

Arne Uhl
Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Ettlinger Straße 11
76137 Karlsruhe
Telefon:
E-Mail:
Internet:

0173 – 68 58 551
info@sv-uhl.de
www.sv-uhl.de

Gutachten-Nr.: 2405025

Ausfertigung __ von 4

Geschäftszeichen: 2 K 101/23

Verkehrswertgutachten



Straßenansicht (Goethestraße)

Ort	69493 Hirschberg an der Bergstraße
Straße	Goethestraße 41
Wertermittlungstichtag	25.03.2024
Ortstermin	25.03.2024

Bewertungsgegenstand:

Mit einem freistehenden Wohnhaus und einem Nebengebäude (Doppelgarage) bebautes Grundstück Blatt Nr. 623 in Hirschberg an der Bergstraße - Ortsteil Leutershausen, Flst. Nr. 883/2, Goethestraße 41, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 692 m². Das Mehrfamilienhaus mit drei Parteien verfügt über eine Wohnfläche von 277 m².

Das Gutachten besteht inklusive Anhang aus 35 Seiten.

Von diesem Gutachten wurden gefertigt:

- drei gedruckte Ausfertigungen für den Auftraggeber
- eine gedruckte Ausfertigung als Belegexemplar beim Sachverständigen
- eine digitale Ausfertigung für den Auftraggeber

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung	4
1.1 Zusammenfassung	5
1.2 Sonstige Angaben	5
2. Allgemeine Angaben	6
2.1 Bewertungszweck	6
2.2 Auftraggeber	6
2.3 Ortstermin	6
2.4 Stichtage	6
2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	6
2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen	7
2.7 Verwendete Literatur	7
3. Wertrelevante Merkmale	8
3.1 Großräumige Lage (Makrolage)	8
3.2 Demographie	8
3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)	8
3.4 Grundstücksbeschreibung	9
3.5 Grenzbebauung	10
3.6 Bodenbeschaffenheit	10
3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
3.7.1 Bebauungsplan	10
3.7.2 Lärmkartierung	11
3.7.3 Hochwassergefährdung	11
3.7.4 Starkregengefährdung	11
3.7.5 Schutzgebiete	11
3.7.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	11
3.8 Baulasten	11
3.9 Denkmalschutz	11
3.10 Abgabenrechtlicher Zustand	12
3.11 Entwicklungszustand	12
3.12 Grundbuch	12
3.13 Beschreibung der baulichen Anlagen	13
Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten)	14
Doppelgarage	17

Inhaltsverzeichnis

Außenanlagen	17
3.14 Zustand der baulichen Anlagen	17
3.15 Energetischer Zustand	17
3.16 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	18
3.17 Beurteilung	18
4. Verfahrenswahl	19
4.1 Zur Verfahrenswahl	19
4.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	19
5. Ertragswertverfahren	20
5.1 Bodenwert	20
5.2 Rohertrag	22
5.3 Bewirtschaftungskosten	23
5.4 Restnutzungsdauer	23
5.5 Liegenschaftszinssatz	24
5.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	24
5.7 Barwertfaktor	25
5.8 Berechnung des Ertragswertes	25
6. Verkehrswert	26
6.1 Ziel	26
6.2 Ableitung des Verkehrswertes	26
6.3 Abschließendes Ergebnis	26
7. Anhang	28
7.1 Wohnflächenermittlung	28
7.2 Fotos	30
7.3 Grundrisse	31
7.4 Stadtplanausschnitt	34
7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster	35

1. Wesentliche Ergebnisse der Wertermittlung¹

Objektart	Wohnhaus mit Doppelgarage
Objektadresse	Goethestraße 41 69493 Hirschberg an der Bergstraße
Grundstücksgröße	692 m²
Ortstermin	25.03.2024
Wertermittlungsstichtag	25.03.2024
Qualitätsstichtag	25.03.2024
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
Bodenwertanteil	660.000 €
Rohertrag	31.900 €
Bewirtschaftungskosten	5.900 €
Vorläufiger Ertragswert	805.000 €
Rundung, Kleinreparaturen	-5.000 €
Ertragswert	800.000 €
Verkehrswert	800.000 €

¹ Gerundete Werte

1.1 Zusammenfassung

Der Bewertungsgegenstand war soweit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und liegt in einer mittleren Wohnlage an einer Durchfahrtsstraße. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und ist funktionsgerecht teils mit Freisitz. Die Größe der Wohnfläche entspricht den heutigen Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum als auch auf dem Grundstück (Doppelgarage / PKW-Abstellplatz) gegeben. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

1.2 Sonstige Angaben

- Der Bewertungsgegenstand konnte eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum sowie dem Gartenbereich aus besichtigt werden.
- Eine Innenbesichtigung des Bewertungsgegenstandes war in Teilbereichen möglich.
- Es wird kein Gewerbebetrieb in den Räumlichkeiten geführt.
- Es sind keine Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Mietsituation: teils bekannt, teils nach Angabe nicht vermietet.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ist nicht bekannt.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 Wohnungsbindungsgesetz ist nicht bekannt.

2. Allgemeine Angaben

2.1 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 21.02.2024, Aktenzeichen 2 K 101/23).

2.2 Auftraggeber

Amtsgericht Mannheim
Vollstreckungsgericht
Bismarckstraße 14
68159 Mannheim

2.3 Ortstermin

Während eines Ortstermins am 25.03.2024 wurden die baulichen Anlagen des Bewertungsgegenstandes besichtigt. Der Bewertungsgegenstand konnte dabei nur eingeschränkt vom öffentlichen Straßenraum um vom Gartenbereich aus besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war in Teilbereichen möglich. Die Wohneinheit im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Die Doppelgarage konnte nur in Teilbereichen besichtigt werden. Für etwaige nicht besichtigte bzw. nicht zugängliche Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und insoweit Schadens- und Mängelfreiheit besteht. Alle Beteiligten wurden ordnungsgemäß geladen. Anwesend waren der Sachverständige sowie die Antragsteller als auch dessen Prozessbevollmächtigte.

