

Carlo Gross
Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V.
und Architektenkammer Hessen
Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Einfamilienwohnhaus
Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8
63150 Heusenstamm
und separates (Hinterlieger)Flurstück

Wertermittlungstichtag:

09.01.2024

Ortsbesichtigung:

09.01.2024 **- AUSSENBESICHTIGUNG -**

Auftraggeber:

Amtsgericht Offenbach

Gerichtszeichen:

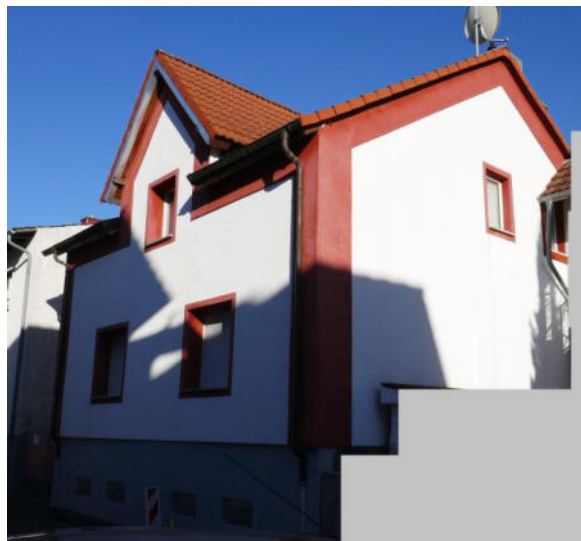
Az.: 7 K 10/23

Report-Nr.

2024-01-09

Erstelldatum:

26.02.2024



Von einem Nießbrauch unbelasteter

Verkehrswert (Flurstück 380/4): 374.000,- €
und

Verkehrswert (Flurstück 380/3): 91.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 9

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 36

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	6
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Stellplätze und Grenzverhältnisse	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	9
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	10
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	11
3.1.	Allgemeines	11
3.2	Gebäudebeschreibung	12
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	14
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	15
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	15
4	Verkehrswertermittlung	16
4.1	Allgemeine Kriterien	16
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	17
4.3.1	Bodenrichtwert	17
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	20
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	25
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	27
5	Verkehrswertableitung	29
5.1	Verkehrswert	31
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	32
6.1	Liegenschaftskarte	33
6.2	Grundriss Erdgeschoss	34
6.3	Wohnflächenberechnung	35
6.4	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	35
	Anlage Fotos	36

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus (Flurstück 380/4) und ein separates Hinterliegerflurstück (380/3)
Aktenzeichen	7 K 10/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63150 Heusenstamm, Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch Heusenstamm, Blatt 4330
Gemarkung Heusenstamm	Lfd. Nr. 1, Flur. 7, Flurstück 380/4 (Wohnhausflurstück) Lfd. Nr. 2, Flur 7, Flurstück 380/3 (Hinterliegerflurstück)
Tag der Ortsbesichtigung	09.01.2024 - Außenbesichtigung -
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.01.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	Flurstück 380/4: 253 m ² Flurstück 380/3: 121 m ²
Baujahr	Ca. 1910
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.397 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	57,1 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	244 m ²
Wohnfläche ges. rd.	120,4 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.385 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,3
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV (Faktor)	0,8
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt befriedigend
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert (Flurstück 380/4)	394.000,- €
Ertragswert (Flurstück 380/4)	361.000,- €
Verkehrswert (Marktwert Flurstück 380/4 unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von 20.000 €)	374.000,- €
Verkehrswert (Marktwert Flurstück 380/3 unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von 10.000 €)	91.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in urbaner Wohnlage. Das Wohnhaus steht im Ortskernbereich von Heusenstamm in guter, jedoch sehr verdichteter Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen von außen genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt befriedigend.

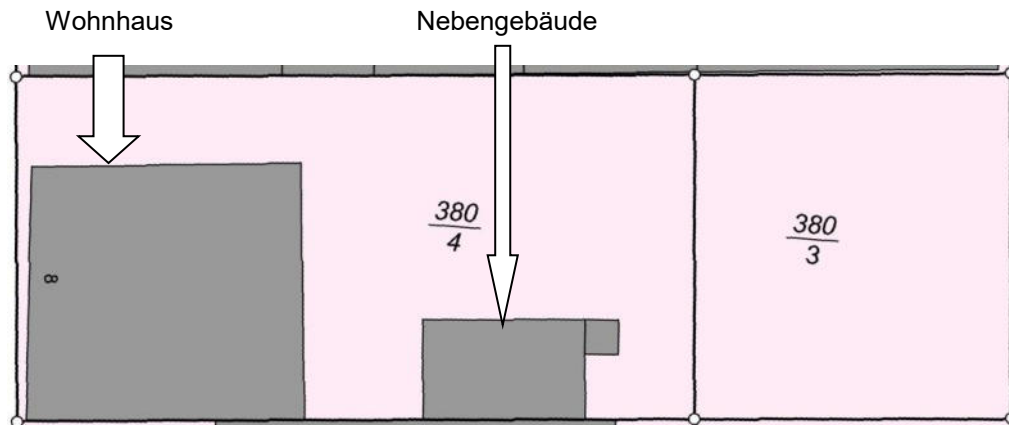
1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	09.01.2024
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der unterzeichnende Sachverständige. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (wahrscheinlich Leerstand zum Besichtigungszeitpunkt).
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 Bodenrichtwertauskunft Lagepläne (Miko-, Makrolage ,OpenStreetMap.de') Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt nach Bauakteneinsicht Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen nicht vor. Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der beim Kreisbauamt eingesehenen und abgelichteten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück:

Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude. Des Weiteren konnte beim Ortstermin festgestellt werden, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich baulichen (Neben)Anlagen erstellt wurden (wahrscheinlich Abstellräume). Eine ehemals im Grundrissplan dargestellte Garage konnte beim Ortstermin auf dem Grundstück nicht mehr festgestellt werden. Ggf. wurde diese abgerissen oder mit weiteren (nicht genehmigten) baulichen Anlagen überbaut. Weiteres ist nicht bekannt.

Anmerkung: Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage rechtlich zulässiger Nutzungen gem. § 31 (2) ImmoWertV. Die baulichen Anlagen im hinteren Grundstücksbereich sind nicht im Liegenschaftskataster dargestellt, auch liegen den eingesehenen Bauakten für diese Baulichkeiten keine Baupläne vor. Nachfolgend ein vergrößerter Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 01.02.2024 mit Darstellung des beim Vermessungsamt bekannten Baubestands:



Der hintere Grundstücksbereich ist, soweit von außen feststellbar großflächig überbaut. Diese baulichen Anlagen sind jedoch nicht im Liegenschaftskataster dargestellt (einsehbar im Internet unter: 'google earth' auf eine Darstellung wird aus urheberrechtlichen Gründen an dieser Stelle verzichtet).

Besonderheit:

Das Wohnhaus und Grundstück konnte nicht begangen werden. Beim Ortstermin war Leerstand feststellbar. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand im Gebäude sind dem Unterzeichner daher im Detail nicht bekannt. Aufgrund des teilmodernisierten Zustands von außen (Fassadenmodernisierung mit Wärmedämmung, Einbau Isolierglasfenster, Erneuerung Dacheindeckung) wird auch ein entsprechender Modernisierungsgrad im Gebäude unterstellt, so dass für die Wertermittlung ein mittlerer Ausstattungsstandard angenommen wird. Die Wertermittlung stützt sich insgesamt auf die greifbaren Unterlagen und die Feststellungen beim Ortstermin und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus steht zum Besichtigungszeitpunkt leer. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen oder Verdacht auf Hausschwamm konnten nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden vom Bauamt mitgeteilt (nicht genehmigte bauliche Anlagen im hinteren Grundstücksbereich). Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Offenbach

Einwohnerzahl: Heusenstamm rd. 19.306 Einwohner (inkl. Stadtteil Rembrücken)
gem. IHK Gemeindesteckbrief (Stand 31.12.2022).

Statistische Daten im Vergleich gem.: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2021 Heusenstamm	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	19.160	357.466	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	5,9	7,0	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,2	2,1	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,3	9,9	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,2	10,4	11,0

Im Landkreis und in Heusenstamm ist ein Bevölkerungszuwachs feststellbar (Quelle: Demographiebericht (www.wegweiser-kommune.de)).

Heusenstamm liegt südlich von Frankfurt- und Offenbach am Main in der Metropolregion. Es sind sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, ein Dialysezentrum und Apotheken vorhanden, ebenso 3 Grundschulen, Haupt- und Realschule, Gymnasium sowie Kindergärten und eine Sonderschule.

Im Regionalplan für Südhessen wurde Heusenstamm als Mittelzentrum ausgewiesen.

Definition

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Offenbach (ca. 6 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)

Verkehrsinfrastruktur

Autobahnanschluss A3 in rd. 3,5 km Entfernung
S-Bahn Anschluss S2, Haltestelle in rd. 400 m Entfernung
Flughafen in Frankfurt am Main in rd. 20 km Entfernung

Wirtschaftsstruktur (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich

Indikatoren	2021 Heusenstamm	2021 Offenbach, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	23,6	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	68,5	76,2	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,8	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	-12,0	8,4	7,9

Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote (Quelle: Agentur für Arbeit)

Landkreis Offenbach: 5,2 % (Stand: Januar 2024)

Hessen: 5,6 %

Bund: 6,1 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern (Stand 2020 Quelle: IHK):

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern gem. IHK Gemeindesteckbrief (2023):

Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kennziffer	2023		
	Heusenstamm	Kreis Offenbach	Hessen
Kaufkraft Index	122,3	109,4	103,4
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Index	113,7	105,9	101,8
Einzelhandelsumsatz pro Kopf	3.914,6	5.440,5	6.204,0
Zentralitätskennziffer	54,7	81,7	96,9

Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH

Innerörtliche Lage: Nordöstliche Innenstadtlage.

Wohnlage: In der Innenstadt handelt es sich um eine gute Wohnlage. Durch die verdichtete Bebauung sind jedoch wenig Freiraumflächen vorhanden.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: In der Straße überwiegend Wohnhäuser (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser), in der Nähe typische innerörtliche Mischnutzungen mit Geschäften und Gewerbe.

Immissionen: Beim Ortstermin keine besonderen Immissionen feststellbar. Üblich sind Immissionen durch Straßenverkehr sowie den Flugverkehr (Ab-/Anflugschneise Frankfurter Flughafen).

Ausrichtung: Ausrichtung Wohnhaus zum Hofraum (Norden und Osten sowie zur Straße nach Westen).

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen:

Größeres Flurstück 380/4: 253 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca: 11,4 m * 22,2 m

Kleineres Flurstück 380/3: 121 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca: 11,4 m * 10,6 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung, Stellplätze und Grenzverhältnisse

Erschließungszustand: Innerstädtische Wohn- und Erschließungsstraße, die aktuell neu ausgebaut wird (Baustelle zum Besichtigungszeitpunkt).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: Offene Stellplatzmöglichkeit im Hofraum.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung. Das Wohnhaus steht nach Süden grenzständig zum öffentlichen Straßenraum fast grenzständig bebaut (gemäß Liegenschaftsplan ca. 20 cm eingerückt). Der hintere Grundstücksbereich ist fast vollständig überdacht und/oder überbaut. Nach Norden und Westen nachbarliche Grenzbebauung.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Offenbach
Grundbuch von Heusenstamm
Blatt 4330

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:

Lfd. Nr. 2
Nießbrauch für (persönliche Daten werden nicht dargestellt).
Der Nießbrauch lastet gem. UR-Nr. H 280/2020 auf dem ½ Anteil Flurstück 380/4.

Beurteilung: Der im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermittelnde Verkehrswert wird unbelastet von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Der Werteeinfluss durch das Recht bzw. der von einem Nießbrauch belastete Verkehrswert, wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan von 2004 liegt vor.

Name: „Altstadt“

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet

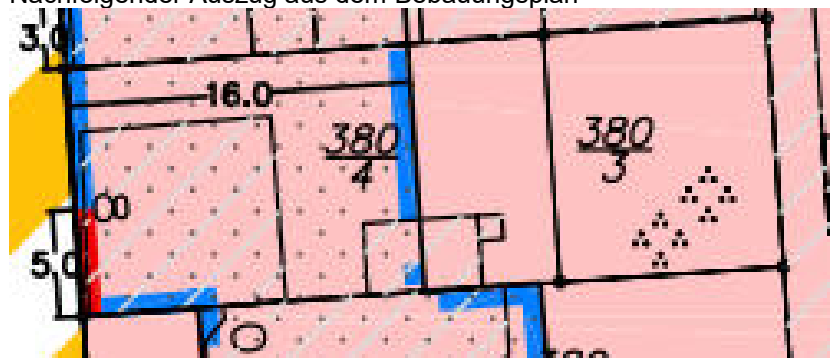
Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ 0,4

II max. 2 Vollgeschosse

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) festgesetzt. Siehe dazu nachfolgender Auszug aus dem Bebauungsplan. Die hintere Grundstücksfläche (Flurstück 380/3) wird als Grünland festgesetzt (nicht bebaubar, liegt außerhalb der zulässig überbaubaren Flächen).

Nachfolgender Auszug aus dem Bebauungsplan



Des Weiteren liegt das Grundstück Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8 im Gebiet der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung.

Die Erhaltungssatzung hat ihre rechtliche Grundlage in § 172 Baugesetzbuch (BauGB). Durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wird der Gemeinde ermöglicht, Gebiete zu bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch bzw. den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen versagt werden kann. Zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt bedarf auch die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung. § 172 Abs. 1 und 3 B (Auszug aus der Erhaltungssatzung). Parallel dazu sind die Auflagen der Gestaltungssatzung bei Vorhaben zu beachten.

Das Grundstück (Flurstück 380/4) ist gebietstypisch ausgenutzt. Vorhaben im Sinne § 29 BauGB / Erweiterungsmöglichkeiten werden aufgrund der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nicht vermutet und wären im Zuge einer Bauvoranfrage abzuklären.

Denkmalschutz:

Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Nach Auskunft des Stadtbauamts wurde wie folgt mitgeteilt:

Das zur Straße liegende Gebäude ist als erhaltenswert gelistet und unter Kategorie 3 (Gebäude mit mittleren Gestaltungsqualitäten) der Gründerzeit – 2. Hälfte 19. Jahrhundert in der Erhaltungssatzung aufgeführt. Auf dem Grundstück steht eine genehmigte Garage (diese wurde abgerissen. Anmerkung SV) und ein ungenehmigter Schuppen im Nord-Osten (Schriftliche Auskunft Stadtbauamt vom 11.01.2024).

Baulasten:

Keine

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land. (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).
	Anmerkung: Zum Besichtigungszeitpunkt wird die Straße neu ausgebaut/saniert, Hausanschlüsse werden neu erstellt. Die Maßnahme wurde noch nicht abgerechnet. Hierfür muss gemäß Angabe des Stadtbauamts (11.01.2024) ein Betrag von ca. 10.000,- € veranschlagt werden.
Grundstücksqualität:	Flurstück 380/4: Baureifes Land ((§ 3 (4) ImmoWertV)) Flurstück 380/3: Rohbauland ((§ 3 (3) ImmoWertV))

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.
------------	--

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (**AUSSEN BESICHTIGUNG**) sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Ober-/Dachgeschoss. Gemischte Bauweise (Mauerwerksbau, wahrscheinlich mit Holzbalkendecken und Holzdachstuhl).

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr: Zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Bemessene Restnutzungsdauer: 30 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies entspricht einem fiktiven Baujahr: 1984 ($2024 + 30 - 70$).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Einbau Brennwerttherme (Heizung – Anfrage über Schornstiefenerinnung), ggf. Fassadensanierung mit Wärmedämmung und neuem Putz, Fenstereinbau (genaues Sanierungsjahr nicht bekannt). Weitere (ggf. weiter zurückliegende) Modernisierungen und durchgeführte Instandhaltungsarbeiten: Innenausbau (Wand-, Boden-, Deckenbeläge im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung), sanitäre Anlagen, Dachendeckung. Insgesamt ist von außen ein befriedigender Bauunterhaltungszustand feststellbar. Ein ordnungsgemäßer Instandhaltungszustand wird dementsprechend auch im Gebäude unterstellt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Hausanschlussraum (ohne Planvorlage)
Erd-/ u. Obergeschoss:	Gemäß Plandarstellung mit Vorbau/Eingangsflur, Treppenraum, Flur, Küche, Bad (Räume zum Hofraum) sowie 2 Zimmer zur Straße. Gemäß Plandarstellung ist im Obergeschoss die gleiche Aufteilung vorhanden.

Anmerkung zum Baubestand auf dem Grundstück:

1969 wurde eine Baugenehmigung (diese sind befristet, in der Regel 3 Jahre mit 2-maliger Option auf jeweils 2 Jahre Verlängerung, gültig) für einen Anbau an das Wohnhaus erteilt, der in dieser Art nach äußerer Augenscheinnahme (Luftbild) nicht hergestellt oder abweichend erstellt wurde. Die Baugenehmigung ist verfallen. Nach Bauakteneinsicht wurde im Jahre 2013 nach einer Baukontrolle festgestellt, dass nicht genehmigte Anlagen erstellt wurden und eine Nutzungsänderung festgestellt worden sei. Weiteres ist nicht bekannt. Eine auf dem Bestandsplan dargestellte Garage wurde wahrscheinlich abgerissen. Gemäß Angabe des Stadtbauamts steht im hinteren Grundstücksbereich ein ungenehmigter Schuppen im Nord-Osten.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin wird ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard der in den NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) veröffentlichten Ausstattungsstufen angenommen. Nachfolgend eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufen für Einfamilienwohnhäuser sowie gem. Feststellung beim Ortstermin, soweit von außen ersichtlich.

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 24 -30 cm, verputzt und hell gestrichen. Im Zuge von Modernisierungen mit Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem – geringe Dämmstärke).
Geschosstreppe:	Wahrscheinlich baujahrestypisch als zweiläufige Holztreppe mit Handlauf und Zwischenpodest. Eingangs- und Kellertreppe wahrscheinlich massiv.
Dach:	Satteldach mit Giebelhaus zur Straße. Die Eindeckung wurde erneuert. Holzpfeifendachstuhl. Eindeckung mit roten Dachsteinen.
Fenster- und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Eingangstüre nicht bekannt.
Innenwände und –türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert oder in Leichtbauweise. Innentüren nicht bekannt.
Deckenkonstruktion:	Wahrscheinlich Holzbalkendecken. Deckenhöhe im EG und OG ca. 2,30 – 2,50 m.
Fußböden:	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, Fliesen-, Werksteinböden.
Sanitäreinrichtungen:	Je Geschoss ein modernisiertes Bad. Im EG eine Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.

