



Strunck-Müller & Meinzer

Sachverständigenbüro für die Bewertung von Immobilien

Strunck-Müller & Meinzer ♦ Thaddenstr. 14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Fürth
Vollstreckungsgericht

Heppenheimer Str. 15
64658 Fürth

Claus-Dieter Meinzer

Dipl. Wirtschaftsingenieur
geprüfter Sachverständiger (Sprengel-Akademie)

www.BewertungvonImmobilien.de



Datum: 11.10.2019

AZ.: FÜ 3K17/19

3K 12/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 69483 Wald-Michelbach, Brunnenwiese 24**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
07.08.2019 ermittelt mit rd.

140.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus **40** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **9** Seiten. Das Gutachten wurde in **sechs** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten / Maßgaben	4
1.5	Fragen des Gerichtes	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. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Flächen und Massen.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Garage.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung.....	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.4.3	Sachwertberechnung	18
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	19
4.5	Ertragswertermittlung	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.5.3	Ertragswertberechnung	24
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	26
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	26
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	26
4.7	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	30
6	Verzeichnis der Anlagen.....	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück (Normalfall), bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Brunnenwiese 24, 69483 Wald-Michelbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hartenrod, Blatt 114, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hartenrod, Flurstück 20/8 (1.088 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth Vollstreckungsgericht Heppenheimer Str. 15, 64658 Fürth
	Auftrag vom 08.07.2019 (Datum des Auftragschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2019 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.08.2019 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	07.08.2019
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde nur eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2019• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 03.05.2019• Bauakte mit Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Lageplan und Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal• Bauakte mit Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Gebäudeflächen• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auszug aus den rechtsgültigen Flächennutzungs- und Bebauungsplänen• Immobilienmarktbericht für Südhessen 2018

1.4 Besonderheiten / Maßgaben

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermutlich eigengenutzt
Hausverwalter:	entfällt
Zwangsverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör, Maschinen:	keine
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Wald-Michelbach (ca. 10.500 Einwohner); Ortsteil Hartenrod (ca. 250 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heppenheim ca. 25 km, Weinheim ca. 20 km, Erbach ca. 30 km <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden ca. 100 km <u>Bundesstraßen:</u> B 38 (Mörlenbach) ca. 15 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (Weinheim) ca. 25 km <u>Bahnhof:</u> Mörlenbach ca. 15 km <u>Flughafen:</u> Frankfurt ca. 80 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Hartenrod. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Wald-Michelbach beträgt ca. 3 km. insgesamt etwas abgelegen, aber gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, tlw. auch landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Umgebung; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 25 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 50 m <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße (Sackgasse); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.07.2019 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückes Flurst. Nr. 47/1 verbunden mit dem Recht das Grundstück zum Zwecke der Wartung oder Reparatur einer Quellabflussleitung betreten zu dürfen. <p>Dieses Recht ist aus gutachterlicher Sicht nicht wertrelevant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk <p>Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind scheinbar nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastenstelle beim Landratsamt des Kreises Bergstraße vom 28.08.2019 enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Brunnenwiese, Gaderner Weg, Zum Weißkopf" von 2017 folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

Gegen diesen rechtsgültigen Bebauungsplan läuft eine Normenkontrollklage. Diese betrifft aus sachverständiger Sicht nicht das Bewertungsobjekt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakte ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

Nach Aussage der Gemeinde Wald-Michelbach ist die Zuweisung zur Brunnenwiese tlw. in privater Hand und nicht vollständig ausgebaut. Inwieweit aus diesem Sachverhalt in Zukunft noch Kosten der Erschließung entstehen können, konnte zum Wertermittlungsstichtag nicht geklärt werden. Es empfiehlt sich daher, tagesaktuell den Stand des Dinge nachzufragen.

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden mündlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. 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

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden auch nur insoweit beschrieben, wie es nach dem äußeren Schein für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung möglich ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Anlagen beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden konnten ebenfalls nicht aufgenommen werden. Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall treffen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien konnten ebenfalls nicht durchgeführt werden.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über mögliche Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Die Beschreibung der Innenausstattung basiert auf den Erkenntnissen einer früheren Begehung des Anwesens im Jahre 2006. Es wird unterstellt, dass seither keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen wurden.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss und Anbau (Garage)
Baujahr:	1981 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine ersichtlich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor