

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner · Alicenstr. 19 · 64293 Darmstadt

Alicenstraße 19
Tel. 06151 273296

64293 Darmstadt
Fax 06151 273297

Amtsgericht
Offenbach
Kaiserstraße 16
63065 Offenbach am Main

Az.: 7K 13/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück
in 63165 Mühlheim
Im Heimgarten 10



Grundbuch- und Katasterdaten:

| | | | |
|------------|----------|------------|--------------------|
| Grundbuch: | Mühlheim | Flur: | 2 |
| Blatt: | xxxx | Flurstück: | 663 |
| Gemarkung: | Mühlheim | Fläche: | 725 m ² |



Der **Verkehrswert** des bebauten Grundstücks wurde zum **Stichtag 13.02.2025** ermittelt mit

rd. 490.000,00 €

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--|--------------|
| Inhaltsverzeichnis | 3 |
| 1. Allgemeine Angaben | |
| 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 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 | 6 |
| 2.4 Verkehrsanbindung | 6 |
| 2.5 Ver-/Entsorgung | 6 |
| 2.6 Baugrund, Bauwasser | 6 |
| 2.7 Rechtliche Gegebenheiten | 7 |
| 2.8 Bauplanungsrecht | 7 |
| 2.9 Derzeitige Nutzung | 8 |
| 2.10 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung | 8 |
| 2.11 Mieten | 8 |
| 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 9 |
| 3.1 Gebäudebeschreibung allgemein | 9 |
| 3.2 Wohnhaus | 10 |
| 3.2.1 Rohbau | 10 |
| 3.2.2 Ausbau | 10 |
| 3.2.3 Besondere Bauteile | 11 |
| 3.2.4 Grundrisslösung | 11 |
| 3.2.5 Geschosshöhen | 11 |
| 3.3 Außenanlagen | 12 |
| 4. Baulicher Zustand | 12 |
| 5. Energieausweis | 14 |
| 6. Verkehrswertermittlung | 14 |
| 6.1 Grundstücksdaten | 15 |
| 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung | 15 |
| 6.3 Bodenwertermittlung | 17 |
| 6.4 Sachwertermittlung | 19 |
| 6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung | 19 |
| 6.4.2 Sachwert | 22 |
| 6.5 Ertragswertermittlung | 23 |
| 6.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 23 |
| 6.5.2 Ertragswert | 25 |
| 7. Verkehrswert | 27 |
| 8. Literaturverzeichnis | 29 |
| 9. Verzeichnis der Anlagen | 30 |

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus
- Objektadresse: Im Heimgarten 10, 63165 Mühlheim

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16
63065 Offenbach am Main
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt):
 - Grundbuchauszug;
 - Flurkarte;
 - Baulastenauskunft
- Herangezogene Unterlagen:
 - Bodenrichtauskunft des zuständigen Gutachterausschusses;
 - telefonische Auskunft zum Bebauungsplan;
 - Flurkarte

vom Bauamt Mühlheim zur Verfügung gestellt:

 - Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Schnitt)

vom Eigentümer zur Verfügung gestellt:

 - Bauschein vom 10.08.1977 (Einbau von Gauben)
 - Bauzeichnungen
 - Mietvertrag
 - Flurkarte
- Tag der Ortsbesichtigung: 13.02.2025
- Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: **13.02.2025**
- Teilnehmer am Ortstermin:
 - Eigentümer (zu ½ Anteil)
 - unterzeichnende Sachverständige

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

- Lage des Ortes: Mühlheim grenzt im Norden, entlang des Mains, an die Stadt Maintal (Main-Kinzig-Kreis), im Osten an die Stadt Hanau (Main-Kinzig-Kreis), im Süden an die Stadt Obertshausen (Landkreis Offenbach) sowie im Westen an die kreisfreie Stadt Offenbach. Mühlheim hat ca. 29.000 Einwohner.

- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Schulen, Kultur Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

2.1.2 Kleinräumige Lage

- Bundesland: Hessen

- Landkreis: Landkreis Offenbach

- Bevölkerungsentwicklung: seit 2011¹⁾: 8,7 %
Über die letzten 5 Jahre: 3,3 %

- Durchschnittsalter: 43,8 Jahre

- Arbeitsplatzentwicklung: Über die letzten 5 Jahre 5 %

- Charakter und Umgebung: 1-geschossige Wohnbebauungen

- Wohnlage: gute Wohnlage

- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.

- Immissionen: geringe Lärmimmissionen wegen Nähe zur Offenbacher Straße

2.2 Gestalt und Form

- Bauweise: Offene Bauweise

- Grundstücksgröße/
Grundstücksgestalt: 725 m², ~ trapezförmig

- Topographische Grundstückslage: eben

- Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: Wohnhaus: freistehend
Garage: Grenzbebauung

1) Quelle: Demographiebericht Kommune Mühlheim am Main

2.3 Erschließung

- Straßenart: Wohnstraße
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße
- Höhenlage zur Straße: normal
- Stellplätze: Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Grundstück.