Kamin:	Über Dach gemauerter Kamin.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen (1-2 Leuchtenauslässe; 2-3 Steckdosen je Raum). Klingel.
Baumängel und Bauschäden:	Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau im Gebäude sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Bauschäden außen: Keine wesentlichen festgestellt. Das Gebäude erscheint von außen beurteilt ordnungsgemäß Instand gehalten zu sein. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin (Außenbesichtigung), ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	Von außen ist ein befriedigender allgemeiner Bauzustand feststellbar (soweit von der Straße aus ersichtlich).
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse E-F zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster, Erneuerung Heizungsanlage.
Energetische Schwachstellen:	Von außen beurteilt keine feststellbar.

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Einfriedung, Grundstückszugang:	Zur Straße steht das Wohnhaus grenzständig. Das Grundstück verfügt über ein zweiflügeliges Metalltor als Grundstückszugang. Die restlichen Grenzen sind überwiegend grenzbebaut.
Besondere Bauteile:	Keine bekannt.
Hofraum:	Gepflastert
Garten:	Kleine Grünfläche im südwestlichen Grundstücksbereich (Anpflanzung mit Büschen, Bäumen, und/ oder Rasen.
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in urbaner Wohnlage. Das Wohnhaus steht im Ortskernbereich von Heusenstamm in guter, jedoch sehr verdichteter Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen von außen genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt befriedigend.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 875,00 €/m².

Bodenrichtwertauskunft	
Kreis:	Offenbach
Gemeinde:	Heusenstamm
Gemarkung:	Heusenstamm
Lage:	Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8
Flur:	7
Flurstück:	380/4, 380/3
Größe m ² :	253, 121
Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 für das Gebiet, in dem das oben genannte Flurstück liegt	
<u>875</u> €/m²	
<u>Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:</u>	
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei
Größe des Grundstücks m ² :	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	-
Grundstücktiefe m:	-
Ergänzende Nutzung:	-
Bauweise:	-
Sonstige Angaben zur Zone:	-

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Bodenwertermittlung Flurstück 380/4

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Flurstück 380/4 Baureifes Land; Grundstücksfläche 253 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Wohnbaunutzungen. Das Bewertungsgrundstück ist vergleichsweise benachteiligt ausgerichtet (Südseite grenzbebaut, Garten/Freifläche nach Osten). Lageabschlag 5 % vom Bodenrichtwert (Faktor 0,95).

Größe: Das Referenzgrundstück wurde mit 400 m² angegeben. Der Gutachterausschuss hat festgestellt, dass für kleinere Wohnbaugrundstücke relativ höhere Kaufpreise (pro Quadratmeter Grundstücksfläche) erzielt werden. Anpassung gem. Immobilienmarktbericht 2023, Seite 86: Zuschlag 1 %, Faktor 1,01.

Resultierender Anpassungsfaktor: $0,95 \times 1,01 = \text{rd. } 0,96$

Bodenwert Flurstück 380/4

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
380/4	Hof- und Gebäudefläche, Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8	875 €/m ²	0,96	253 m ²	212.520 €
Summe					213.000 €

Bodenwertermittlung Flurstück 380/3

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Flurstück 380/4 Rohbauland; Grundstücksfläche 121 m²

Bodenwertermittlung

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist das Teilflurstück nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Es kann jedoch als eigenständig handelbares Grundstück (unter einer eigenen laufenden Nummer im Grundbuch eingetragen) als sog. Arrondierungsfläche klassifiziert werden. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass potentielle Marktteilnehmer (Anlieger) das Flurstück als Arrondierungsfläche hinzukaufen würden, auch um ein ‚normal‘ großes Einfamilienwohnhausgrundstück zu erwerben oder auch, wenn Nachbarn hinzukaufen, um mehr Freifläche zu generieren.

Verschiedene Gutachterausschüsse in Deutschland haben die Zukäufe von Arrondierungsflächen dahingehend untersucht, in welchem Verhältnis sie zum Bodenrichtwert stehen. Dabei wurde unterschieden ob es sich um erforderliche oder nicht erforderliche Baulandteiflächen handelt. Der jeweilige Grundstückseigentümer (Flurstück 380/4) wäre bestrebt im Falle einer Veräußerung (Einzelausgebot) das Grundstück zu erwerben (ggf. auch als Gartenfläche), da das Vorderliegerflurstück relativ klein ist. Im Rahmen einer beabsichtigten Erweiterung könnte die Teilfläche ggf. auch beim Ausnutzungsnachweis mit herangezogen

werden, sodass der Wert vorliegend mit 115 % vom Baulandwert bemessen wird (Kauf durch Grundstückseigentümer Flurstück 380/4).

