,49	0,97	13,09 m <sup>2</sup>
<b>Summe ca:</b>			<b>103,80 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung EG	Faktor		Wohnfläche ca.
Wohnen	34,48	0,97	33,45 m <sup>2</sup>
Essen	7,03	0,97	6,82 m <sup>2</sup>
Kochen	9,08	0,97	8,81 m <sup>2</sup>
Diele	12,25	0,97	11,88 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,69	0,97	1,64 m <sup>2</sup>
Windfang	1,70	0,97	1,65 m <sup>2</sup>
Flur	2,33	0,97	2,26 m <sup>2</sup>
Bad	5,57	0,97	5,40 m <sup>2</sup>
Kind	10,70	0,97	10,38 m <sup>2</sup>
Eltern	21,49	0,97	20,85 m <sup>2</sup>
Terrasse	7,59	0,50	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Summe ca:</b>			<b>106,93 m<sup>2</sup></b>

Bezeichnung DG	Faktor		Wohnfläche ca.
Schlafen	11,86	0,97	11,50 m <sup>2</sup>
Gast	6,65	0,97	6,45 m <sup>2</sup>
Bad	3,87	0,97	3,75 m <sup>2</sup>
Flur	9,48	0,97	9,20 m <sup>2</sup>
Wohnen	24,80	0,97	24,06 m <sup>2</sup>
Kochen	9,30	0,97	9,02 m <sup>2</sup>
Loggia	7,59	0,50	3,80 m <sup>2</sup>
<b>Summe ca:</b>			<b>67,78 m<sup>2</sup></b>

**Wesentliche Ausstattungsmerkmale** sind nicht bekannt

#### 4. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

##### Bevölkerungsveränderung

Insgesamt wird sich die Bevölkerung in den hessischen Regierungsbezirken in den kommenden Jahren sehr unterschiedlich entwickeln: Im Regierungsbezirk Darmstadt ist mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 zu rechnen.

##### Immobilienmarkt

Bedingt durch die anhaltende Niedrigzinspolitik und die fortwährende Nachfrage nach werthaltigen Immobilien bleibt die angespannte Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in weiten Teilen Hessens weiter ungebrochen. Mittlerweile zeichnen sich dabei vereinzelt Überhitzungseffekte ab. Bei rückläufigem Verkaufsvolumen ziehen die Immobilienpreise in Hessen weiter an. Gemäß Trendmeldung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH, Stand Januar 2019), sind nach Auswertung und Hochrechnung von etwa 85 Prozent der im Jahr 2018 eingegangenen Kaufverträge landesweit rund 60.000 bebaute und unbebaute Grundstücke veräußert worden. (2017: 66.269 Kaufverträge). Aktuell sind die Verkaufszahlen in allen Landesteilen mangels ausreichender Angebote rückläufig. Der Markt preisgünstiger Gebrauchtimmobilen ist gering, Neubauten können die aktuelle Nachfrage nicht in vollem Umfang bedienen.

In den untersuchten Teilmärkten Hessens (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen) sind die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr mit einzelnen Ausnahmen gestiegen. Die durchschnittlichen Immobilienpreise für Eigenheime (freistehende Einfamilienhäuser: EFH, Doppelhaushälften: DHH und Reihenhäuser: RH) weisen in den letzten zehn Jahren eine kontinuierlich steigende Entwicklung auf. In der südlichen Landeshälfte beläuft sich danach die jährliche Preissteigerung im Mittel auf ca. +5,5% (EFH = 5,4%, DHH = 5,5% und RH = 5,5%), während sie in Hessen-Nord mit durchschnittlich ca. +3,4% (EFH = 3,5%, DHH = 3,8% und RH = 2,8%) etwas geringer ausfällt. Die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen sind in den letzten zehn Jahren ebenfalls ständig gestiegen. In Hessen-Süd ergab sich eine jährliche Preissteigerung in diesem Segment zu ca. +8,7% (Erstverkauf = 8,4%, Wiederverkauf = 7,6% und Umwandlung = 10,1%). In den nördlichen Landesteilen fielen die Preissteigerungen pro Jahr mit ca. +5,3% (Erstverkauf = 4,5%, Wiederverkauf = 6,3% und Umwandlung = 5,1%) etwas geringer aus.