2.4 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: Die Bundesstraßen und Autobahnen sind gut zu erreichen.
Die Bundesstraßen B43, B46 und B448 und Autobahnen A3 Köln-Frankfurt-Würzburg und der A661 sind gut zu erreichen. Frankfurt Flughafen ca. 10 min..
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen.

2.5 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

2.6 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Anmerkung:

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

2.7 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- | - Grundbuchsdaten: | <table border="1"><thead><tr><th>Grundbuch</th><th>Blatt</th><th>lfd. Nr.</th><th>Flurstück</th></tr></thead><tbody><tr><td>Mühlheim</td><td>xxxx</td><td>1</td><td>663</td></tr></tbody></table> | Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Flurstück | Mühlheim | xxxx | 1 | 663 |
|---|--|-----------|-----------|----------|-----------|----------|------|---|-----|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Flurstück | | | | | | |
| Mühlheim | xxxx | 1 | 663 | | | | | | |
| - Grundstücksbezogene Rechte Abt. II des Grundbuchs: | <p><u>lfd. Nr. der Eintragungen 4:</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach)</p> <p><u>lfd. Nr. der Eintragungen 5:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach)</p> <p>Bewertung der Eintragung: Die o.g. Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert sind jedoch zu berücksichtigen.</p> | | | | | | | | |
| - Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs: | Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. | | | | | | | | |

Anmerkung:

Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.

- | | |
|---|---|
| - Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Den Unterlagen war ein Schreiben – Negativbescheid - des Bauaufsichtsamts beigelegt in dem mitgeteilt wurde, dass für das Grundstück keine Baulasten eingetragen sind. |
| - Altlasten: | Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen. |

2.8 Bauplanungsrecht

- | | |
|---|--|
| - Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren: | Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |
| - Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. |
| - Bebauungsvorschriften: | Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt. |

- Baugenehmigung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung und eigenen Recherchen durchgeführt.

Folgende Akte wurde mir zur Verfügung gestellt:

- Bauschein vom 10.08.1977
(Einbau von Gauben)

Anmerkung:

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.
- Brandschutzmaßnahmen: Es wurde nicht geprüft ob Brandschutztechnische Vorschriften berücksichtigt sind.
Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen den bauaufsichtlich erforderlichen Anforderungen (gemäß HBO, brandschutztechnisch) entsprechen.

2.9 Wirtschaftliche Nachfolgenutzung Als wirtschaftliche Nachfolgenutzung wird die derzeitige Nutzung (Wohnen) angesehen.

2.10 Objektart/Derzeitige Nutzung Einfamilienhaus, Wohnen

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

2.11 Mieten

Es besteht folgendes Mietverhältnis:

- Mietvertrag: Geschäftsraummietvertrag
- Mietbeginn: 01.07.2020
- Kaltmiete: 700,00 €/Monat
- Mietdauer: Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern nicht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit nur beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile 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/ Installationen (Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt war zum Besichtigungszeitpunkt vollständig möbliert. Die Besichtigung bezieht sich daher auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

3.1 Gebäudebeschreibung allgemein

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus. Das Gebäude ist 1-geschossig, unterkellert und hat ein Satteldach.

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss: Waschraum, Heizraum, Abstellraum, Technikraum, Bad, WC und Flur

Erdgeschoss : Wohnzimmer, Esszimmer, Flur, Küche, Gäste-WC, Windfang, Balkon
Fläche: ~ 46,65 m² (einschl. Balkon zu ¼)

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Flur und Bad
Fläche: ~ 37,70 m²

3.2 Gebäude Einfamilienhaus

- Art des Gebäudes: 1-geschossiges Wohnhaus, unterkellert; das Dachgeschoss ist ausgebaut.
- Baujahr: ca. 1932-1934
(lt. Angabe des Eigentümers beim Ortstermin)

Einbau Gauben: ca. 1977 (lt. Unterlagen)
- Modernisierung: Keine

3.2.1 Rohbau

- Konstruktionsart: Massivbauweise
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Innenwände: Mauerwerk
- Dach: Satteldach
- Dachdeckung: Dachziegel
- Dachkonstruktion: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
- Fassadenausführung: Verputzte Fassaden, Holzverkleidung im Giebelbereich (Nordostseite)
- Fenster: Holzfenster (Einfachverglasung) im Erdgeschoss
Holzfenster-Isolierverglasung im Dachgeschoss
Einbau ca. 1977
- Sonnenschutz: Kunststoffrolläden im Dachgeschoss
- Treppe: Holztreppe zum Dachgeschoss; massive Treppe zum Kellergeschoss

3.2.2 Ausbau

- Wandbehandlung:
 - Kellergeschoss:
Keller: Putz, Anstrich
Bad: raumhohe Fliesen
WC: raumhohe Fliesen
 - Erdgeschoss
Wohnen: verputzt, tapeziert und gestrichen
Gäste-WC: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.
 - Dachgeschoss
Bad: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.
Zimmer: verputzt, tapeziert, gestrichen

