

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 Fax: 06071 / 96 99 58

E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus, Anbau, Garage, Schuppen Hausener Straße 7 63165 Mühlheim am Main
Wertermittlungstichtag:	03.05.2021
Ortsbesichtigung:	03.05.2021 - AUSSENBESICHTIGUNG -
Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main
Gerichtszeichen:	Az.: 7 K 46/20
Report-Nr.	2021-05-03
Erstelldatum:	26.05.2021



Verkehrswert Flurstück 135/5: 402.000,- €

Verkehrswert Flurstück 135/6: 20.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 7
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 34

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität.....	12
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Garage	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien.....	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze im Sach- und Ertragswertverfahren	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV.....	21
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV	23
5	Verkehrswertableitung	25
5.1	Verkehrswert.....	27
6.0	Lagedarstellung aus ‚OpenStreetMap.de‘	28
6.1	Liegenschaftskartenauszug	29
6.2	Bestandsplan von 1960 zu einer projektierten Fassadenänderung.....	30
6.3	Wohnflächenberechnung.....	31
6.4	Berechnung der Brutto- Grundfläche nach DIN 277	31
	Anlage Fotos	32

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus
Aktenzeichen	7 K 46/20
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63165 Mühlheim am Main, Hausener Straße 7
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Lämmerspiel, Blatt 2959
Gemarkung Lämmerspiel	Flur 2 Flurstück 135/5 (Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis) Flurstück 135/6 (Ifd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis)
Tag der Ortsbesichtigung	03.05.2021
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.05.2021 - AUSSEN BESICHTIGUNG -
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	Flurstück 135/5 = 276 m ² Flurstück 135/6 = 70 m ²
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr ca. 1920
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	25 Jahre
Normalherstellungskosten Wohnhaus	986 €/m ² BGF
Alterswertminderung	64,3 %
Brutto-Grundfläche (BGF)	312 m ²
Wohnfläche	143 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.300 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz	1,4 %
Sachwertfaktor	1,35
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigennutzung
Ergebnisse	
Sachwert	420.000,- €
Ertragswert	393.000,- €
Verkehrswert Flurstück 135/5: (Marktwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen Außenbewertung in Höhe von 18.000 €).	402.000,- €
Verkehrswert Flurstück 135/6:	20.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich wahrscheinlich um ein eigengenutztes Einfamilienwohnhaus. Das Gebäude ist einseitig zum nördlichen Nachbarn grenzbebaut. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Das Gebäude steht grenzständig, an der Ortsdurchgangsstraße. Ein seitlicher Wohnweg erschließt eine Hinterliegerbebauung auf dem Nachbargrundstück und die Garage auf dem Bewertungsgrundstück, so dass der gesamte Grundstücksfreibereich einsehbar ist. Es handelt sich aufgrund der verdichteten Bauweise und der weiteren Lagemerkmale um eine einfache bis mittlere Wohnlage. Im Hinblick auf die Beschaffenheitsmerkmale und Lageeigenschaften genügt das Wohnhaus von außen beurteilt überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt befriedigend.

1 Vorbemerkungen

Die Immobilie wurde in dem Zwangsversteigerungsverfahren Az 7 K 29/16 bereits mit Gutachten vom 12.10.2016 auf der Basis einer Außenbesichtigung bewertet.

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.05.2021
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der unterzeichnende Sachverständige, 2 Rechtspflegerinnen (Anwärtinnen) des Amtsgerichts in Offenbach sowie der Gläubiger mit Vertretung.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2021, Vorgutachten Bodenrichtwertauskunft Mikro- und Makrolageplan von ‚OpenSteetMap.de‘ Mietauskunft ‚On-Geo‘ Liegenschaftskartenauszug Altgutachten mit Bauplänen vom Kreisbauamt 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), Wertermittlungsrichtlinie (WertR), Sach- wertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswert- Richtlinie (EW-RL), Bodenrichtwertrichtlinie (BW-RL).
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen konnte nicht festgestellt werden.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 vom Kreisbauamt bereitgestellten Unterlagen (Grundrisspläne) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Einfamilienwohnhaus mit Garage, Gartenschuppen.
Besonderheit:	Das Grundstück konnte nicht begangen werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unter-

zeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird wahrscheinlich eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen
 Kreis: Landkreis Offenbach
 Einwohnerzahl: Mühlheim am Main rd. 28.652 Einwohner (31.12.2019; inkl. Ortsteile).
 Statistische Daten im Vergleich gem.: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	Mühlheim am Main 2018	Offenbach, LK 2018	Hessen 2018
Bevölkerung (Anzahl)	28.403	354.092	6.265.809
Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	5,5	6,0	4,5
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	3,4	4,7	3,6
Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)	7,6	4,9	1,8
Geburten (je 1.000 Ew.)	10,5	10,0	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Ew.)	9,2	9,9	10,6

Im Landkreis und in Mühlheim am Main überdurchschnittlich positive Wachstumserwartungen bis 2030 lt. Demographiebericht (www.wegweiser-kommune.de).