2.4 Stichtage

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 25.03.2024. Die Wertermittlung wurde am 16.05.2024 abgeschlossen.

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

2.5 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Recherche der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsgegenstandes unter anderem zur Verfügung:

- Verschiedene Angaben der örtlichen Verwaltungen (z. B. Auskunft aus dem Baulastenkataster sowie Altlastenkataster, Informationen über den abgabenrechtlichen Zustand, planungsrechtliche Informationen).

- Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB, festgestellt vom örtlichen Gutachterausschuss
- Lageinformationen der On-Geo GmbH vom 07.03.2024
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.10.2023
- Informationen zur Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße unter www.wikipedia.de und www.hirschberg-bergstrasse.de
- Eigene Aufzeichnungen des Sachverständigen (Protokoll und Fotodokumentation) vom Ortstermin.

2.6 Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in seiner am Wertermittlungstichtag gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021. In Kraft getreten am 01.01.2022 (BGBl 2021, 2805).

2.7 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 9. neu bearbeitete Auflage 2020
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen, 24. Auflage

3. Wertrelevante Merkmale

Die folgenden Beschreibungen des Grundstücks und seiner Nachbarschaft dienen der allgemeinen Darstellung. Sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Des Weiteren basieren sie auf den beim Ortstermin vorgefundenen Gegebenheiten, den erteilten Auskünften und den vorgelegten Unterlagen.

3.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Hirschberg an der Bergstraße ist eine Pendlergemeinde im Rhein-Neckar-Kreis im Nordwesten Baden-Württembergs und ist ein Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, eines Ballungsraums mit 2,4 Millionen Einwohnern.

3.2 Demographie

Einwohnerzahl (Stand:31.12.2022)	rd. 9.800
Fläche	12,35 km ²
Bevölkerungsdichte	rd. 798 Einw. je km ²
Landkreis	
Arbeitslosenquote	4,6 %

3.3 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über die für die Wertermittlung relevanten Lagefaktoren:

Ortsteil	Leutershausen
Straße	Es handelt sich bei der fertig ausgebauten Straße „Goethestraße“ um eine innerörtliche Durchfahrtsstraße. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen eingeschränkt zur Verfügung.
Nähere Umgebung	Die nähere Umgebung des Bewertungsgegenstandes ist überwiegend mit bis zu dreigeschossigen wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie Nebengebäuden bebaut.
Immissionen	Es sind nutzer- und lagetypische Immissionen vorhanden.

Wertrelevante Merkmale

Öffentliche Einrichtungen	Der Sitz der Verwaltung ist Hirschberg an der Bergstraße (Gemeindeverwaltung 0,7 km entfernt). Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind im Gemeindegebiet vorhanden.
Infrastruktur	Infrastrukturelle Einrichtungen (zum Beispiel Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen) sind im Gemeindegebiet vorhanden und teils fußläufig erreichbar.
Lage	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage, als Geschäftslage im Sinne des Einzelhandels nicht geeignet.

Verkehrsanbindung des Bewertungsgegenstandes²

Nächste Autobahnanschlussstelle Hirschberg	2,2 km
Bahnhof Schriesheim	2,5 km
Straßenbahnhaltestelle	0,5 km
Bushaltestelle	0,6 km
Nächster ICE-Bahnhof (Heidelberg)	10,3 km
Flughafen (international) Frankfurt Airport	60 km
Flughafen (national) Mannheim-City	10,5 km

Nächst gelegene Zentren

Schriesheim	3,5 km
Mannheim (Marktplatz)	16 km
Heidelberg (Marktplatz)	12 km

3.4 Grundstücksbeschreibung

Das Eckflurstück 883/2 zeigt einen regelmäßigen Zuschnitt ähnlich dem eines Rechtecks und ist nahezu eben zum angrenzenden Straßenniveau. Die mittlere Breite (Goethestraße) beträgt rd. 26 m bei einer mittleren Tiefe (Hebelstraße) von rd. 26 m. Objektspezifische Geländemodellierungen sind vorhanden. Die Bebauung besteht aus einem Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) und einem Nebengebäude (Doppelgarage). Die befestigten Flächen dienen als Zuwegung / Abstellmöglichkeiten. Die unbefestigten Flächen sind als Gartenland mit Rasen, Sträuchern und Bäumen angelegt.

²Entfernungsangaben: ca.-Angaben Luftlinie

3.5 Grenzbebauung

Es liegt eine Grenzbebauung der baulichen Anlagen vor (siehe Kapitel 7.5 Unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

3.6 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit wurde im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Wasserrechtsamt) wurde am 15.03.2024 schriftlich mitgeteilt,

das Grundstück mit der Flurstücknummer 883/2 in Hirschberg-Leutershausen, Goethestraße 41 ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

Diese Angaben beruhen auf dem Stand der (Nach-)Erhebungen altlastenverdächtiger Flächen aus dem Jahr 2018.

Falls im Rahmen der derzeitigen oder früheren Nutzungen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. worden ist, können Verunreinigungen der Bausubstanz und/oder des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine ortsübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten vorausgesetzt. Eine Garantie für völlige Schadstofffreiheit kann nicht gegeben werden.

3.7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

3.7.1 Bebauungsplan

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich eines seit 25.05.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Beinpfad und Goethestraße“ und legt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest.

Die schriftlichen Festsetzungen der planungsrechtlichen Grundlagen sind hier nicht abschließend und nicht vollständig aufgeführt. Die vorerwähnten Kriterien dienen lediglich der

Ermittlung des Bodenwertes. Es wird empfohlen vor Durchführung von Baumaßnahmen weitere Auskünfte bei den zuständigen Behörden einzuholen.

