



Architekturbüro Kurt Gehbauer
Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VFA

Kurt Gehbauer

Im Bangert 5
64658 Fürth
Telefon +49-(0)6253-9413-0
info@architekt-gehbauer.de
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer *) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

Amtsgericht Fürth:
Aktenzeichen: 3 K 10/24

Objektart: Ein- bis Zweifamilienhaus (DHH)

**WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert
für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück
in 69483 Wald-Michelbach/Aschbach, Im Wiesental 28 A**



Teilhofansicht

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit zum Stichtag
04.02.2025 ermittelt mit rd.

170.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Doppelhaushälfte	8
3.2	Garage	10
3.3	Beschreibung der Außenanlage	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	13
4.4.1	Sachwertberechnung	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	13
4.5	Ertragswertermittlung	18
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	18
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	18
4.6	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus) und Garage
Objektadresse:	Im Wiesental 28 A, 69483 Wald-Michelbach/Aschbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Aschbach, Blatt 377, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Aschbach, Gebäude- und Freifläche, Flur 1, Flurstück 173/28 (654 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Fürth: 3 K 10/24
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	04.02.2025
Qualitätsstichtag:	04.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	04.02.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Der Zustand der Räumlichkeiten wird nach dem äußeren Eindruck bewertet bzw. fiktiv beschrieben. Damit verbundenen ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen zum Bau-/Ausstattungsstandard etc. in dem Gebäude und den nicht einsehbaren äußeren Gebäudeteilen. Weitere Informationen für den Auftraggeber siehe separates Anschreiben.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2024 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2024) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 4. Februar 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 1.000) vom 5. Sept. 2024 (siehe auch Anlage 2)
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Datum (letzte Eintragung vom 7. Okt. 2024)
- Bauschein des Kreises Bergstraße (hier: Einsichtnahme in die Zweitschrift bei der Gemeinde) vom 6. Januar 1960 "Errichtung einer Volksschule" (hier Lehrerwohnungen) zu dem Aktenzeichen G280/59
- Diverse Planunterlagen mit Wohnflächenaufstellung (ohne Datum) von der Gläubigerin (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 17. Dez. 2024 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Auskunft des Kreises Bergstraße über den Auftraggeber vom 9. Dez. 2024 zu evtl. Baulasten



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und (noch) in Anlehnung an die "ImmoWertV" (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 1. Juli 2010, die "WertR 2006" (Wertermittlungsrichtlinien) in der Fassung vom 1. März 2006, sowie den geltenden einschlägigen hierzu gehörigen Verfahrensrichtlinien, sowie teils unter Einbeziehung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 1. Jan. 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist für Verkehrswertgutachten, die nach dem 1. Jan. 2022 erstellt werden – unabhängig vom Wertermittlungsstichtag – die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31. Dez. 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 2021 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauer gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 1. Jan. 2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

Anmerkung: Ein Immobilienmarktbericht 2025 mit den erforderlichen Daten liegt durch den Gutachterausschuss noch nicht vor, sodass bis zu dessen Veröffentlichung die bisher entsprechenden Modellvorgaben verwendet werden.

Die Wertermittlung wurde nach eingehender Ortsbesichtigung von außen, Aufstellung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen berechnet. Maßgebend für die Bewertung sind u.a. der äußere bauliche Zustand, das Alter und die bewertungstechnisch zugrunde gelegte Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Stichtag.

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden durch die Gläubigerin vorgelegt. Ob die Unterlagen mit der Örtlichkeit übereinstimmen, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht geprüft werden. Es wird unterstellt, dass diese Unterlagen für Darstellungs- und Berechnungszwecke jedoch noch geeignet sind. Abweichungen in der Ausführung können teils vorhanden sein.

Die als Anlage 3 beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohnflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den vorgelegten Plänen und/oder nach digitalen Maßentnahmen aus der Liegenschaftskarte durch den Sachverständigen mit für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit abgeleitet bzw. plausibilisiert.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (fehlende Innenbesichtigung).

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“ bzw. separates Anschreiben an das Gericht.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Hier nicht relevant. .
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Siehe separates Anschreiben an das Gericht.
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Keine unterstellt (fehlende Innenbesichtigung)



- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde nach dem äußeren Eindruck nicht festgestellt (fehlende Innenbesichtigung).
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Wald-Michelbach (ca. 11.000 Einwohner); Ortsteil Asbach (ca. 700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Das zu bewertende Grundstück ist ein Endgrundstück in einem Stichweg ausgehend von der Straße "Im Wiesental" und liegt in Aschbach, einem Ortsteil von Wald-Michelbach (siehe auch Anlage 1/3).

Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute bis mittlere Wohnlage. Es bestehen für Wald-Michelbach und Aschbach mittlere Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird für Wald-Michelbach und Aschbach als mittel beurteilt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: In der unmittelbaren Umgebung befinden sich meist Wohngebäude als Ein- und Zweifamilienhäuser u.a., das Pfarrzentrum der Katholischen Kirchengemeinde, ein Kindergarten, eine Gaststätte, sowie Parkplatzflächen und ein Tennisplatz.

Das umliegende Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) eingeschätzt.

Beeinträchtigungen: Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.

Topografie: Das Grundstück fällt teils nach Südwesten ab.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Das Grundstück ist sehr unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße "Im Wiesental" ist ausgebaut, Bürgersteige sind ausgebaut vorhanden. In der Stichstraße sind teils Bürgersteige vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Für das Anwesen wird Telefon-, Wasser, Strom- und Kanalanschluss zur Bewertung unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Grenzbebauungen der Doppelhaushälfte und Garage (siehe auch Anlage 2). Nach den vorliegenden Unterlagen zu urteilen besteht eine gemeinsame Grenz-/Brandwand zu der Doppelhaushälfte.</p> <p>Das Nachbargrundstück Flur 1, Nr. 173/29 „Im Wiesental 28“ wird über das zu bewertende Grundstück erschlossen (augenscheinlich Zuwegung und ohne Prüfung evtl. auch Ver- und Versorgungsleitungen. Bewertungstechnisch unterstellt besteht hier zumindest ein Notwegerecht oder ähnlich zu dem Grundstück Flur 1, Nr. 173/29 (Im Wiesental 28). Dieser Sachverhalt wird in der Bodenwertermittlung entsprechend gewürdigt (siehe auch Privatrechtliche Situation, Ziffer 2.4. "nicht eingetragene Rechte und Lasten").</p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	<p>Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen nicht im Altlastenkataster geführt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung sind. Die Altlastenfreiheit zu der Liegenschaft soll auftragsgemäß nicht weiter geprüft werden. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.</p> <p>Baugrunduntersuchungen z.B. auf Tragfähigkeit des Bodens, eventuelle Kontaminationen und des Grundwasserstandes etc. wurden nicht vorgenommen.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.</p> <p>Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.</p> <p>Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind außer der Zwangsversteigerungsanordnung keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.</p> <p>Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.</p>
---------------------------------------	---



nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ein Zugang und Zufahrt zu dem Nachbargrundstück Flur 1, Nr. 173/29 „Im Wiesental 28“ ist nur über das zu bewertende Grundstück möglich. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist hier nicht eingetragen; eine Sicherung der Zuwegung etc. mittels Baulast nicht begründet. Eine telefonische Nachfrage beim Grundbuchamt in Fürth hat ergeben, dass auch kein Herrschvermerk zugunsten des Nachbargrundstück (Flur 1, Nr. 173/29) eingetragen ist.

Zu im Grundbuch evtl. weiteren nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine zusätzlichen Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information durch die Baulastenstelle beim Kreis Bergstraße ist das Grundstück baulastenfremd.

Denkmalschutz:

Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen in der Denkmalschutzliste nicht geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft durch die Gemeinde liegt das Grundstück in dem beplanten Gebiet (§ 30 BauGB) nach dem Bebauungsplan „Im Wiesental II“, Rechtskraft seit 17.12.1995 mit auszugswiesigen Festsetzungen: WA3, Allgemeines Wohngebiet (WA), II Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8. Es besteht eine Anbauverpflichtung. Abschließende Angaben zu dem Bebauungsplan können bei der Gemeinde eingeholt werden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde eingeholt.



2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bedingt durch die fehlende Möglichkeit einer Innenbesichtigung und damit fehlenden Angaben vor Ort ist keine abschließende Aussage möglich. Auf dem Briefkasten ist eine Firmenadresse vorhanden. Diese wird in dem Anschreiben dem Gericht mitgeteilt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen unterstellt 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit unterstellt, obwohl diese evtl. außer Betrieb genommen sind.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie von außen und zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird gegebenenfalls empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlagen: Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Bruttogrundflächen, sowie Wohnflächen / Benennung der Räumlichkeiten (Anlage 3), sowie beigefügte Plankopien (Anlage 4).