- Deckenbehandlung: Verputzt, tapeziert und gestrichen.
- Fußböden:
 - Kellergeschoss:
 - Diele: Keramikfliesen
 - Kellerraum: Keramikfliesen, Estrich
 - Bad: Keramikfliesen
 - Erdgeschoss
 - Diele: Keramikfliesen
 - Zimmer: Teppichboden
 - Küche: Teppichboden
 - Gäste-WC: Fliesen
 - Dachgeschoss
 - Zimmer: Teppichboden
 - Bad: Keramikfliesen
 - Flur: Teppichboden
- Sanitäre Installation:
 - Erdgeschoss
 - Gäste-WC: WC und Waschbecken; einfacher
Ausstattungsstandard
 - Dachgeschoss
 - Bad: Wanne, WC und Waschbecken;
einfacher Ausstattungsstandard
 - Kellergeschoss
 - Bad: Wanne, Dusche, WC und Doppel-
waschbecken
 - Gäste-WC: WC und Waschbecken
- Heizung: Ölheizung
- Innentüren: Holztüren

3.2.3 Besondere Bauteile/besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile:
 - Gauben
 - Balkon im Erdgeschoss
 - Treppenstufen zum Garten
 - Eingangsstufen, massiv
- Besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

3.2.4 Grundrisslösung:

Die Grundrisse entsprechen den Erfordernissen.

- Wirtschaftliche Wertminderungen: Keine

3.2.5 Geschosshöhen:

Die Geschosshöhen sind normal.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Pflanzen.

- Stellplatz
Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garage.
Garage
Dach: Faserzementplatten
Wände: Wellplatten, von Innen OSB-Platten angebracht.
- Einfriedungen: Pflanzen und Maschendrahtzaun
- Bodenbefestigung: Waschbetonplatten
- Bepflanzungen: Gartenbepflanzung, nicht gepflegt

4. Baulicher Zustand

- Allgemein
Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes ist sehr schlecht. Im gesamten Gebäude bestehen Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände.

Alterserscheinungen finden bei der Wertfindung des Zeitwerts der baulichen Anlagen Berücksichtigung in der Alterswertminderung.

Die Wertminderung wegen Alters entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

Der Ausstattungsstandard des Hauses ist als veraltet und nicht zeitgemäß zu bezeichnen.

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig.

Die Wände und Decken in den Zimmern müssen neu tapeziert und gestrichen werden.
Die Fußböden in den Räumen müssen erneuert werden.

Technische Leitungen wie Heizung, Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude sind alt und müssen erneuert werden.

Die Heizung muss ausgetauscht werden.
Die Heizkörper befinden sich noch im ursprünglichen Zustand und müssen erneuert werden.

Die Elektroinstallationen im Gebäude muss geprüft und ggf. erneuert werden.

Das Bad muss mit allen erforderlichen Anschlüssen komplett neu eingerichtet werden.

Neueindeckung des Daches mit entsprechender Dämmung ist erforderlich.

Die Fassade muss gedämmt, grundiert und verputzt werden.

Die Fenster in dem Gebäude müssen ausgetauscht werden.

- Bauschäden und Baumängel: Es sind umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Es sind Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss an der Außenwand (von innen) ersichtlich.

Für die Beseitigung der Schäden ist eine eingehende Untersuchung erforderlich.

Eine fachgerechte Sanierung der schadhaften Flächen ist nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen durchzuführen.

Der Innenputz muss tlw. abgeklopft, entsprechend behandelt und erneut angebracht werden.

An der Fassade sind Putzabblätterungen und Risse zu sehen. Der Putz ist tlw. abgeplatzt.

Es sind Feuchtigkeitsspuren im Sockelbereich ersichtlich. Die Ursache ist nicht bekannt.

Sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig.

Sanierung der Fassade und gegebenenfalls Aufbringen einer Dämmung ist notwendig.

Der Gitterrost an den Fenstern ist verrostet. Muss abgeschliffen und gestrichen werden.

Anmerkung:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

- Wirtschaftliche Wertminderungen/
Werterhöhungen: Minderung:
 - nicht zeitgemäße Bebauung
 - sehr hoher Reparatur- und Renovierungsstau

- Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist teilweise befriedigend bis teilweise ungenügend. Es besteht ein hoher Unterhaltungsstau.

5. Energieausweis

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

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹⁾ schreibt vor, dass Eigentümer im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen.

¹⁾ am 01. Januar 2024 in Kraft getreten

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

| | |
|------------------|--------------|
| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> |
| Mühlheim | xxxx |

| | | | |
|------------------|-------------|------------------|--------------------|
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück</u> | <u>Fläche</u> |
| Mühlheim | 2 | 663 | 725 m ² |

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

§ 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.

Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig im Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) 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) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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 Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Das Wohnhaus entspricht nicht den heutigen Wohnansprüchen und technischen wie energetischen Anforderungen.

Die baulichen Anlagen weisen Unterhaltungsrückstände und Schäden auf, das Bewertungsobjekt befindet sich in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Unterhaltungszustand.

Komplette und umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig. Diese sind mit erheblichen Kosten verbunden. In vielen Fällen sind die Kosten für die Sanierung eines Gebäudes höher als die Kosten für einen Neubau.

Die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden und der bestehende Instandhaltungsstau erfordern enorme finanzielle Aufwendungen, um das Bewertungsobjekt in einem bewohnbaren Zustand zu versetzen.

Das Grundstück ist baulich nicht ausgenutzt. Bei meiner Recherche bei dem Bauamt Mühlheim habe ich erfahren, dass das Grundstück entsprechend der Nachbarbebauung (§ 34 BauGB) unter Berücksichtigung der bauaufsichtlichen Anforderungen bebaut werden kann.

Aufgrund der voran genannten Aspekte und unter Beachtung des technischen sowie konstruktiven Gesamtzustandes des Gebäudes ist die Sanierung des Objektes wirtschaftlich nicht sinnvoll, da die aufzuwendenden Kosten in keinem Verhältnis zu den dann zu erzielenden Mieten bzw. zu den Kosten eines Neubaus stehen.

Im vorliegenden Fall wurde das Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren durchgeführt.

Das Ertragswertverfahren führt zur Liquidationsverfahren. Bei Vorliegen von unrentierlichen baulichen Anlagen würde jeder wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer die sofortige Freilegung des Grundstücks und dadurch die Herbeiführung einer rentierlichen Nutzung des Bodenwerts vorbereiten.

Die Sachwertermittlung wurde zusätzlich informativ durchgeführt.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

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. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) oder Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 einen Richtwert von 775,00 €/m² für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Beschreibung des Bodenrichtwerts

Entwicklungsstufe = baureifes Land
Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag = 13.02.2025
beitrags- und abgaben-
rechtlicher Zustand = frei
Fläche = 725 m²

6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand | |
|---|---------------------------------|
| abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei) | = 775,00 €/m ² |
| abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 775,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 01.01.2024 | 13.02.2025 | × 1,00 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | |
|--|-------------|-------------|---------------------------------|
| Lage ¹⁾ | | | × 0,95 |
| Anbauart | freistehend | freistehend | × 1,00 |
| lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 736,25 €/m ² |
| Fläche (m ²) | 600,00 | 725,00 | × 1,00 |
| angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert | | | = 736,25 €/m ² |
| Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben | durch | beim | Bewertungsobjekt |
| | | | - 0,00 €/m ² |
| abgabefreier relativer Bodenwert | | | = 736,25 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | |
|--|---|
| abgabefreier relativer Bodenwert | = 736,25 €/m² |
| Fläche | × 725,00 m ² |
| abgabefreier Bodenwert | = 533.781,25 € <u>rd. 533.781,00 €</u> |

Der abgabefreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 insgesamt **533.781,00 €**.

¹⁾ 5 % Abschlag wegen Nähe/ (Lärm) zur Offenbacher Straße

6.4 Sachwertverfahren

6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir anhand der Bauunterlagen überschlägig durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| besondere Bauteile | Herstellungskosten (geschätzt) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 2 x Gauben | 4.000,00 € |
| Eingangsstufen | 700,00 € |
| Balkon einschl. Treppe zum Garten | 1.000,00 € |
| Kelleraußentreppe | 750,00 € |
| Summe | 6.450,00 € |

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.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

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 Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell¹⁾ angewendet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1934 = 91 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 91 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 18 Jahre =) 52 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 52 Jahre =) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

¹⁾ Hieraus ergeben sich 3,0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen | Punkte |
|---|------------|
| durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | |
| Einbau von Gauben, neue Fenster | 2,0 |
| Instandhaltung Heizungsanlage | 0,5 |
| Einbau Bad/ WCs etc. im Kellergeschoss | 0,5 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung IM DG | 1,0 |
| Summe | 3,0 |

Ausgehend von den 3,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

Außenanlagen

Die 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) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Die Außenanlagen werden prozentual in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Es besteht ein hoher Unterhaltungsstau. Die Sanierungsmaßnahmen sind mit erheblichen und unkalkulierbaren Kosten verbunden.

Das Ertragswertverfahren führt zur Liquidationsverfahren.

Die Sachwertermittlung wurde rein informativ durchgeführt. Aus diesem Grund wird in diesem Gutachten nur der „Sachwert vor allgemeiner Marktanpassung“ ausgewiesen.