3.7.2 Lärmkartierung

Der Bewertungsgegenstand liegt innerhalb lärmbeeinflusster Zonen – Straßenlärm bis zu 59 dB(A) (Datenabruf am 27.03.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

3.7.3 Hochwassergefährdung

Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer sehr geringen Gefährdung - statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft) - Gefährdungsklasse 1 nach ZÜRS-Hochwassergefährdung (Datenabruf am 07.03.2024).

3.7.4 Starkregengefährdung

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden. Der Bewertungsgegenstand liegt im Bereich einer mittleren Gefährdung (Datenabruf am 07.03.2024).

3.7.5 Schutzgebiete

Der Bewertungsgegenstand liegt innerhalb eines rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (Zone III - WSG-039 Mannheim-Käfertal vom 19.05.2009) und des Naturpark Neckar-Odenwald (Datenabruf am 27.03.2024 unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>).

3.7.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Über Bodenordnungsverfahren (z.B. Umlegungsverfahren) sowie weitere planungsrechtliche Satzungen (z.B. Erhaltungssatzungen) sind derzeit auch aufgrund fehlender Grundbucheintragen nichts bekannt.

3.8 Baulasten

Für den Bewertungsgegenstand sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis Leutershausen eingetragen (schriftliche Auskunft der örtlichen Gemeindeverwaltung vom 11.03.2024).

3.9 Denkmalschutz

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsgegenstandes, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass eine Denkmalschutzeigenschaft nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.10 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den Bewertungsgegenstand sind keine Erschließungsbeiträge offen (schriftliche Auskunft der örtlichen Gemeindeverwaltung vom 11.03.2024).

Für den Bewertungsgegenstand ist nach derzeitiger Sach- und Rechtslage die erstmalige Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch und dem Kommunalabgabengesetz erfolgt. Es kommen keine Erschließungskosten mehr zur Anforderung

3.11 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks richtet sich nach den planungsrechtlichen Vorgaben. Es handelt sich beim Bewertungsgegenstand um ein bebautes, voll erschlossenes Grundstück. Bei bebauten Grundstücken ist vom Entwicklungszustand „baureifes Land“ auszugehen.

3.12 Grundbuch³

Amtsgericht	Mannheim
Gemeinde	Hirschberg an der Bergstraße
Grundbuch von	Leutershausen
Blattnummer	623
Lfd.-Nr. 1	Flurstücknummer 883/2, Gebäude- und Freifläche, Goethestraße 41 mit einer Größe von 692 m

Abteilung II (Rechte und Lasten)

Lfd. Nr. 1	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Mannheim – Vollstreckungsgericht – vom 18.10.2023 (2 K 101/23).

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Es wird davon ausgegangen, dass Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, gegebenenfalls gelöscht werden; oder durch eine Reduzierung des Preises ausgeglichen werden. Mögliche Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert und werden daher hier nicht beachtet.

³ Auszugswiese und ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit wiedergegeben.

3.13 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsgegenstandes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Vom Sachverständigen wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängel / Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel / Bauschäden einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen

Wertrelevante Merkmale

Maßnahmen vollständig zu beschreiben. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung eingehalten wurden. Sie betreffen vor allem Großanlagen zur Trinkwassererwärmung oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 Liter Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten)

Das Gebäude wurde um 1967 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine mittlere Breite (Straßenfront) von rund 13 m bei einer mittleren Tiefe von rund 10 m.

Nutzung

Unterschoss	Anlagentechnik (Heizung) Lager-/Abstellräume zur wohnwirtschaftlichen Nutzung ausgebaute Räume (Zimmer rd. 17 m ² , Flur rd. 1,8 m ² , Bad rd. 3,6 m ²)
Erdgeschoss	Wohnen
Obergeschoss	Wohnen
Dachgeschoss	Wohnen

Beschaffenheit und Merkmale
des Baugrundes sehr gut

Fundamente Streifenfundamente in Stampfbeton

Außenwände Mauerwerk (Bimshohlblock)
verputz/gestrichen
Stampfbeton

Trennwände Mauerwerk
(Kalksandstein, Hohlblockziegel)

Decken massiv
Stahlleichtträger

Treppen Massivplatten (Beton)
aufgesattelte Stufen

Wertrelevante Merkmale

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten in zimmermannsgerechter Ausführung Ziegeldeckung
Heizungsart	zentral (Gas) Flach-/Rippenheizkörper Kessel 1988, Brenner 2001
Warmwasserbereitung	zentral (Fassungsvermögen 200 Liter, Baujahr 1988)
Anschlüsse	an kommunale Ver-/Entsorgungssysteme

Die wertrelevanten Ausstattungsmerkmale des Innenausbau können wie folgt zusammengefasst werden:

Belichtung und Belüftung	
Wohn-/ Nutzräume	direkt belichtet und belüftet
Küche	direkt belichtet und belüftet
Sanitäre Anlagen	direkt belichtet und belüftet
Bodenbeläge	Fliesen, Textil-Belag, Parkett
Wandflächen	
Wohn-/Nutzräume	überwiegend tapeziert/gestrichen
Küche	Spritzschutz im Bereich Herd/Spüle
Sanitäre Anlagen	Spritzwasserbereich bzw. türhoch umlaufend Fliesen
Deckenflächen	überwiegend tapeziert/gestrichen Holzverkleidung
Türen	Innentüren überwiegend Holztüren teils mit Glasausschnitt Rahmen und Füllung