Quelle: Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH), Stand Januar 2019

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht des Hochtaunuskreises 2019 wurden im Jahr 2018 1.974 Transaktionen registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Anstieg um rd. 15 %. Dieser Wert entspricht einem Geldumsatz von rd. 727,9 Mio. €. Danach liegt der Ø Vergleichspreis von freistehenden Einfamilienhäuser (BRW > 380 €/m<sup>2</sup>) im Hochtaunuskreis bei rd. 625.000 €.

**Wehrheim**

Wehrheim profitiert von der allgemeinen Entwicklung, bundesweit steigen die Preise insbesondere in den Ballungsgebieten und aufgrund seiner Lage und Infrastruktur setzt sich dieser Trend auch auf dem Markt in Wehrheim fort.

**Grundstücksmarktbericht  
Vergleichspreis**

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2019 beträgt der durchschnittliche Vergleichspreis von EFH/ZFH in Wehrheim rd. 440.400 € (Ø 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, entspricht rd. .2.670 €/m<sup>2</sup> Wfl.).

**Angebotspreis**

2017 – 2019 EFH in Steinbach; Ortsteil Obernhain

Typ: EFH, ZFH, EFH+ELW, VIL/BUN

Lage	Typ	Zi.	Wfl. m <sup>2</sup>	Grd. m <sup>2</sup>	BJ	Wochen	Angebotspreis €	€/m <sup>2</sup>
Wehrheim Obernhain	EFH	7,0	158	491	1975	26	369.000	2.335
Wehrheim Obernhain	EFH	7,0	190	1.200	1975	18	590.000	3.105
Wehrheim Obernhain	EFH	5,0	122	600	1964	2	397.000	3.254
Wehrheim Obernhain	EFH	5,0	140	1.083	1964	14	650.000	4.643
Wehrheim Obernhain	EFH	7,0	158	1.031	1975	2	766.000	4.848
Wehrheim Obernhain	EFH	5,0	128	1.083	1964	17	625.000	4.883
Wehrheim Obernhain	EFH	5,0	122	1.083	1964	7	625.000	5.123
Wehrheim Obernhain	EFH	5,0	122	1.083	1964	14	625.500	5.127
Wehrheim Obernhain	EFH	5,0	122	1.083	1964	7	627.000	5.139

**Durchschnittswerte:** Wfl.: 140 m<sup>2</sup> Kaufpreis: 586.056 €  
Anzahl Objekte: 9 je m<sup>2</sup>: 4.179 €/m<sup>2</sup>

**Nachfrage (Miete)**

Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot.

**Vergleichsmieten**

Gemäß eigenen Recherchen bewegen sich die Angebotsmieten für vergleichbare Objekte in Wehrheim, je nach Lage, Größe und Zustand von 7,00 bis 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. Ein Mietspiegel wird nicht veröffentlicht.

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Miete je m <sup>2</sup> Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m <sup>2</sup>	Durchschnitt Mietpreis €	Summe Wfl. m <sup>2</sup>	Summe Mietpreis €
WHG	10	10	9,27	62	580	626	5.805
WHG-GAR	0	0	0,00	0	0	0	0
DTW	0	0	0,00	0	0	0	0
PENTH	0	0	0,00	0	0	0	0
MAIS	1	1	8,00	100	800	100	800
VERSTGR	0	0	0,00	0	0	0	0
ERB	0	0	0,00	0	0	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>9,09</b>	<b>66</b>	<b>600</b>	<b>726</b>	<b>6.605</b>

**Datengrundlage**

Die von der Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnimmobilien. Bei den berechneten Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht möblierte Wohnungen. Mieten aus bestehenden Mietverträgen werden mit dieser Quelle nicht dargestellt.