Würde das Grundstück von Anliegern (Nachbarn) gekauft werden, diene es vorwiegend nicht als erforderliche Baulandteilfläche, so dass der Wert in der Lage nach sachverständigem Ermessen mit 55 % vom Bodenrichtwert bemessen wird. Dem Ankauf durch den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 380/4 wird ein höheres Gewicht beigemessen (Gewichtverteilung 30/10), so dass der Anpassungsfaktor wie folgt bemessen wird: $((115 \cdot 30) + (55 \cdot 10)) / 40 = 100,0$ (Faktor 1,0).

Lageabschlag in der Mikrolage (umliegende Grenzbebauung): 5 % (Faktor 0,5).

Der Durchschnittswert wird gem. Wertermittlungsliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage, Reguvis Verlag, Seite 1520) mit 85 % (Spannbreite 55 % bis 115 %) vom Bodenrichtwert angegeben auf den bei der Bodenwertermittlung abgestellt wird.

Resultierender Anpassungsfaktor: Faktor 1,0.

Resultierender Anpassungsfaktor: $1,0 \cdot 0,9 = 0,95$

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
380/3	Hof- und Gebäudefläche, Bürgermeister-Kämmerer-Straße	875 €/m ²	0,95	121 m ²	100.581 €
Summe					101.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 30 Jahre.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.01
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,5
NHK 2010:	780 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:

780,00 €/m² BGF

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und be-

rücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2021 bis 2022 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,51. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,21 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird für das Bewertungsobjekt im Rahmen der Bandbreite mit 1,30 bemessen (Anpassung u.a. Anbauart, Ausrichtung). Die allgemeinen Wertverhältnisse werden gem. § 7 Absatz 2 berücksichtigt.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag bemessen (Grundlage u. A. Auswertungen statistisches Bundesamt). Neben den allgemein feststellbaren

Preisnachlässen, die u. A. der Zinswende geschuldet sind, sind insbesondere des Weiteren zusätzlich Preisnachlässe bei schlechteren energetischen Zustandsmerkmalen bei Wohnimmobilien feststellbar. Auswertungen gem. ImmoScout:

- Je schlechter der energetische Zustand einer Immobilie ist, desto größer fallen die Preisabschläge aus - auf dem Land stärker als in den Metropolen und Großstädten.
- Metropolen: Für Immobilien mit Energieklasse B beträgt der Preisabschlag gegenüber Energieklasse A durchschnittlich 5 Prozent, für Energieklasse C bereits 19 Prozent.
- Ländlicher Raum: Für Immobilien mit Energieeffizienzklasse F, G und H fallen die Angebotspreise 41 bis 51 Prozent günstiger aus als für Immobilien mit Energieklasse A.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der Lage im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum und den vergleichsweise (zu neueren Gebäuden) benachteiligten energetischen Eigenschaften wird ein Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV mit 20 % bemessen (Faktor 0,80. Beachtlich ist, dass von den 20 % Gesamtabschlag 10 % auf einen allgemeinen Preisrückgang gem. Häuserpreisindex stat. Bundesamt zurückzuführen sind).

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,

3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und -schäden

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau im Gebäude konnten von außen nicht festgestellt werden. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteeinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

BoG Straßenausbaubeitrag

Vom Stadtbauamt wurde mitgeteilt, dass im Zuge des neuen Straßenausbaus und Erneuerung der Hausanschlüsse Kosten in Höhe von rd. 10.000,- € zu veranschlagen sind, die vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen sind. Dieser Betrag wird in der Wertermittlung noch nicht als ‚Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal‘ berücksichtigt, da die Arbeiten zum Stichtag noch nicht abgeschlossen sind.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 9 – 12 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassun-

gen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2023 (Datenauswertung 2015-2020) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die Wohnflächen und Größen angepasste Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus rd. 11,50 €/m². Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten und den Preisspiegel des IVD Süd.