Wertrelevante Merkmale

	Wohnungsabschlusstüren in Kunststoff-/Holzausführung mit Glasausschnitt Hauseingangstür in Metallausführung mit Glasausschnitt
Fenster	überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasung (1994) teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Erdgeschoss 2012/2013) teils vergittert überwiegend manuelle Rollläden teils elektrische Rollläden
Elektroinstallationen	bauzeitübliche Schalter, Lichtauslässe und Steckdosen, Türsprachanlage, Fehlerstromschutzschalter fehlt
Sanitärinstallationen	Handwaschbecken, Stand-WC, Badewanne, abgemauerte Dusche Waschmaschinenanschluss
Grundrissgestaltung	Funktionsgerecht mit Freisitz (Erd-/Obergeschosswohnung). Die Terrasse wurde 2006 betoniert. ohne Freisitz (Dachgeschosswohnung)
Vermietung	Erdgeschosswohnung nach Angabe vermietet. Ein Mietvertrag konnte nicht vorgelegt werden. Ober-/Dachgeschosswohnung nach Angabe bis 2016 eigen genutzt, danach nicht mehr bewohnt.
Lüftung	herkömmliche Fensterlüftung
Küchenausstattung	vorhanden wird in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
Sonstiges	kellergeschweißter Tank (Fassungsvermögen 9000 Liter, Baujahr 1967) ist im Tankraum noch vorhanden.

Doppelgarage

Das Nebengebäude wurde zeitgleich mit dem Wohnhaus in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude verfügt über eine mittlere Tiefe von rd. 6,5 m bei einer mittleren Breite von 8,5 m. Der Boden ist als Betonboden mit Glattstrich ausgeführt. Das Dach ist als Flachdach (Bitumendeckung) ausgestaltet. Die Außen-/Innenwände (Mauerwerk) sind verputzt/gestrichen. Den hofseitigen Abschluss bilden zwei Stahlkipptore. Der Eingang vom Gartenbereich erfolgt über eine Stahltür. Ein Stromanschluss ist vorhanden.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt. Die befestigten Flächen dienen der Zuwegung / Zufahrt / Abstellmöglichkeiten.

3.14 Zustand der baulichen Anlagen

Der Bewertungsgegenstand entspricht soweit erkennbar in seiner Konstruktion, seinem Zustand und seinem Grundrissaufbau überwiegend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen. Aufgrund des Baujahres können sich Einschränkungen bezüglich des Brand- und Feuchteschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes ergeben. Es wurden kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

Im Außen-/Innenbereich sind Rissbildungen sowie Putzschäden erkennbar. Die bewitterten Holzaußenteile gehören malertechnisch überarbeitet. An der hofseitigen Fassade der Doppelgarage sind Abplatzungen des Fliesenbelags erkennbar (siehe Kapitel 7.2 Fotos).

3.15 Energetischer Zustand

Bezüglich des energetischen Zustands des Bewertungsgegenstandes können über die Beschreibung der baulichen Anlagen sowie der Innenausstattung hinaus keine weiteren Aussagen getroffen werden. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet bzw. einem Energieberater beantwortet werden. Ein Energieausweis lag nicht vor.

3.16 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Aufgrund der Lage, der Ausstattung und Grundrissgestaltung des Bewertungsgegenstandes wird zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung in Frage kommen.

Im Bauantrag ist der Teilausbau des Untergeschosses für wohnwirtschaftliche Zwecke nicht erkennbar. Das Baujahr der Teilausbau für wohnwirtschaftliche Zwecke ist nicht bekannt. Aufgrund der Tatsache, dass vier Briefkästen und vier Klingel an der Briefkasten-/Klingelanlage aus der Ursprungsjahr erkennbar sind, wurde das Wohnhaus mit großer Wahrscheinlichkeit vermutlich zeitnah nach Errichtung mit vier Wohneinheiten genutzt. Eine Vermietung der zur wohnwirtschaftlichen Nutzung ausgebauten Räume in der Vergangenheit, wurde beim Orts-termin durch die anwesenden Personen bestätigt.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung konnte eine Genehmigung für eine Umnutzung bzw. den Umbau für wohnwirtschaftliche Zwecke im Untergeschoss nicht ermittelt werden. Vor diesem Hintergrund werden diese Räumlichkeiten nicht als vermietbare Wohnfläche in der weiteren Bewertung berücksichtigt.

3.17 Beurteilung

Der Bewertungsgegenstand war soweit erkennbar in einem Gesamtzustand entsprechend der Baualtersklasse bzw. dem Jahr der Veränderungen und liegt in einer mittleren Wohnlage an einer Durchfahrtsstraße. Die Außenanlagen waren fertig gestellt und nutzbar. Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind gut. Stoßlüftung und Querlüftung ist möglich. Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse und ist funktionsgerecht teils mit Freisitz. Die Größe der Wohnfläche entspricht den heutigen Anforderungen an Objekte dieser Art. Abstellmöglichkeiten für PKW sind eingeschränkt im öffentlichen Straßenraum als auch auf dem Grundstück (Doppelgarage / PKW-Abstellplatz) gegeben. Die Anbindung an das über-/regionale Straßensystem sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

4. Verfahrenswahl

4.1 Zur Verfahrenswahl

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

4.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

In vorliegendem Bewertungsfall handelt es sich nach der einschlägigen Fachliteratur um ein Ertragswertobjekt, so dass zur Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig das Ertragswertverfahren in Betracht kommt. Eine ausreichende Anzahl von zeitnahen geeigneten Kaufpreisen steht nicht zur Verfügung, so dass eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich ist. Da diese Objektart am örtlichen Grundstückmarkt als Renditeanlage gesehen wird, findet das Ertragswertverfahren Anwendung.

5. Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Bewertungsgegenstandes auszugehen. Der gesamte Reinertrag des Bewertungsgegenstandes ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der gesamte Reinertrag des Bewertungsgegenstandes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt. Somit ergibt sich für das Ertragswertverfahren folgender Aufbau.

	Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks
-	Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
=	Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks
-	Bodenwertverzinsungsbetrag
=	Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
x	Barwertfaktor
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Ertragswert
-/+	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Die aufgeführten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Ertragswertberechnung in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Im Rahmen der Berechnungen können sich Abweichungen durch Rundungen ergeben.