Bei den inserierten Mietpreisen muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Mietpreise je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Mietpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10%, im aktuellen Marktumfeld tendenziell gegen Null. Insofern ist davon auszugehen, dass die inserierten Mietpreise auch den tatsächlichen Mieten entsprechen. Allerdings dürfen die hier ausgewiesenen Neuvertragsmieten nicht mit den sogenannten Bestandsmieten, also Mieten in bestehenden Mietverträgen, verwechselt werden. Prinzipiell kann der Preis von Mietwohnungen, die neu vermietet werden (Neuvertragsmieten), im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten frei bestimmt werden. Einschränkungen ergeben sich regional u. a. nach Einführung der Mietpreisbremse.

## 5. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

## 6. Wertermittlung

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

### Vergleichswertverfahren

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

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Ferner werden durch den Gutachterausschuss derzeit keine geeigneten Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

### Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

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

scher Auskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte konnten ferner keine geeigneten Vergleichspreise, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, zur Verfügung gestellt werden.

## 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 <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	Flurstück 19/4	1.087	280,00					Ja	304.360

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

**BODENWERT (gesamt)**

**304.360**

Entspricht 68% des Ertragswertes

**Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung**

<b>Bodenwert</b>	<p>Gemäß § 16 Absatz 1 Satz 1 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 Wertermittlungstich-tag gehandelt wurden.</p> <p>Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden (§ 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV), der in Bezug auf die zugrundeliegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.</p>
<b>Grundlage</b>	Zonaler Bodenrichtwert in der bewerteten Lage.
<b>Stichtag</b>	01.01.2018
<b>Bodenrichtwert</b>	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 280 €/m <sup>2</sup>
<b>Richtwertnummer</b>	Zone 7
<b>Nutzungsart</b>	Wohnbaufläche
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitragsfrei
<b>Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)</b>	keine Angaben
<b>Größe des Richtwertgrundstücks</b>	keine Angaben
<b>Marktkonformer Bodenwert</b>	Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren wie u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße sowie Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung zu beurteilen.
<b>Art der Nutzung</b>	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
<b>Lage</b>	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.
<b>Grundstückszuschnitt</b>	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden.
<b>Topografie</b>	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Merkmale. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
<b>Grundstücksgröße</b>	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks keine Angaben gemacht. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes

---

aufgrund der Grundstücksgröße ist nicht erforderlich.

**Maße der baulichen Nutzung**

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

**Baulandreserve**

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

**Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2018. 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 mit 280 €/m<sup>2</sup> bewertet.

## 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 mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

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

**Sachwertermittlung**

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

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert-min-derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Zweifamilienhaus	1	1972	70	23	371,56 m <sup>2</sup> BGF	774	17,00	Linear	67,15	110.532
2	Garage	1	1972	70	23	1,00 Stk.	7.500	17,00	Linear	67,15	2.882

Σ 113.414

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude 2019/1: 2019/1 = 1,2590

<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>	<b>113.414</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 5.670
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>119.084</b>
+ Bodenwert	304.360
<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>423.444</b>
± Marktanpassung	5,00% 21.172
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>444.616</b>
<b>SACHWERT (gerundet)</b>	<b>445.000</b>

## Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

<b>Volumen / Flächen (Bauwert)</b>	Eine BGF Berechnung lag nicht vor. Die Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277, 2016-01) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen (Lageplan und Grundrisspläne) eigenermittelt. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.
<b>Herstellungskosten</b>	Der Sachwert wird nach § 22 Abs. 1 letzter Halbsatz ImmoWertV auf der Grundlage des einschlägigen vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Sachwertfaktors nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010 unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale, 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.
<b>Ausstattungsstandard</b>	Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale (Anlage 2 SW-RL) in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet. 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).
<b>Baupreisindex</b>	Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am <b>Wertermittlungstichtag</b> erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).
<b>Baunebenkosten (BNK)</b>	<p>Die Baunebenkosten werden in § 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV definiert als die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören nach § 22 Abs. 2 Satz 3 zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von</p> <p>a) der Ausstattung des Bauwerks und b) der Höhe der Gesamtkosten</p> <p>ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten. Hierzu werden in den Tabellenwerken der Normalherstellungskosten objektspezifische Baunebenkosten als Empfehlung angegeben.</p> <p>Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> 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.</p>