6.4.2 Sachwert

Sachwertermittlung
(§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Wertermittlungstichtag 13.02.2025

| | |
|--|-------------------------------|
| Gebäudebezeichnung | Einfamilienhaus |
| Berechnungsbasis | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | 180,00 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 13.02.2025 (2010 = 100) | 184,7 |
| Normalherstellungskosten | |
| • NHK im Basisjahr (2010) | 721,00 €/m ² BGF |
| • NHK am Wertermittlungstichtag | 1.331,69 €/m ² BGF |
| Herstellungskosten | |
| • Normgebäude | 239.704,20 € |
| • besondere Bauteile | 6.450,00 € |
| • besondere Einrichtungen | |
| Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) | 246.154,20 € |
| Alterswertminderung | |
| • Modell | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | 18 Jahre |
| • prozentual | 74,29 % |
| • Betrag | 182.867,24 € |
| Zeitwert (inkl. BNK) | |
| • Gebäude (bzw. Normgebäude) | 63.286,24 € |
| • Garage (geschätzt) | 1.500,00 € |
| Gebäudewert (inkl. BNK) | 64.786,24 € |

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Gebäudesachwerte insgesamt | 64.786,24 € |
| Sachwert der Außenanlagen | + 2.591,45 € |
| Sachwert der Gebäude und Außenanlagen | = 67.377,69 € |
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 533.781,00 € |
| <u>vorläufiger</u> Sachwert | = 601.158,69 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | × ??? |

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne in Anlehnung an die WoFIV (vom 27.Nov 2003) und unter Berücksichtigung des Rechtsentscheids des BayOLG vom 20.08.1983 wohn- bzw. nutzwertabhängig ermittelt.

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.

Der zuständige Gutachterausschuss hat Mietwertübersichten in Abhängigkeit von Lage, Größe, Objektart und Alter des Objekts ermittelt. Bei der Aufstellung wurden eine mittlere innerörtliche Lage sowie eine durchschnittliche Ausstattung des Objekts unterstellt.

Demnach liegen die Durchschnittsmieten wie folgt:

| Bodenrichtwert 700 - 799 €/m ² , bezogen auf 90 m ² | | Wohnfläche |
|---|---------|-----------------------|
| Baujahr 1965 | Wohnung | 9,53 €/m ² |
| Baujahr 1970 | Wohnung | 9,67 €/m ² |

(Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 [3])

- Einfamilienhaus, Ausstattungsstandard: befriedigend
Bewertungsobjekt: Wohnhaus, Bodenrichtwert 775 €/m², fiktives Baujahr 1973, Wohnfläche ~ 88,57 m², Garten

| | | |
|--|---|---|
| Durchschnittsmiete (interpoliert) | | 9,15 €/m ² (Mika; Mietkalkulator vgl. [3]) |
| Ausstattungsstandard (geschätzt) - 20% | - | 1,83 |
| Gartennutzung (geschätzt) + 5% | + | 0,46 |
| | | 7,78 €/m ² |

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts: 7,50 €/m²

- PKW-Stellplatz/Garage:

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts: 50,00 €

Ertragswert / Rentenbarwert

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wert-verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile¹⁾ werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

• Verwaltungskosten

| | | | | |
|----------|---------|----------|---|----------|
| Wohnhaus | 1 WE x | 351,00 € | = | 351,00 € |
| Garage | 1 St. x | 46,00 € | = | 46,00 € |

• Instandhaltungskosten

| | | | | |
|----------|--------------------------|------------------------|---|------------|
| Wohnhaus | ~ 84,35 m ² x | 13,80 €/m ² | = | 1.164,06 € |
| Garage | 1 St. x | 104,00 € | = | 104,00 € |

• Mietausfallwagnis

| | | | | |
|--------|-------|------------|---|----------|
| Wohnen | 2 % x | 8.191,56 € | = | 163,83 € |
|--------|-------|------------|---|----------|

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von ca. 1.828,89 jährlich, was einem prozentualen Anteil von rd. 22 % der nachhaltig erzielbaren Miete entspricht.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Objekts, in Anbetracht der Lage und Größe des Bewertungsobjekts sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % angesetzt.

Lz. nach Angabe des Gutachterausschusses²⁾:

Bodenrichtwert 600 €/m² bis 799 €/m²

| | |
|-----------------------|-------|
| Liegenschaftszinssatz | 1,7 |
| Standardabweichung | ± 0,8 |

| | |
|-------------------|----------|
| Restnutzungsdauer | 35 Jahre |
| Miete (i.M.) | 9,80 |

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert 775 €/m², Restnutzungsdauer 18 J.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Objekts in Anbetracht der Lage und Größe des Bewertungsobjekts sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre

Restnutzungsdauer

Vgl. die Ausführungen auf Seite 20.