5.1 Bodenwert

Der Bodenwert eines Grundstücks ist aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Folgende Merkmale können besonders auf den Wert eines Grundstücks einwirken:

Ertragswertverfahren

- Lage (Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage)
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit (Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit)
- Erschließungszustand

Im Bewertungsfall liegen zeitnahen Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, nicht im erforderlichen Umfang vor. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete durchschnittliche Lagewerte (Bodenrichtwerte) herangezogen werden. Deshalb wird für das zu bewertende Grundstück auf die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der örtliche Gutachterausschuss gibt folgenden Bodenrichtwert für den Bewertungsgegenstand zum 01.01.2022 an:

Bodenrichtwert €/m ²	950
Bodenrichtwertkennung	Zonal
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche

Dieser Bodenrichtwert wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag (25.03.2024) wird kein Zuschlag in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

Die Bodenwertanteile für den Bewertungsgegenstand errechnen sich aufgrund der Lage und Beschaffenheit des zu bewertenden Grundstücks, der Nutzung und Bebauung, der Größe und des Zuschnitts wie folgt:

Bodenrichtwert	950 €/m ²			
Grundstücksgröße	692 m ²			
Grundstücksgröße	Bodenrichtwert		Bodenwert	
692 m ²	x	950 €/m ²	=	657.400,00 €
Summe				657.400,00 €
gerundet				657.000 €

5.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Der Rohertrag wird unter Berücksichtigung der vermietbaren Flächen und sonstigen Einnahmen ermittelt.

Eine Vermietung des Bewertungsgegenstandes für die Erdgeschosswohnung ist bekannt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Für die weiteren Berechnungen wird in Anlehnung an die Veröffentlichungen von Immobilien-scout24 (IS24) Mietpreise für Wohnimmobilien von Vergleichsimmobilien für ein Zeitraum vom April 2023 bis Dezember 2023 für ein Auswertegbiet Postleitzahlengbiet 69493 folgende Werte angegeben:

Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Wohnungen					
>30 - 60 m ²	8,33 €/m ²	9,53 €/m ²	10,62 €/m ²	11,06 €/m ²	15,12 €/m ²
>90 - 120 m ²	9,07 €/m ²	10,00 €/m ²	11,11 €/m ²	12,24 €/m ²	13,91 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung, Grundrissaufteilung, Größe der Wohneinheiten sowie weiterer objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes wird die in folgender Tabelle dargestellte Miete als marktüblich erzielbar angesehen und in die weiteren Berechnungen eingepflegt. Die Nutzung der Nebenräume ist im Mietansatz berücksichtigt. Die als Berechnungsgrundlage verwendeten Ansätze sind nur als Datengrundlage für dieses Gutachten verwendbar. Sie sind nicht als Grundlage für Mietfestsetzungen und/oder Mieterhöhungsverlangen geeignet.

Lage	Größe	Miete	Monatsmiete	Jahresrohertrag
Erdgeschoss	110 m ²	9,00 €/m ²	990,00 €	11.880,00 €
Obergeschoss	110 m ²	9,00 €/m ²	990,00 €	11.880,00 €
Dachgeschoss	57 m ²	8,50 €/m ²	484,50 €	5.814,00 €
Doppelgarage			140,00 €	1.680,00 €
PKW-Stellplatz			50,00 €	600,00 €
Summe				31.854,00 €
gerundet				31.850 €

5.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. In Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses werden folgende Ansätze für die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung gewählt. Für den Bewertungsgegenstands ergeben sich rund 19% des Jahresrohertrages.

5.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Unter Berücksichtigung der der Wertermittlung zugrunde liegenden Baujahr 1967 für die baulichen Anlagen ergibt sich im Wertermittlungsjahr 2024 ein Alter der baulichen Anlagen von 57 Jahren (dies entspricht Wertermittlungsjahr 2024 abzüglich dem der Wertermittlung zu Grunde liegenden Baujahr von 1967). Unter Berücksichtigung einer ausstattungsabhängigen

wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 13 Jahren (dies entspricht Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre abzüglich einem Gebäudealter von 57 Jahren).

Unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen ergibt sich unter Berücksichtigung des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen ein mittlerer Zeitraum von 20 Jahren, in denen der Bewertungsgegenstand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Dieser Wert wird in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die aufgrund allgemeiner wirtschaftlicher Verhältnisse zu erwartenden Änderungen der Ertrags- (Einnahmen und Bewirtschaftungskosten) und Wertverhältnisse werden durch den Ansatz eines marktkonformen und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Der örtliche Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit 300 m² bis 699 m² Wohnfläche (ca. 3 bis 10 bzw. durchschnittliche 5 Wohneinheiten) bei einem Bodenrichtwert ab 800 €/m² in Höhe von 2,7% mit einer Standardabweichung $\pm 0,8$ veröffentlicht. In Anlehnung an diese Veröffentlichung wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bezüglich der Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt.

Renovierungs-/Instandhaltungsstau

Für die Beseitigung eines Renovierungs-/Instandhaltungsstaus wird falls erforderlich eine differenzierte Untersuchung zur Kostenermittlung empfohlen. Ob ein neuer Eigentümer sämtliche aufgeführten Arbeiten ausführt, ist von den individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten

Ertragswertverfahren

abhängig. Bei den dargestellten Kosten handelt es sich um Durchschnittswerte. Dies bedeutet, dass regionale und konjunkturbedingte Preisunterschiede sowie gewerkweise Eigenarten und konstruktive Besonderheiten nicht berücksichtigt werden können. Die Wertminderung für einen marktüblich handelnden Eigentümer kann aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen nur grob geschätzt werden. Es wird ein pauschaler Wertansatz für Rundungszwecke sowie für Kleinreparaturen in die weiteren Berechnungen eingepflegt.

5.7 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor ist abhängig vom Liegenschaftszins und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Beim Bewertungsgegenstand ergibt sich aufgrund der gewählten Parameter ein in der Berechnungstabelle dargestellter Barwertfaktor.