3.1 Doppelhaushälfte

- Baujahr:
Ursprung nach eingesehenen Unterlagen (Baugenehmigung) zu urteilen auf um 1960 taxiert. Aufgrund der nach dem äußeren Eindruck durchgeführten Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen während der Nutzungszeit zu urteilen, wird ein fiktives Ursprungsbaujahr mit ca. 1970 geschätzt (Ableitung siehe „Erläuterung zur Sachwertberechnung“).
- Geschosse:
Unter-, Erd- und Dachgeschoss.
- Geschosshöhen:
Die Höhen werden entsprechend den Forderungen der Hessischen Bauordnung als zutreffend unterstellt.
- Unterkellerung:
Das Gebäude wird als komplett unterkellert unterstellt bewertet.
- Dachgeschossausbau:
Das Dachgeschoss wird bis auf kleine Abseiten ausgebaut bewertet (teils Gauben).



- Außenwände:
Im Untergeschoss Stampfbeton; sonst Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien unterstellt.
- Dach:
Zimmermannsmäßiges Satteldach mit Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; der Kaminkopf und die Gauben sind verschalt, evtl. mit asbesthaltigen Materialien.
- Deckenkonstruktion:
Betonmassivdecke, zum Dachraum Kehlbalkenlage mit Ausfachungen unterstellt.
- Fassade:
Überwiegend Putzfassade, teils Sockelbereich gefliest.
- Fenster und Außentüren:
Meist ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; Eingangstür aus Aluminium.
- Innenwände:
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt, im Dachgeschoss evtl. ausgefachte Holzständerwände.
- Türen:
Meist Füllungstüren mit Futter und Bekleidung sowie Anstrich, in unterschiedlichen Ausführungen unterstellt.
- Treppen:
Massivkonstruktionen teils mit Auflagen, ungedämmte Einschubtreppe zum Dachraum unterstellt.
- Fußboden:
UG.: einfacher Betonboden; in den Wohnräumen mit Belägen in Form von vergleichbar Linoleum, PVC, Textil, Buchenparkett und/oder Fliesen unterstellt.
- Wandflächen:
Im Untergeschoss meist einfacher Bestich; in den Wohnräumen meist Putz / Gipskartonplatten mit Tapeten oder unterschiedlichen Auflagen; Bäder / Sanitärräume zumindest teils gefliest unterstellt.
- Deckenflächen:
Im Untergeschoss Rohkonstruktion, sonst Putz / Gipskartonplatten mit Anstrich / Tapeten unterstellt.
- Sanitäreinrichtungen:
Nach vorliegenden Planunterlagen zu urteilen:
UG.: Waschaum unterstellt mit Waschmaschinenanschluss;
EG.: Küche; WC mit Waschbecken;
DG.: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC.
- Heizungsart:
Ölbrennwert-/Niedertemperaturheizung oder Ölzentralheizung unterstellt.
- Warmwasserversorgung:
Über Ölzentralheizung oder E.-Durchlauferhitzer bzw. Boiler unterstellt.
- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:
Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen unterstellt.
- Energieeffizienz:
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes wird entsprechend den üblichen Ausführungen in dem Ursprungsbaujahr unterstellt.
- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude von außen als üblich gut bis normal gepflegt eingeschätzt. Allgemeiner Sanierungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind nach dem äußeren Eindruck teils vorhanden.



3.2 Garage

Massivkonstruktion mit Betondecke und Bitumenabdichtung; Tor als Stahlschwinger; Boden und Wände im Rohzustand bzw. einfacher Innenausbau unterstellt.

3.3 Beschreibung der Außenanlage

Die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Hausanschlüssen sind bei den Außenanlagen berücksichtigt.

Diverse Zufahrts-, Zugangs- und Umgangswege, sowie Terrassen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt; teils Einfriedigungen aus Pflanzringen.

Die restlichen Freiflächen sind als Ziergarten, z.T. mit Strauchbestand angelegt.

Die Außenanlage macht einen nicht sonderlich gepflegten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.

Hinweis: Auf die Zufahrtssituation aufgrund des Grenzverlaufes zwischen den beiden Doppelhaushälften und Garagen wird nochmals hingewiesen (siehe auch Ziffer 2.3. „Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten“ und Anlage 2).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück in 69483 Wald-Michelbach/Aschbach, Im Wiesental 28 A zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aschbach	377	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aschbach	1	173/28	654 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.



Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 29720001 von Aschbach.