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse
-

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, angepasst zum Wertermittlungsstichtag 1,8 %. Die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,8 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die marktüblich höhere Miete und die Beschaffenheitsmerkmale.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,0 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungstichtag) 179,1

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m²	€/m²	Indexiert €/m²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	244	780	1.397	340.868	30/70	146.086 €
Gesamt						146.086 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert), psch. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum					+	10.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	156.086 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	213.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	369.086 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,30
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	383.849 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Baumängel, Bauschäden					+/-	0 €
Nebengebäude, Zeitwert psch.					+	10.000 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.						394.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich, im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	120,4	11,50	1.385	16.620,00 €
Summe				16.620,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			16.620,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(344 €)	344 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	332,40 €	
	Instandhaltung	13,5 €/m² * 120,4	1.625,40 €	
	Gesamt rd.		-	2.302,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	14.318,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,0 % von		213.000 €	-	4.260,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	10.058,00 €
Barwertfaktor § 34	30 Jahren Restnutzungsdauer		x	22,4
ImmoWertV	2,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	225.299 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	213.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	438.299 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,80
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	350.639 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		+/-	0 €
	Nebengebäude Zeitwert, psch.		+	10.000 €
Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.				361.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	394.000,- €
Ertragswert	361.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (§7 ImmoWertV und Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der vorläufige Verkehrswert für das Flurstück wird somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit 394.000,- €.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhaltungsaufwendungen sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln- und Schäden, berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	369.086 €
- Davon Bodenwertanteil	213.000 €
- Davon Außenanlagen	<u>10.000 €</u>
- Verbleibender Gebäudewertanteil	146.086 €

Bezogen auf den Gebäudezeitwert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil 45 % x	65.739 €
- Für den Ausbauanteil 55 % x	80.347 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 5 %
- Ausbaus von ca. 20 %

Somit ergibt sich gerundet

$$\begin{array}{r} 5 \% \ 65.739 \text{ €} = 3.287 \text{ €} \\ 20 \% \times 80.347 \text{ €} = 16.069 \text{ €} \\ \hline \text{Gesamt} \quad \quad 19.356,- \text{ €} \end{array}$$

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag rd. 20.000 €

Der Verkehrswert für das Flurstück 380/4 beträgt somit (394.000 € - 20.000 €) = 374.000,- €.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 3.106 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 22,5	4,4 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 26,1	3,8 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 95 und 114), liegt der ermittelte Vergleichsfaktor (Wert pro Quadratmeter Wohnfläche) im Rahmen der Auswertungen des Gutachterausschusses. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist der Verkehrswert plausibel.

Der Verkehrswert für das hinten liegende Flurstück 380/3 wird aus dem ermittelten Bodenwert abgeleitet, unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags, nach sachverständigem Ermessen in Höhe von 10.000,- € bemessen mit (101.000,- € – 10.000,- €) = 91.000,- €.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Heusenstamm, Blatt 4330
Gemarkung Heusenstamm	Flur 7
Lfd. Nr. 1, Flurstück 380/4	Hof- und Gebäudefläche, Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8, Größe 253 m ²
Lfd. Nr. 2, Flurstück 380/3	Gebäude – und Freifläche neben der Bürgermeister-Kämmerer-Straße, Größe 121 m ²

Der von einem Nießbrauch unbelastete Verkehrswert zu lfd. Nr. 1, des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, Flurstück 380/4, Bürgermeister-Kämmerer-Straße 8 in 63150 Heusenstamm wurde zum Stichtag 09.01.2024 auf der Grundlage einer Besichtigung von außen ermittelt mit rd.

374.000,- €

in Worten: Dreihundertvierundsiebzigttausend Euro

Der Verkehrswert zu lfd. Nr. 2, des hinten liegenden Flurstücks 380/3, Bürgermeister-Kämmerer-Straße in 63150 Heusenstamm wurde zum Stichtag 09.01.2024 auf der Grundlage einer Besichtigung von außen ermittelt mit rd.

91.000,- €

in Worten: Einundneunzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen auf der Grundlage einer Besichtigung von außen erstattet habe.



Altheim, den 26.02.2024

Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 380/4
Flur: 7
Gemarkung: Heusenstamm