5.8 Berechnung des Ertragswertes

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag		31.850 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	19% -	5.900 €
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	=	25.950 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (= Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	-	16.425 €
Bodenwert(-anteil)	657.000 €	
Liegenschaftszinssatz	2,5%	
Restnutzungsdauer (Jahre)	20	
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	9.525 €
Barwertfaktor	15,59 x	
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	148.487 €
Bodenwert	+	657.000 €
vorläufiger Ertragswert	=	805.487 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Rundung, Kleinreparaturen	-	5.487 €
Ertragswert	=	800.000 €

6. Verkehrswert

6.1 Ziel

Für den zu begutachtende Bewertungsgegenstand ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das Verhandlungsgeschick der Beteiligten spielt ebenso wie die finanzielle Situation oder der individuelle Geschmack Einzelner keine Rolle bei der Verkehrswertermittlung. Vor diesem Hintergrund sind Abweichungen vom ermittelten Verkehrswert möglich.

6.2 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Die derzeitigen Unsicherheiten bedingt durch die steigenden Bauzinsen und Baukosten sowie den Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmendaten (z. B. durch den Anstieg der Inflation sowie steigende Energiepreise) und der geopolitischen Lage (z. B. Ukraine-Kriegs) können zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Maßgebend in diesem Gutachten sind die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag auf Basis der amtlichen Kaufpreissammlung und der hieraus ermittelten wertrelevanten Daten. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteinflüssen auf den Immobilienmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden. Signifikante Leerstände sind am örtlichen Mietmarkt für vergleichbare Objektarten nicht erkennbar. Das Leerstandrisiko wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt

6.3 Abschließendes Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller rechtlichen, tatsächlichen und wirtschaftlichen Umstände, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sowie aller wertbeeinflussender Merkmale, ergibt sich der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag zu:

800.000 €

in Worten Achthunderttausend Euro

Verkehrswert

Somit ergeben sich folgende mittlere Vergleichsfaktoren (bezogen auf den unbelasteten Verkehrswert):

$$\frac{800.000 \text{ €}}{277 \text{ m}^2} = 2.888 \text{ €/m}^2$$

$$\frac{800.000 \text{ €}}{31.850 \text{ €}} = 25,1 \text{ faches der jährlichen Nettokaltmiete}$$

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden durchschnittliche Rohertragsfaktoren von 27,4 mit einer Standardabweichung $\pm 3,9$ angegeben. Im Bewertungsfall liegt der ermittelte Jahresrohertragsfaktor innerhalb des angegebenen Bereichs. Diese Daten stützen den ermittelten Verkehrswert.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Photographien ein Urheberrecht. Die enthaltenen Daten und Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Karlsruhe, den 16.05.2024



Der Sachverständige

Von der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe

Stellvertretender Vorsitzender und Gutachter des Gutachterausschusses Mannheim

7. Anhang

7.1 Wohnflächenermittlung

Die Werte wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen. Ein örtliches Teilaufmaß wurde zur Plausibilisierung durchgeführt. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der übernommenen Informationen kann nicht übernommen werden. Die Fläche wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Sie hat nur innerhalb dieses Gutachtens Gültigkeit und ist nicht für weitere Zwecke wie Mieterhöhungsverlangen oder Mietfestsetzungen geeignet.

Bezeichnung	Länge	Breite		Fläche
Erdgeschoss				
Schlafen	4,42 m ² x	3,96 m ²	=	17,50 m ²
Flur	5,42 m ² x	1,87 m ²	=	10,14 m ²
Bad	2,72 m ² x	2,74 m ²	=	7,45 m ²
Kind	2,76 m ² x	4,38 m ²	=	12,09 m ²
Wohnen	5,43 m ² x	4,71 m ²	=	25,58 m ²
Essen	2,49 m ² x	4,21 m ²	=	10,48 m ²
Küche	4,18 m ² x	2,19 m ²	=	9,15 m ²
Speis	1,19 m ² x	2,73 m ²	=	3,25 m ²
WC	1,15 m ² x	2,71 m ²	=	3,12 m ²
Terrasse	1,50 m ² x	15,00 m ² x	0,5 =	11,25 m ²
				110,01 m ²
Obergeschoss				
Schlafen	4,42 m ² x	3,96 m ²	=	17,50 m ²
Flur	5,42 m ² x	1,87 m ²	=	10,14 m ²
Bad	2,72 m ² x	2,74 m ²	=	7,45 m ²
Kind	2,76 m ² x	4,38 m ²	=	12,09 m ²
Wohnen	5,43 m ² x	4,71 m ²	=	25,58 m ²
Essen	2,49 m ² x	4,21 m ²	=	10,48 m ²
Küche	4,18 m ² x	2,19 m ²	=	9,15 m ²
Speis	1,19 m ² x	2,73 m ²	=	3,25 m ²
WC	1,15 m ² x	2,71 m ²	=	3,12 m ²
Balkon	1,50 m ² x	15,00 m ² x	0,5 =	11,25 m ²
				110,01 m ²

Dachgeschoss

Flur	5,41 m ² x	1,25 m ²	=	6,76 m ²
Kind	4,06 m ² x	1,94 m ²	=	7,88 m ²
	4,06 m ² x	1,66 m ² x 0,5	=	3,37 m ²
Kind	2,75 m ² x	1,84 m ²	=	5,06 m ²
	2,75 m ² x	1,69 m ² x 0,5	=	2,32 m ²
Wohnen	5,52 m ² x	1,72 m ²	=	9,49 m ²
	5,52 m ² x	1,64 m ² x 0,5	=	4,53 m ²
Schlafen	4,15 m ² x	1,78 m ²	=	7,39 m ²
	4,15 m ² x	1,71 m ² x 0,5	=	3,55 m ²
Baden	2,34 m ² x	0,53 m ²	=	1,24 m ²
	2,34 m ² x	1,67 m ² x 0,5	=	1,95 m ²
Küche	2,37 m ² x	0,50 m ²	=	1,19 m ²
	2,79 m ² x	1,79 m ² x 0,5	=	2,50 m ²
Kamin	0,40 m ² x	0,80 m ²	=	-0,32 m ²
				56,90 m ²
Summe				276,92 m ²
gerundet				277 m ²

7.2 Fotos

Einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht zugestimmt.