Die Zone ist als baureifes Land und als Wohnbaufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 110,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	654 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.02.2025	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	113,30 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	654	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt			× 0,90	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	101,97 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 101,97 €/m²	
Fläche	× 654 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 66.688,38 € rd. <u>66.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 insgesamt **66.700,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Bodenrichtwert wurde zum 1.1.2024 ermittelt. Ein neuerer Bodenrichtwert liegt durch den Gutachterausschuss nicht vor. Es wird sachverständig eine Bodenpreissteigerung von 2,5 % p.a. für die Bewertung geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		04.02.2025	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2024</u>	
Zeitdifferenz	=	1,10	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>2,5</u>	%/Jahr
insgesamt		2,75	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,03

E2

Bedingt durch den Grundstückszuschnitt und der Zufahrtssituation zu dem Nachbargrundstück "Im Wiesental 28" wird ein Abschlag sachverständig geschätzt.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		DHH	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	688,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	255,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	175.440,00 €	
Baupreisindex (BPI) 04.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	324.037,68 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	324.037,68 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	
• prozentual		77,14 %	
• Faktor	x	0,2286	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	74.075,01 €	7.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		81.575,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.078,75 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	85.653,76 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	66.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	152.353,76 €
Sachwertfaktor	x	1,25
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	190.442,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.354,38 €
Sachwert	=	172.087,82 €
	rd.	172.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: DHH

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	76,0 %	24,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppe in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

DHH

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	76,0	520,60
3	785,00	24,0	188,40
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			709,00
gewogener Standard =			2,2

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 709,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,970

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 687,73 €/m² BGF
rd. 688,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (81.575,01 €)	4.078,75 €
Summe	4.078,75 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: DHH

Die GND wird vorab mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren (Modellkonformität) bestimmt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das maßgebliche Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: DHH

Das fiktiv 1970 errichtete Gebäude wurde nach dem äußeren Eindruck nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 55 Jahre =) 15 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert eines Objektes, sondern ist an das Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertbereich von 100,00 €/m² bis 199,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 150.000,00 € mit 1,39 und einer Standardabweichung von +/- 0,26 beschrieben. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
	-2.039,38 €
Baumängel/Schäden etc.	
<ul style="list-style-type: none"> • abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände -2.039,38 € prozentuale Schätzung: 2,50 % von 81.575,01 € 	
	-16.315,00 €
Weitere Besonderheiten: fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit	
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 20 % aus 81.575,01 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)]= -16.315,00 € 	
Summe	-18.354,38 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
DHH			115,00		7,00	805,00	9.660,00
Garage				1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			115,00	1,00		845,00	10.140,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.140,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.290,70 €
jährlicher Reinertrag	= 7.849,30 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 66.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 667,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.182,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,718
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 105.709,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 66.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 172.409,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 18.354,38 €
Ertragswert	= 154.054,72 €
	rd. 154.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt bzw. plausibilisiert. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an Mietpreisveröffentlichungen wie z.B. dem Immobilienmarktbericht Südhessen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil in Anlehnung gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.



Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Doppelhaushälfte :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.587,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	193,20
Summe	(ca. 22 % des Rohertrags)		2.131,20

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	103,90
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe	(ca. 33 % des Rohertrags)		159,50

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Bodenrichtwertbereich bis 199,00 €/m² mit 1,6 % und einer Standardabweichung von +/- 0,9 % ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **172.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **154.000,00 €**.

Anmerkung: Sach- und Ertragswert weichen deutlich voneinander ab. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um kein renditeorientiertes Objekt, d.h. rein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Vermietung nicht rentabel.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück in 69483 Wald-Michelbach/Aschbach, Im Wiesental 28 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Aschbach	377	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Aschbach	1	173/28

wird ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag 04.02.2025 geschätzt mit rund

170.000,00 €

in Worten: einhundertseibzigtausend Euro.



Das Gutachten umfasst 21 Seiten plus 14 Seiten Anlagen = zusammen 35 Seiten und wird dem Auftraggeber in 3-facher Ausfertigung übersandt, sowie zusätzlich digital als pdf-Datei überlassen.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohnfläche
Anlage Nr. 4	4 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 5	5 Seiten / 10 Lichtbilder

Fürth, den 10. Februar 2025

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

... in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2021), sowie übergangsweise

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2010)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-RL – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguvis Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

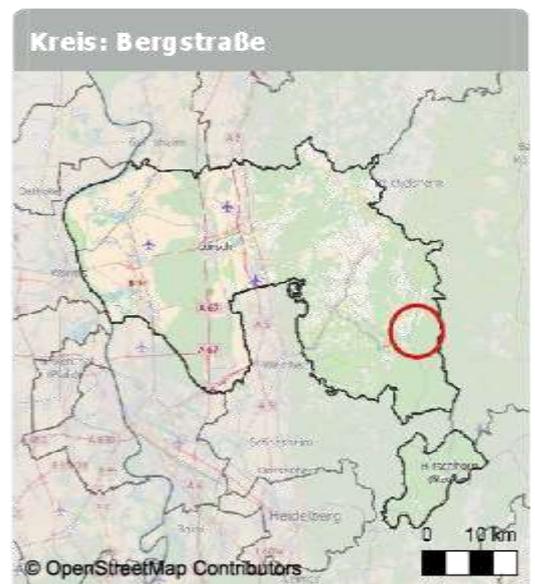
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.01.2025) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