¹⁾ lt. Marktbericht des Gutachterausschusses (gem. Anlage 1 Ertragswertrichtlinie)

²⁾ Amt für Bodenmanagement Heppenheim vgl. [3]

6.5.2 Ertragswert

Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Wertermittlungstichtag 13.02.2025

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | tatsächliche Nettokaltmiete ¹⁾ | | |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|---|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | Garage | | 1,00 | - | 0,00 | 0,00 |
| | Wohnhaus | 84,35 | | - | 700,00 | 8.400,00 |
| Summe | | 85,35 | | | 700,00 | 8.400,00 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Einfamilienhaus | Garage | | 1,00 | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| | Wohnhaus | 84,35 | | 7,50 | 632,63 | 7.591,56 |
| Summe | | | | 682,63 | 8.191,56 | |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

| | |
|--|----------------------|
| Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 8.191,56 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – 1.802,14 € |
| jährlicher Reinertrag | = 6.389,42 € |
| Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 533.781,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) | – 16.013,43 € |
| Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen | = -9.624,01 € |

Nach Minderung des Reinertrags um den Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zugeordnet ist) verbleibt kein Reinertragsanteil für die baulichen und sonstigen Anlagen; der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen ist negativ. Dies bedeutet: Aus dem unbebauten Grundstück ist eine höhere Rendite erzielbar als aus dem Grundstück mit seiner derzeitigen Bebauung und Nutzung.

Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert.

¹⁾ Mietbeginn: 01.07.2020; Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern nicht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

| | |
|--|--|
| Bodenwert des freigelegten Grundstücks | |
| – Freilegungskosten | |
| + Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.)) | |
| = Ertragswert nach Liquidationswertverfahren | |

| | |
|---|-----------------------|
| Bodenwert zum Stichtag | 533.781,00 € |
| Freilegungskosten²⁾ (geschätzt) | – 42.000,00 € |
| reduzierter Bodenwert = Liquidationswert | = 491.781,00 € |

| | |
|--|-------------------------|
| vorläufiger Ertragswert Liquidationswertverfahren | 491.781,00 € |
| Marktanpassungsfaktor | × 1,00 |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 491.781,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | + 0,00 € |
| Ertragswert nach Liquidationswertverfahren | 491.781,00 € |
| | rd. 490.000,00 € |

²⁾ **Freilegungskosten und Freilegungserlöse**

| Freilegungskosten und –erlöse | Wertbeeinflussung (geschätzt). |
|--|---|
| Freilegungskosten (insgesamt): | rd. -42.000,00 € |
| - Wohnhaus: | |
| KG-DG | 7,10 m x 8,10 m x 3 = 172,53 m ² |
| Dachboden | 3,00 m x 8,10 m = 24,30 m ² |
| Windfang | 3,20 m x 1,20 m x 2 = <u>7,68 m²</u> |
| | 204,51 m ² |
| - Garage | 3,50 m x 5,00 m = 17,50 m ² |
| Durchschnittl. Freilegungskosten für vergleichbare Objekte aufgrund der Recherchen: 120 – bis 160 €/m ² | |
| angemessener Preis <u>geschätzt</u> : | 150,00 €/m ² |
| Wohnhaus: | rd. 205,00 m ² x 150,00 €/m ² = 30.750,00 € |
| Garage: | rd. 17,50 m ² x 75,00 €/m ² = <u>1.312,50 €</u> |
| | 32.062,50 € |
| Risikoabschlag (geschätzt): evtl. zeitliche Verzögerungen bis zur Freilegung (z.B. wegen aktl. Mietverhältnisses, etc.) | <u>10.000,00 €</u> 42.062,50 € |
| | rd. -42.000,00 € |

7. Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurde die Ertragswertermittlung nach dem Liquidationswertverfahren durchgeführt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in **63165 Mühlheim, Im Heimgarten 10,**

| | | | |
|------------------|--------------|------------------|--------------------|
| <u>Grundbuch</u> | <u>Blatt</u> | | |
| Mühlheim | xxxx | | |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstück</u> | <u>Fläche</u> |
| Mühlheim | 2 | 663 | 725 m ² |

wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Stichtag 13.02.2025** mit

rd. 490.000,00 €

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 26. Februar 2025

DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

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.

Schlussbemerkungen:

Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz sowie gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der oben ermittelte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wertmindernd in Ansatz gebracht werden.

8. Literaturverzeichnis

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, *WertermittlungsForum*
- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

[3] **Kleiber**

ImmowertV 2021

[4] **Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff:**

Praxis der Grundstücksbewertung

[5] **Grundstücksmarktbericht 2024:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Flurkarte