Auszug aus dem Internetauftritt der Stadt

Die Stadt Mühlheim am Main liegt im Rhein-Main-Gebiet südlich des Mains zwischen den Städten Offenbach und Hanau. Auf Mühlheimer Gemarkungsgebiet mündet die Bieber in die Rodau und anschließend in den Main.

Die Stadt besteht aus den drei Stadtteilen Mühlheim, Dietesheim (eingemeindet seit 1. April 1939) und Lämmerspiel (eingemeindet seit 1. Januar 1977) sowie den Wohngebieten Markwald und Rote Warte.

Mühlheim am Main liegt 103 Meter über NN und grenzt im Norden an die Stadt Maintal (Main-Kinzig-Kreis), im Osten an die Stadt Hanau (Main-Kinzig-Kreis), im Süden an die Stadt Obertshausen (Landkreis Offenbach) und im Westen an die kreisfreie Stadt Offenbach.

Die Stadt liegt im Osten der Rhein-Main Metropolregion und verfügt über mehrere Grundschulen und Kindertageseinrichtungen, sowie eine Haupt- und Realschule und ein Gymnasium. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden und fußläufig erreichbar.

Mühlheim am Main wurde im Regionalplan Südhessen 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:

Hanau:	8 km
Offenbach am Main:	9 km
Frankfurt am Main:	17 km
Flughafen Rhein Main:	30 km
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 55 km entfernt)

Busverbindungen: Stadtbus Dietesheim-Mühlheim-Lämmerspiel, Haltestelle fußläufig erreichbar, Linie 35 Mühlheim Bf., Nordseite- Dietesheim- Lämmerspiel-Obertshausen Bf. mit Umsteigemöglichkeiten.

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

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich

Indikatoren	Mühlheim am Main 2018	Offenbach, LK 2018	Hessen 2018
Bevölkerung (Anzahl)	28.403	354.092	6.265.809
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	24,0	24,2
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	57,5	75,8	75,4
Arbeitsplatzzentralität	0,5	0,9	1,1

Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote (Quelle: Agentur für Arbeit)

Landkreis Offenbach:	5,8 % (Stand: April 2021)
Hessen:	5,5 %
Bund:	6,0 %

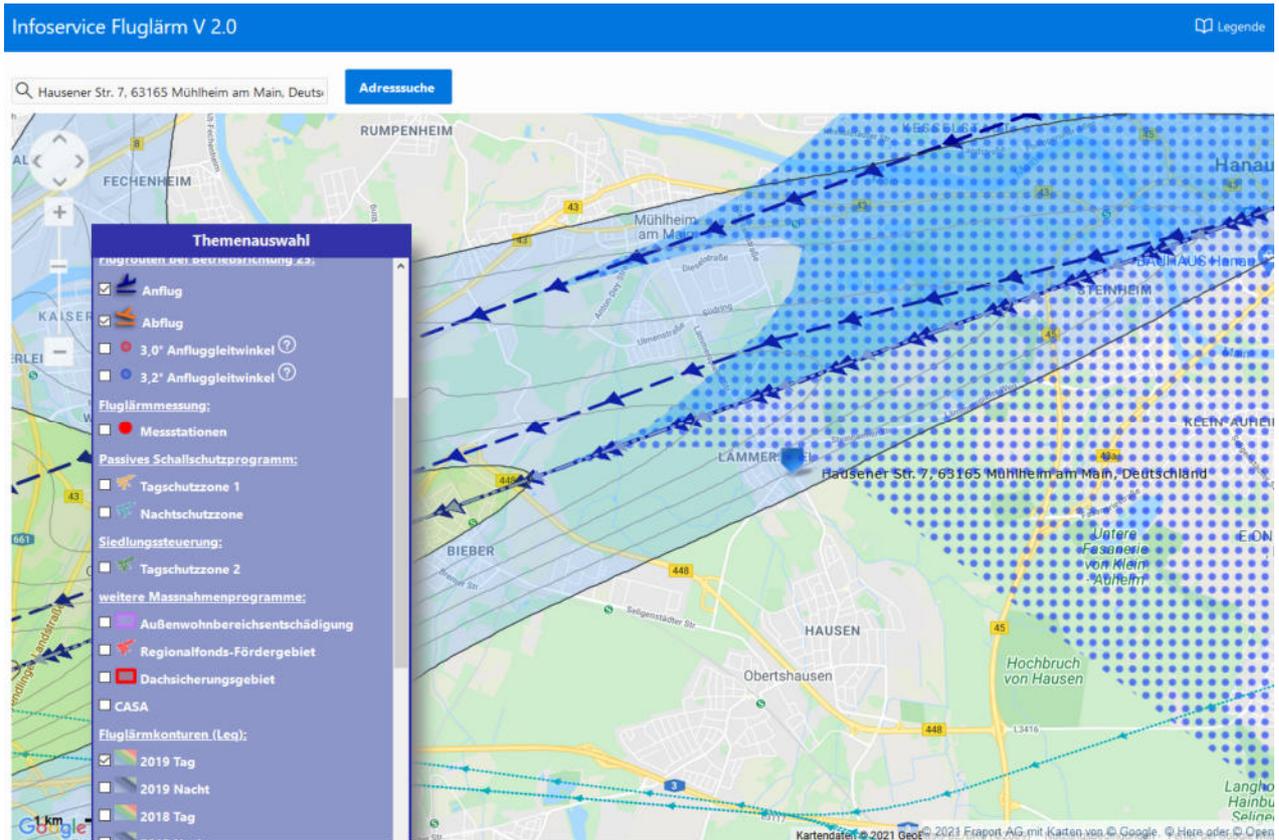
Kaufkraftkennziffer pro Kopf ¹ :	105,6 (Mühlheim am Main; Stand 2020)
	110,9 (Kreis Offenbach)
	104,6 (Hessen)
	100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Ortsteil Lämmerspiel, in mittlerer Ortslage im Bereich der Ortsdurchgangsstraße.