69483 Wald-Michelbach, Im Wiesental 28 A



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03183063 vom 04.02.2025 auf 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® 2025



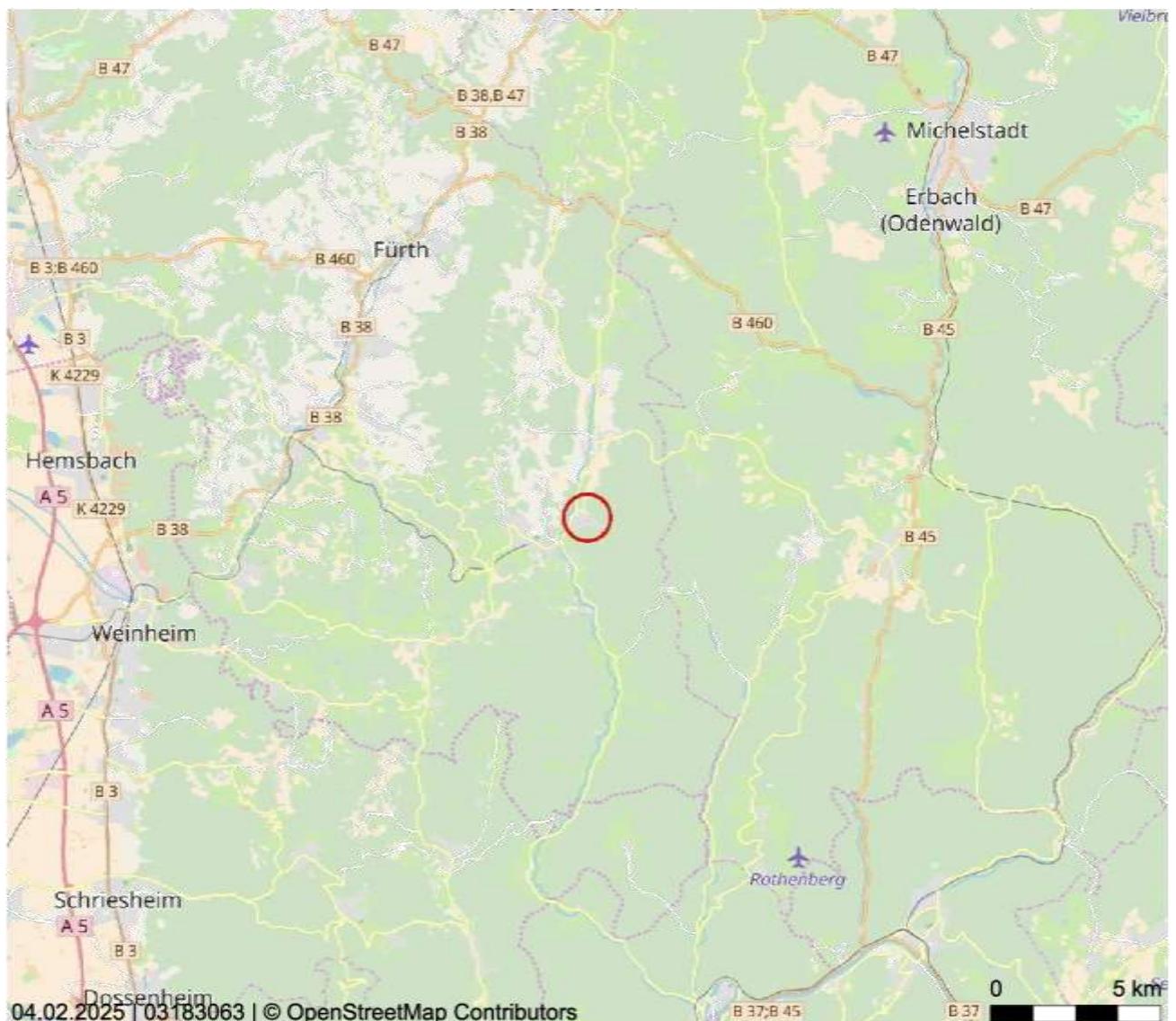
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

69483 Wald-Michelbach, Im Wiesental 28 A



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hemsbach (16,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Fürth (Odenwald) (9,5 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Heidelberg (23,0 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (56,5 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (70,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Beerfelden, Stadt (7,9 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. 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.