---

<b>Gesamtnutzungsdauer (GND)</b>	Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer richtet sich nach Anlage 3 der SW-RL und erfolgt in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren unter Einbeziehung der modellkonformen, objektspezifischen Eigenschaften.
<b>Alterswertminderung</b>	<p>Ein marktwertorientiertes Sachwertverfahren muss darauf angelegt sein, die Alterswertminderung in der Weise in die Sachwertermittlung einzustellen, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt wird. Der Begriff der Alterswertminderung (altersbedingter Wertverzehr) ist in erster Linie ein wirtschaftlicher Wertverzehr. Damit eng verbunden ist die Gesamt- und Restnutzungsdauer, als die prognostizierte Anzahl von Jahren, in der sich der wirtschaftliche Wertverzehr vollzieht. Das Sachwertverfahren ist insoweit keine reine Kostenermittlung, sondern auch durch wirtschaftliche Betrachtungsweisen geprägt. Nach dem Wortlaut des § 23 Satz 1 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen. Sie wird in einem Hundertsatz des Herstellungswerts ausgedrückt. Tatsächlich bestimmt sich die (lineare) Alterswertminderung aus dem Verhältnis des Alters zur üblichen Gesamtnutzungsdauer nach folgender Formel:</p> $\text{Alterswertminderung \%} = \text{Alter} / \text{geteilt durch übliche GND} / \times 100$ <p>Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Bei einer objektartspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der Bezugsfertigkeit im Jahre 1972 wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 23 Jahre geschätzt.</p>
<b>Außenanlagen</b>	<p>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 zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen 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.</p> <p>Im vorliegenden Fall werden 5 % als angemessen eingestuft.</p>
<b>Korrekturen</b>	Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind Bundesmittelwerte. Tatsächlich weichen jedoch die gewöhnlichen Herstellungskosten baulicher Anlagen in den Regionen (Bundesländern) und Ballungsräumen (Ortsgrößen) teilweise erheblich voneinander ab. Die sich auf das Bundesgebiet beziehenden Kostenkennwerte (der NHK 2010) werden durch Orts- und Regionalfaktoren bzw. mithilfe eines kombinierten Orts- und Regionalfaktors der örtlichen Lage angepasst.
<b>Sachwert (Marktanpassung)</b>	Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Gem. Auskunft der Geschäftsstelle des

Gutachterausschusses wurde für das Marktsegment des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 1,05 bis 1,45 (vorl. Sachwert bis 500.000 €, Bodenrichtwertniveau 200 bis 299 €/m<sup>2</sup>) ermittelt.

Unter Einbeziehung objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und der aktuellen Marktverhältnisse, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes mit 1,05 (+ 5 %) berücksichtigt.

Der ermittelte vorläufige Sachwert von 480.000 € entspricht rd. 2.750 €/m<sup>2</sup> Wfl. und liegt aufgrund Konzeption, Ausstattungsqualität und Mikrolage im Bereich bekannter Preise.

### Sicherheitsabschlag

Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs- oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und durch mögliche Mängel und Schäden.

<b>Anteiliger Rohbau zu Ausbau (unterstellt)</b>		<b>45% zu 55%</b>	
Sachwert (vor Marktanpassung)		336.477,00 €	
Bodenwertanteil		304.360,00 €	
Außenanlagen		5.670,00 €	
Verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)		26.447,00 €	
Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit die Beträge			
für den Rohbauar	45%	26.447,00 €	11.901,15 €
für den Ausbauan	55%	26.447,00 €	14.545,85 €
In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz, Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen könnte.			
Für den Zweck der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des			
Rohbaus von ca.	25%		
Ausbau von ca.	40%		
Somit ergibt sich	25%	x	11.901,15 €
Somit ergibt sich	40%	x	14.545,85 €
<b>Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag</b>		<b>gerundet</b>	<b>9.000,00 €</b>

**Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Zweifamilienhaus**

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,00
Tabellarische NHK *	619 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	619 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,2590 (Wohngebäude 2019/1, Stand: 2019/1)
Herstellungskosten zum Stichtag *	779 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Sonstiger Regionalfaktor	0,9940
regionalisierte Herstellungskosten (BWT)	774 EUR/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	UG - DG Teil 1	3,00	10,35	12,70		394,33	394,33
1	UG - DG Teil 2	3,00	-1,50	5,06		-22,77	-22,77

**9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)**

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	304.360
	Sachwert	445.000
<b>Abschläge</b>	Sicherheitsabschlag (keine Innenbesichtigung)	2,03%      9.000
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>440.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	2.520
	x-fache Jahresmiete	22,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	4,42%
	Nettorendite (ReE/x)	3,62%
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche	174,71m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	
	Σ	174,71m <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	Jahresrohertrag	19.468
	Jahresreinertrag	15.925
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	Wohnen	2,50%
	Gewerbe	
	i.D.	2,50%
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	Wohnen	18,19%
	Gewerbe	
	i.D.	18,19%

**Wertermittlung** für das Grundstück Throner Weg 13 a  
61273 Wehrheim

**Wertermittlungsstichtag** 11.10.2019

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:

**440.000 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, 26.11.2019

Oliver M.Margraf

---

## 10. Fragen des Gerichts

<b>Mieter / Pächter</b>	Das Bewertungsobjekt wird vermutlich eigen genutzt.
<b>Hausverwaltung</b>	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
<b>Zubehör</b>	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
<b>Gewerbebetrieb</b>	Nach dem äußeren Eindruck ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
<b>Hausschwamm</b>	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
<b>Baubehördliche Beschränkungen</b>	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