Gemeinde: Heusenstamm
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

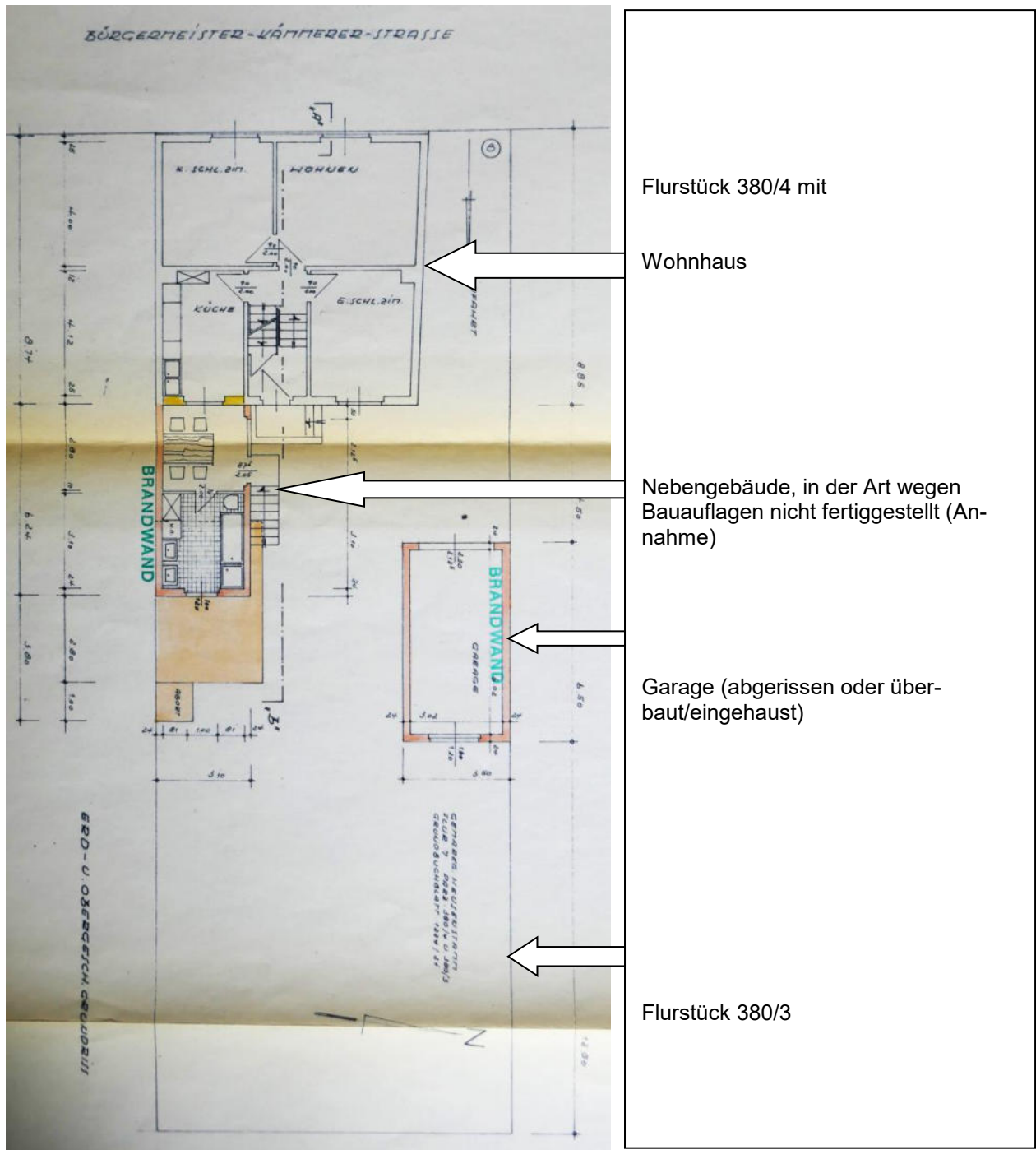
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 250
Hessen
Erstellt am 09.01.2024
Antrag: 202401299-1



6.2 Grundriss Erdgeschoss

Nachfolgender Plan gem. beim Kreisbauamt recherchierter Bauunterlagen. Dieser 1969 genehmigte Bauplan zeigt oben das ältere Bestandsgebäude an welches angebaut werden sollte. Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, ist der genaue Baubestand auf dem Grundstück nicht bekannt. Gemäß Luftbild ist ein direkter Anbau an das Wohnhaus nicht feststellbar, sodass für diese Wertermittlung angenommen wurde, dass der Anbau in der geplanten Art nicht verwirklicht wurde und es sich bei dem Baubestand des Nebengebäudes nicht um ein Wohngebäude handelt, sondern um Abstellflächen (Nebengebäude, Schuppen, Abstellräume). Die dargestellte Garage wurde abgerissen oder wurde mit weiteren Baumaßnahmen eingehaust (Genaueres ist nicht bekannt).



6.3 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Kreisbauamt bereitgestellten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohn- fläche
EFH		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
Küche	1			10,90	
Schlafzimmer	1			13,60	
Schlafzimmer	1			14,40	
Wohnzimmer	1			18,30	
Flur	1			3,00	
Gesamt EG	1			60,20	60,20
Obergeschoss					60,20
grunsrissgleich					
Wohnfläche EG und OG					120,4

6.4 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

lfd. Nr.	Geschoss Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich		Fläche	
	Wohnhaus			(m)	(m)		Bereich a (m ²)	Bereich b (m ²)	Bereich c (m ²)
1	KG	+	1	9,15	8,75	80,06			
2	EG	+	1	9,25	8,85	81,86			
3	DG	+	1	9,25	8,85	81,86			
	Summe BGF					243,79	244		

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südwest



Foto 2

Ansicht Nordwest



Anschläge: 73 Tsd.