Datenquelle

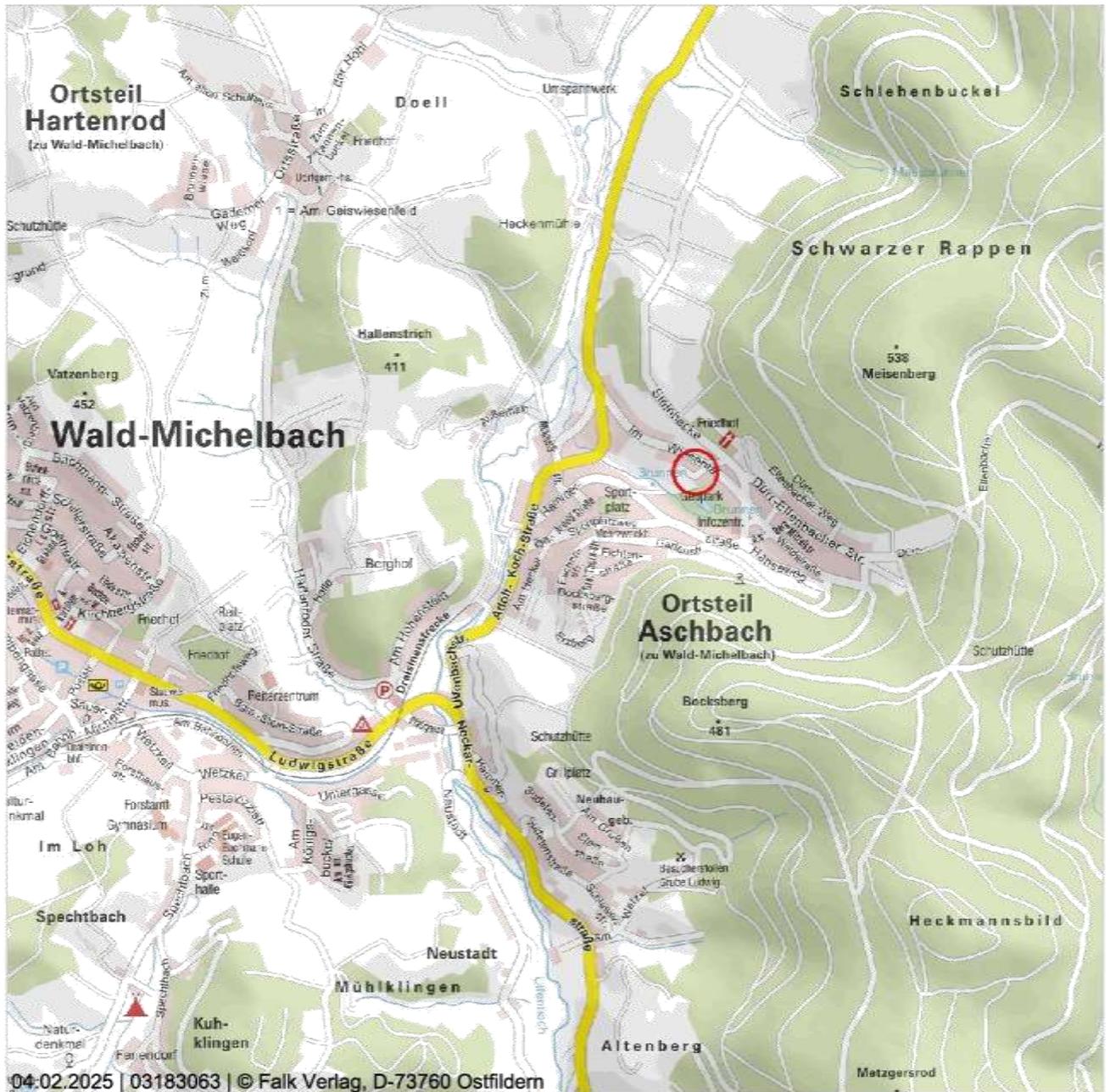
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

69483 Wald-Michelbach, Im Wiesental 28 A



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03183063 vom 04.02.2025 auf 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® 2025