## 11. Verzeichnis der Anlagen

### Fotodokumentation

#### Außenansicht



#### Außenansicht



#### Luftansicht



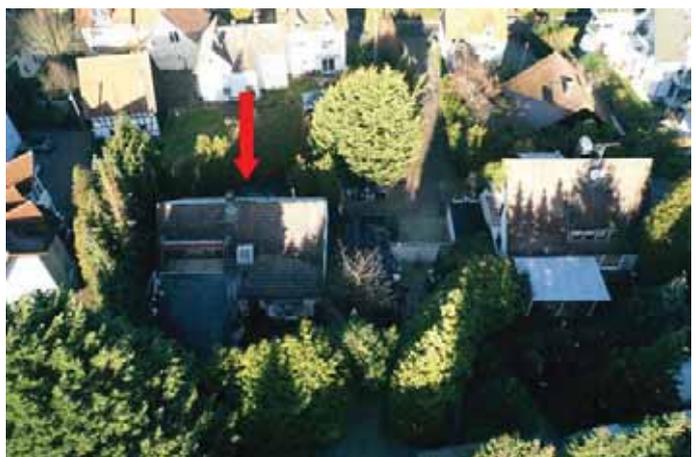
Außenansicht



Außenansicht



DJI\_0909



**Außenansicht (Akte)**



## Literaturverzeichnis, Rechtsgrundlage, Abkürzungen

### Verwendete Literatur

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

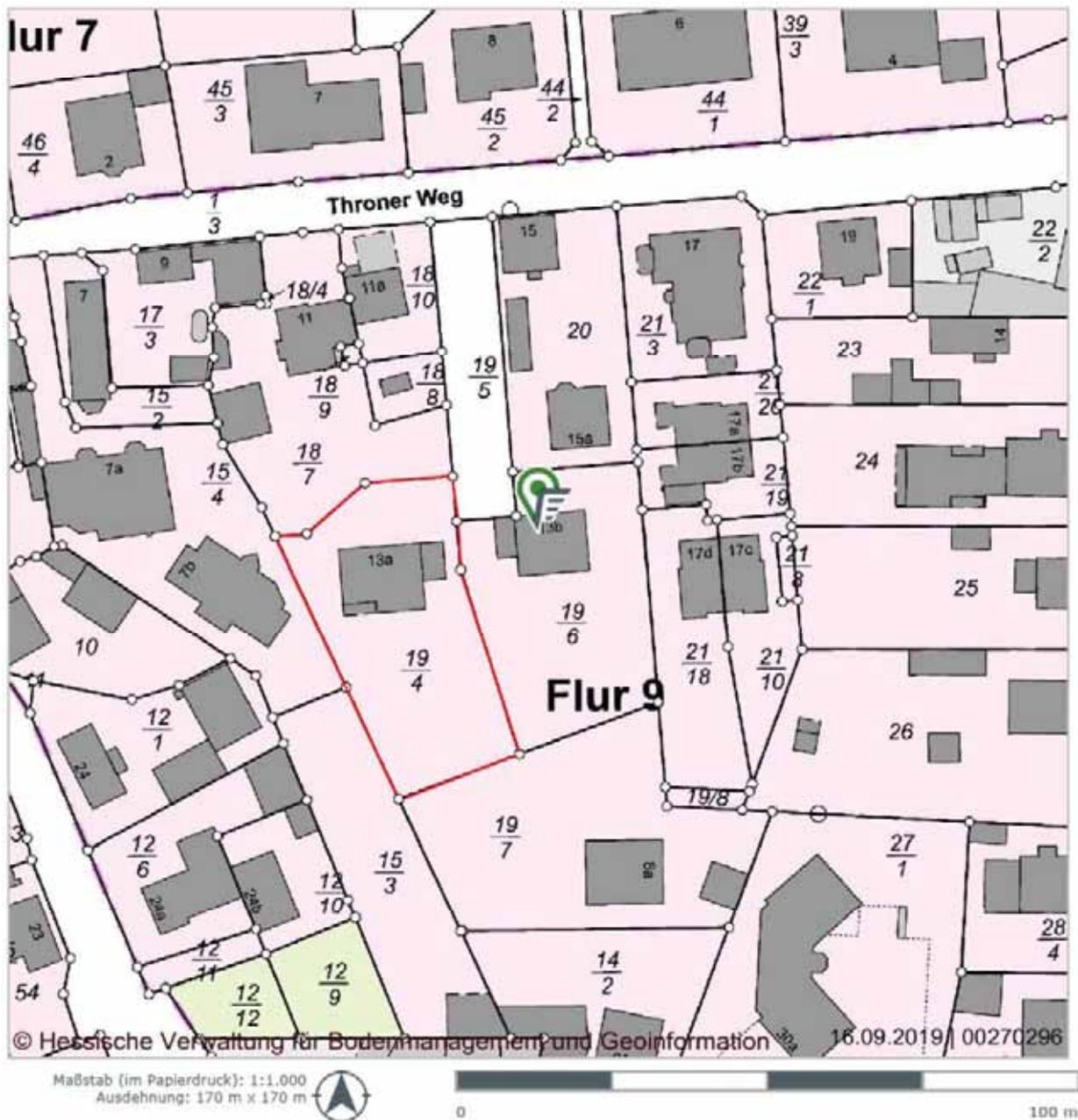
- [1] **Baugesetzbuch** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- [2] **Immobilienwertermittlungsverordnung** – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 27. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25)
- [3] **Wertermittlungsrichtlinien** – 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

**Liegenschaftskarte Hessen**  
51273 Wehrheim, Throner Weg 13 A

**Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten**  
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

**Datenquelle**  
ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: September 2019



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00270296 vom 16.09.2019 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.  
Copyright © by on-geo® & geoport® 2019