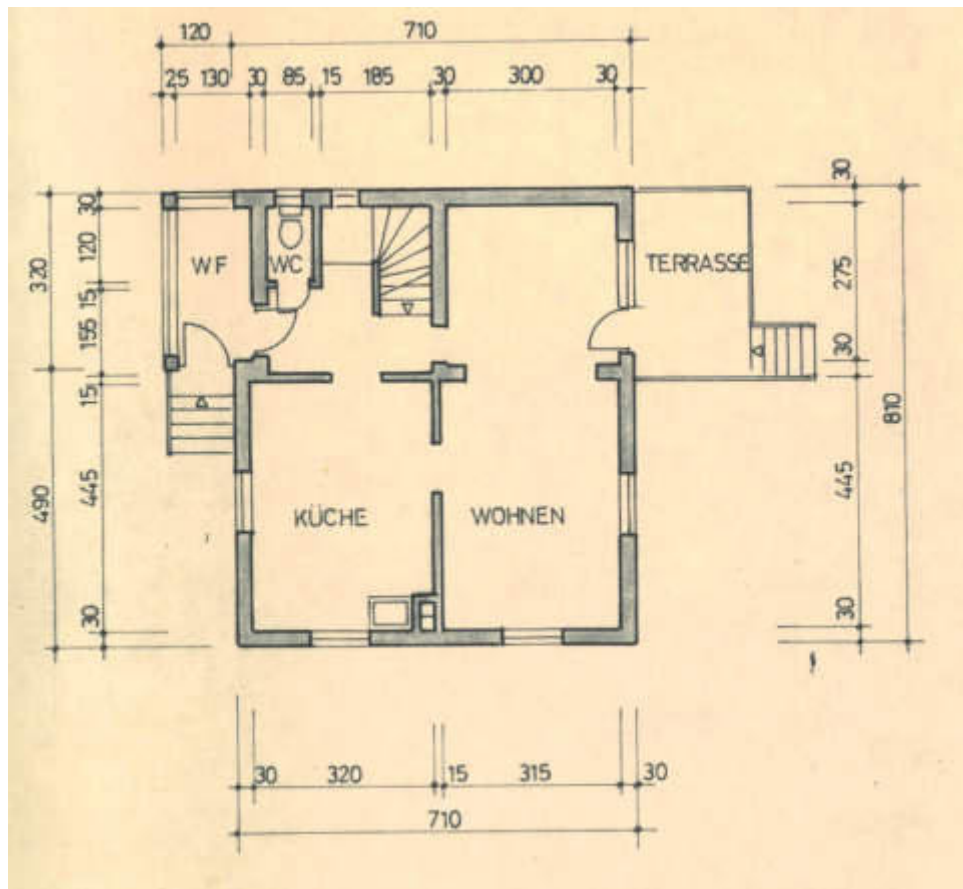
Anlage 2: Bauzeichnungen (ohne Maßstab), Fotos