5



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

3K 10/24

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

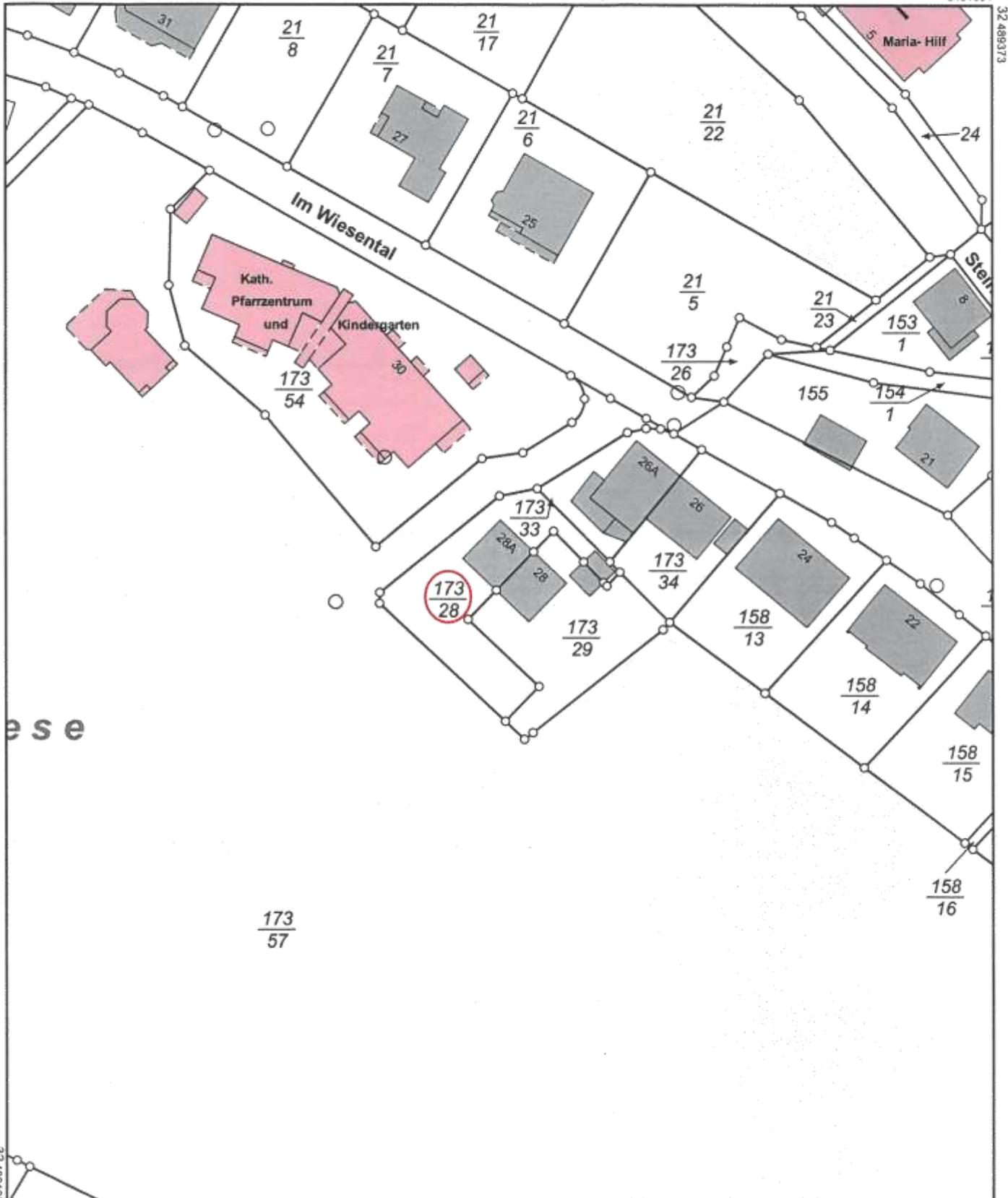
Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 05.09.2024
Antrag: 202663033-1
AZ: Maday/Andre/la

Anlage 2

Flurstück: 173/29
Flur: 1
Gemarkung: Aschbach

Gemeinde: Wald-Michelbach
Kreis: Bergstraße
Regierungsbezirk: Darmstadt



ese

173/57

0 10 20 30 Meter

Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000



Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus):

Unter-, Erd- und Dachgeschoss

8,87 x 9,49	=	84,18 m ²	x	3 Ebenen	=	252,54 m ²
- 3,76 x 1,25	=	4,70 m ²	x	2 Ebenen	=	9,40 m ²
						<u>243,14 m²</u>
+ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile wie diverse Gauben - zur Rundung					=	<u>11,86 m²</u>
Bruttogrundfläche - rund -						255,00 m²

2. Garage

Für die Garage (ca. 3,00 m x 5,50 m) erfolgt eine pauschalierte Bewertung ohne Einzelaufstellung.

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

Untergeschoß:

Ca. Lage und Aufteilung, siehe Anlage 4/1.

Diverse Keller. Heiz- und Tankraum etc. - ohne Flächenansatz.

Erdgeschoss:

Ca. Lage, Aufteilung und Größe, siehe Anlage 4/2.

Flur, Garderobe, WC, Küche, Wohnen, Arbeiten,
gedeckter Freisitz / 4 = ca. 65,00 m² Wohnfläche

Dachgeschoss:

Anmerkung: Flächen ab ca. 1,50 m Höhe voll angesetzt.