Foto 1 Doppelgarage



Foto 2 Zufahrt / Doppelgarage



Foto 3 Straßenansicht (Goethestraße)

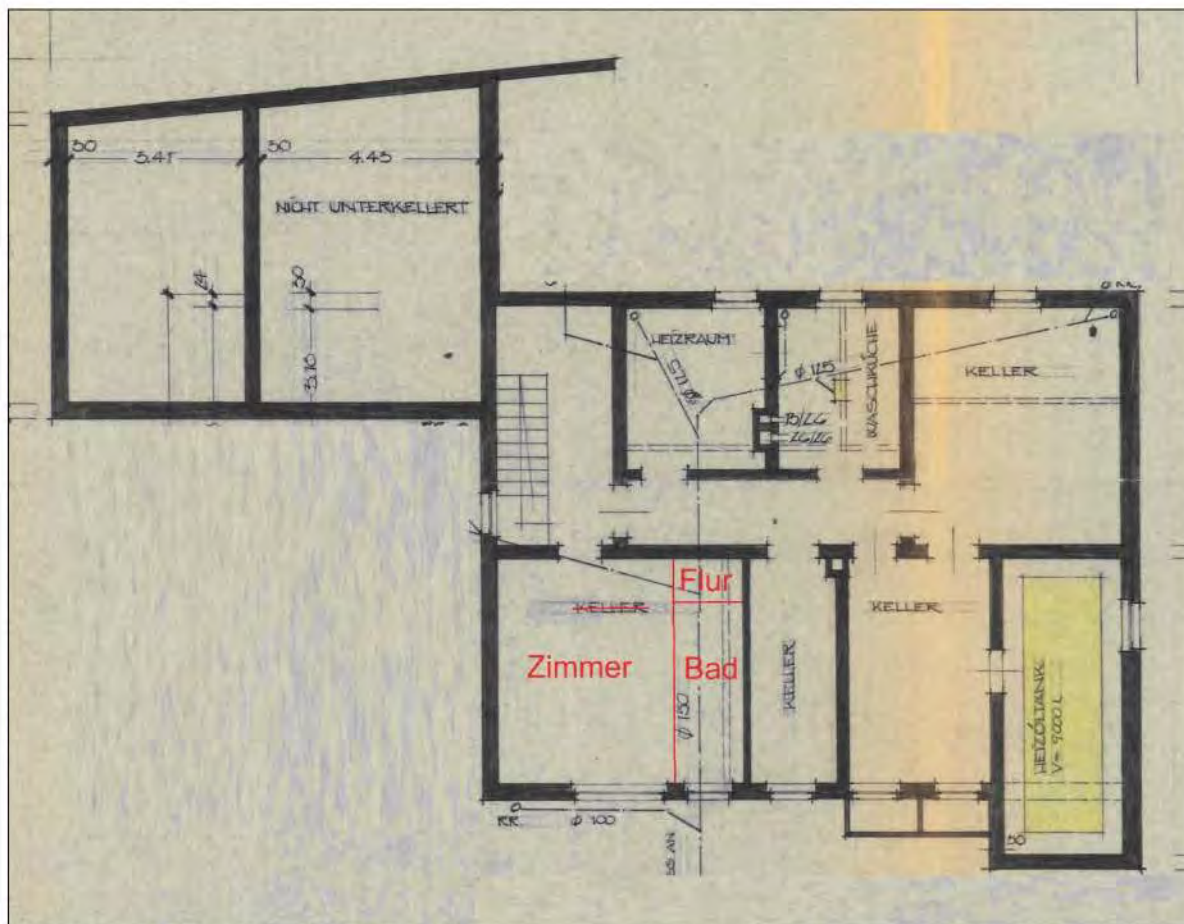


Foto 4 Straßenansicht (Hebelstraße)