Anlage 3: Bruttogrundfläche



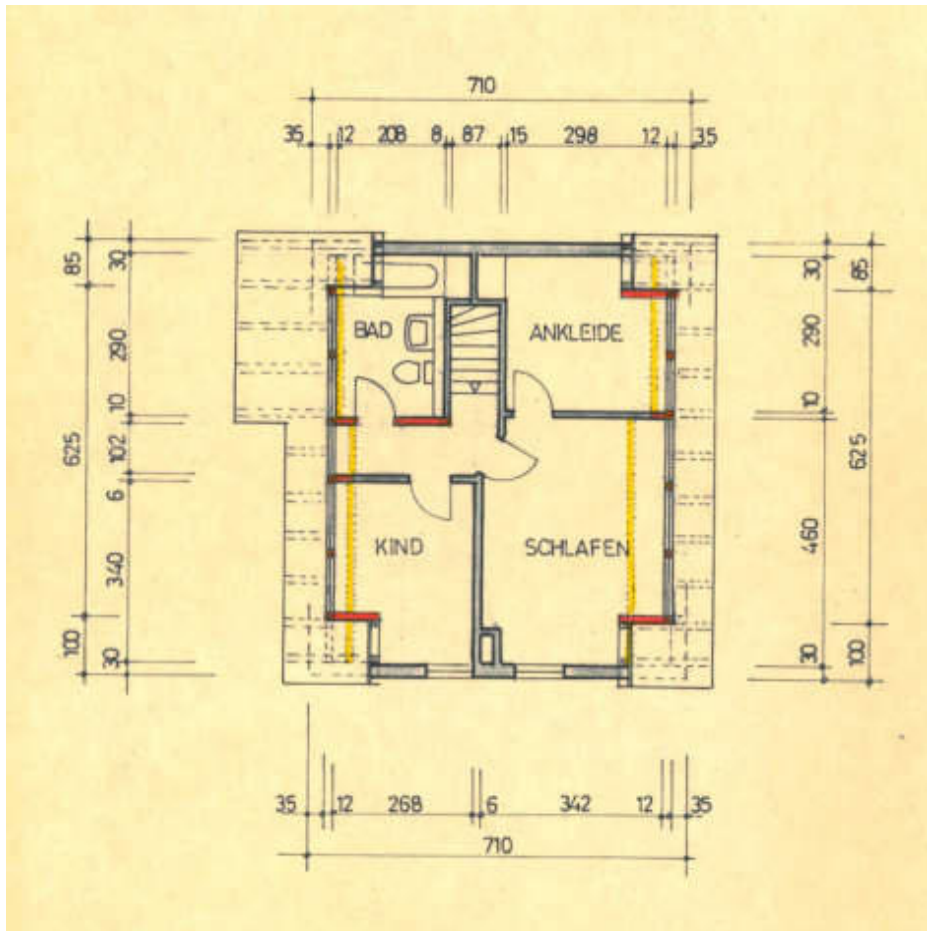
Grundriss Erdgeschoss

Anlage 2



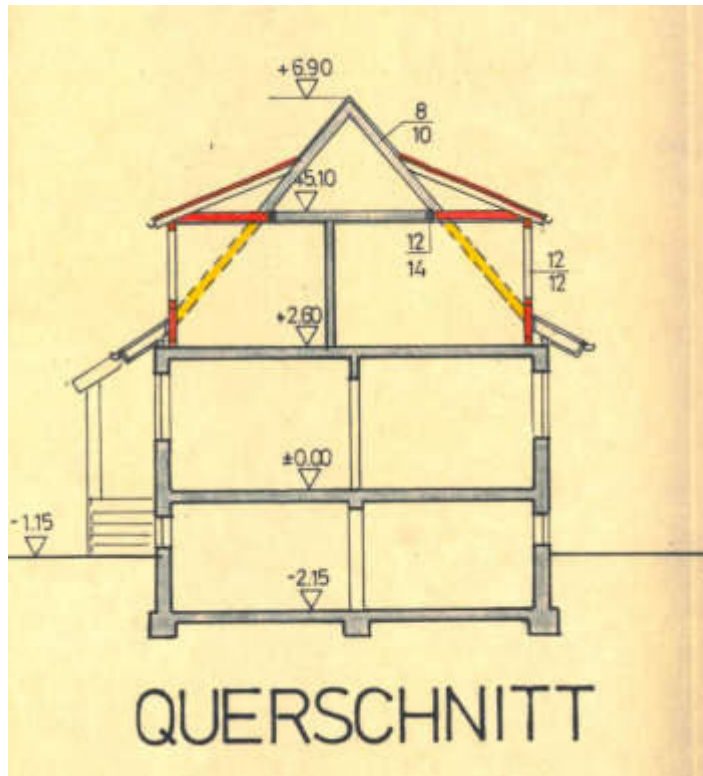
Grundriss Dachgeschoss

Anlage 2



Schnitt

Anlage 2



Umgebung

Anlage 2



Straßenansicht



Straßenansicht

Anlage 2



Hauseingangstür



Feuchtigkeitsschäden, Sockel



Feuchtigkeitsschäden, Fassade

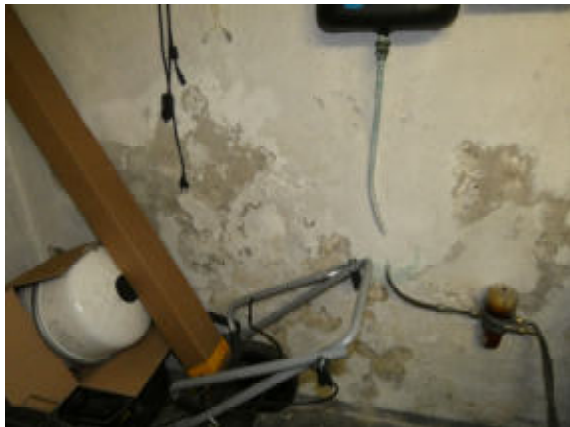
Anlage 2



Feuchtigkeitsschäden, Sockelbereich



Feuchtigkeitsschäden, Kellergeschoss



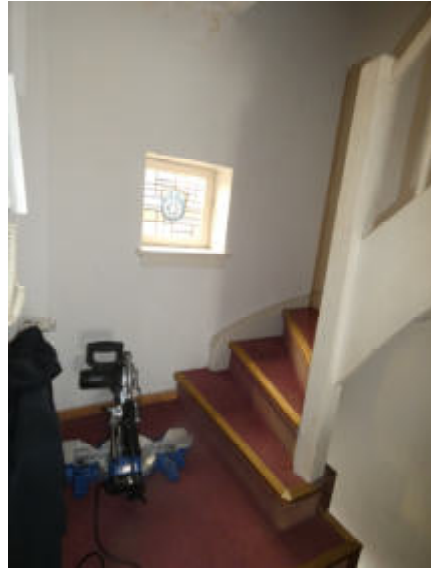
WC, Kellergeschoss



Treppe KG



Treppe EG



Windfang



Gäste-WC, EG



Bad, DG



Garage



Garten



Bruttogrundflächen – BGF nach DIN 277

| <u>Bezeichnung</u> | <u>(m)</u> | <u>(m)</u> | <u>Anzahl</u> | <u>m²</u> |
|--------------------|------------|------------|---------------|----------------------|
| Wohnhaus | 7,10 | 8,10 | 3 | 172,53 |
| Windfang | 3,20 | 1,20 | 2 | <u>7,68</u> |
| Gesamt | | | | 180,21 |