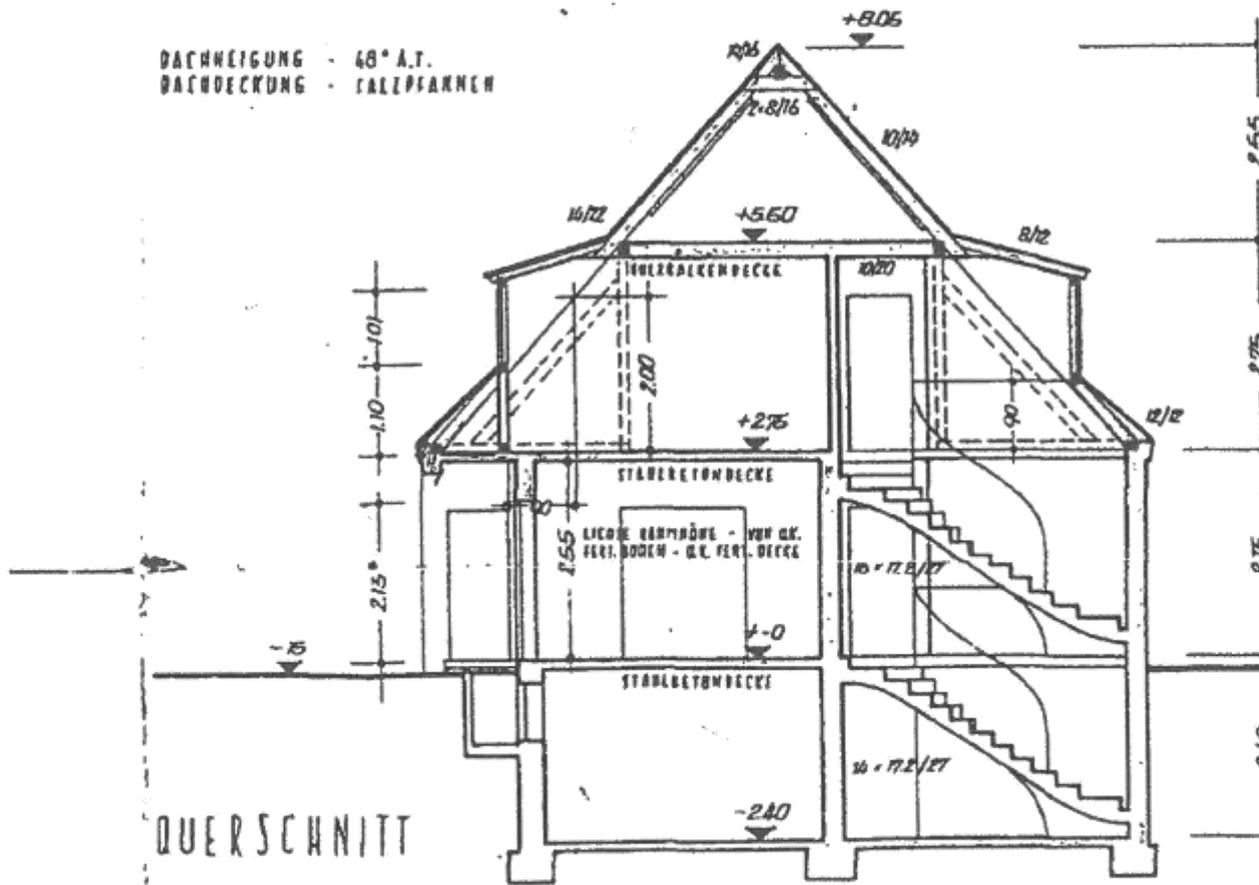
Ca. Lage, Aufteilung und Größe, siehe Anlage 4/3.

Flur, 2 Kinderzimmer, Eltern, Bad = ca. 50,00 m² Wohnfläche

gesamt = ca. 115,00 m² Wohnfläche



Anlage 4/4





Fotos

Anlage 5

Seite 1



Bild 1: Teilansicht der Zufahrtssituation in der Stichstraße



Bild 2: Teilansicht der Zufahrtssituation in der Stichstraße



Fotos

Anlage 5 Seite 2



Bild 3: Teilhofansicht (rechte Hälfte)



Bild 4: Teilansicht der hofseitigen Freifläche, links die zugehörige Garage



Fotos

Anlage 5 Seite 3



Bild 5: Teilseitenansicht



Bild 6: Teilrückansicht (linke Hälfte)



Fotos

Anlage 5

Seite 4



Bild 7: Teilansicht der seitlichen Freifläche



Bild 8: Teilansicht der rückwärtigen Freifläche



Fotos

Anlage 5

Seite 5



Bild 9: Teilansicht zu der Garage



Bild 10: Teilansicht zu der Garage