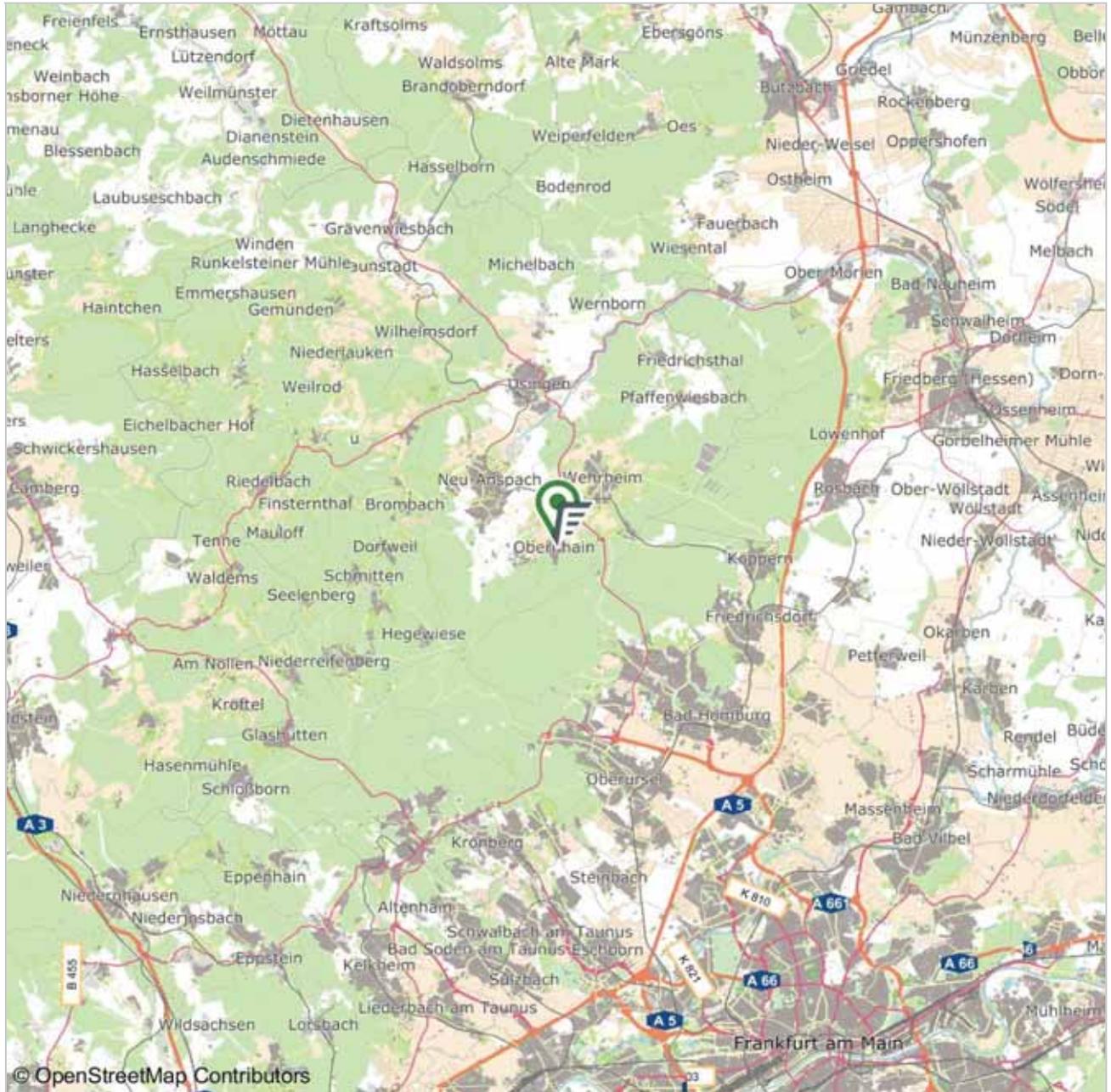
Seite 1

## Übersichtskarte

61273 Wehrheim, Throner Weg 13 b



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:250.000  
Ausdehnung: 42.500 m x 42.500 m



0

25000 m

**Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung**

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der "Creative-Commons"-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2019