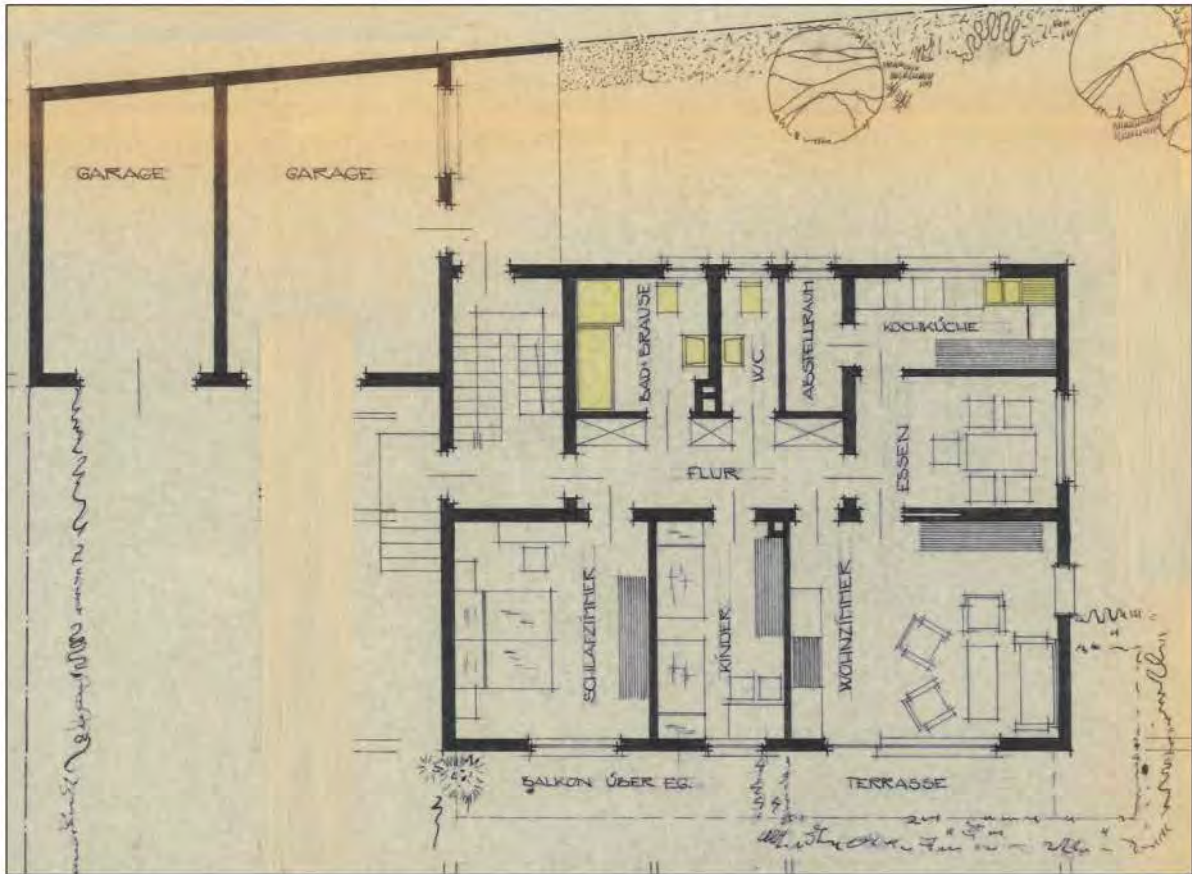
Foto 5 straßenseitiger Garten (Goethestraße)

7.3 Grundrisse⁴

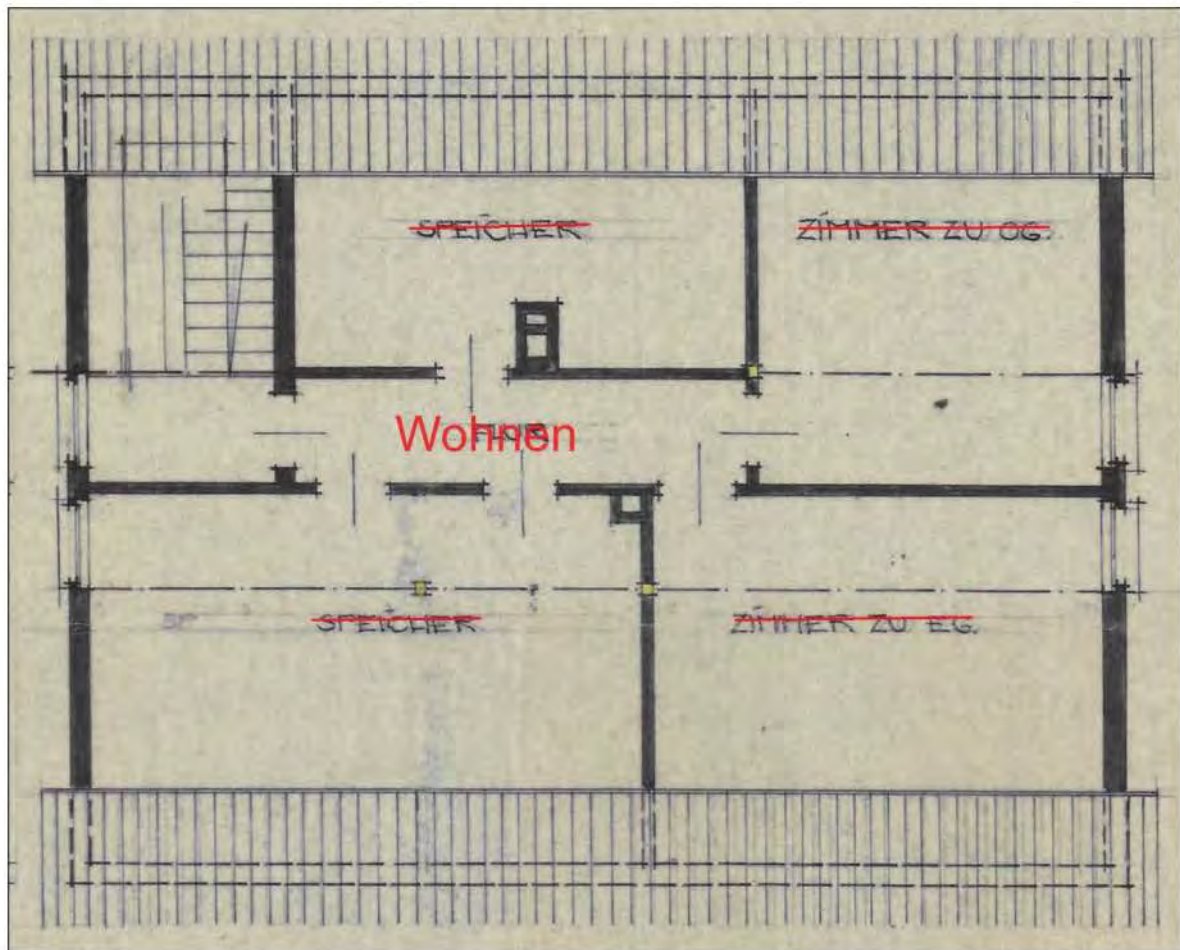


Grundriss 1 Untergeschoss

⁴ Die Darstellung dient der Orientierung und kann in Teilbereichen abweichen.



Grundriss 2 Erdgeschoss entspricht Obergeschoss



Grundriss 3 Dachgeschoss