Wohnlage und Immissionen:

Einfache bis mittlere Wohnlage, mit gebietstypischen Immissionsbelastungen durch Flugzeuge (Einfugschneise Frankfurter Flughafen) und Fahrzeugverkehr.
Auszug Infoservice Fluglärm (Quelle: <https://framap.fraport.de>)

¹ Quelle: GfK Marktforschung, IHK Offenbach



Art der Bebauung und Nutzung
in der Straße:

Wohnnutzungen mit überwiegend Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohn-
häuser.

Ausrichtung:

Hofraum nach Südwesten ausgerichtet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Unregelmäßige Grundstücksformen.

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr. 135/5 = 276 m² (mittlere Breite x Tiefe ca. = 12 m x 23 m)
Flurstück Nr. 135/6 = 70 m² (mittlere Breite x Tiefe ca. = 12 m x 5,83 m)

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Asphaltierte Ortsdurchgangsstraße, seitlich ein Wohnweg der der Erschließung des eigenen Hofraums und für die Hinterliegerbebauung dient. Die Hausener Straße, beidseitig mit Bürgersteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom, wahrscheinlich Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	1 Garage mit Einzelstellplatz davor. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in der näheren Umgebung begrenzt vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung zum nördlich angrenzenden Nachbargebäude. Grenzbebaute Garage und Nebengebäude/Terrasse mit einer Grenzwand.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.

Immobilienmarkt

Aufgrund der positiven demografischen Entwicklung und Zuzug in den Rhein-Main Wirtschaftsraum ist von einer angespannten Mietsituation auszugehen. Die durchschnittliche Miete beträgt für vergleichbaren Wohnraum gem. Auswertung und Marktbeobachtung von on-geo im PLZ-Bezirk 6,99 bis 11,99 €/m² Wohnfläche, die Kaufpreise liegen zwischen 2.680,- € bis 3.569,- €/m² Wohnfläche.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine
	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.
	Eintragung eines ‚Herschvermerks‘ im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 3: <i>Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte) an den Grundstücken Gemarkung Lämmerspiel Band 63 Blatt 2212 BestVerz. Nr. 6 und 8 (Flur 2 Flurstücke 135/4 und 135/3) in Abt. II Nr. 3 vermerkt am 25.03.1988.</i>

Beurteilung

Das ursprüngliche Bewertungsgrundstück war vormals größer und wurde im Zuge einer neueren Hinterliegerbebauung in mehrere Teilflurstücke aufgeteilt. Der seitliche Wohnweg (Flurstücke 135/3 und 135/4) dient als Erschließungsweg. Der ‚Alteigentümer‘ des bewertungsgegenständlichen Flurstücks 135/5 hat sich hier ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des eigenen Hofraums ausbedungen. Der Wertvorteil wurde beim Kauf (Kaufpreis bei Veräußerung des Hinterliegergrundstücks) verwirklicht, ein zusätzlicher Wertvorteil aufgrund der Eintragung des Herrschvermerks ist nicht feststellbar.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen im Bestand.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung („Einfügeklausel“), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: WA (allgemeines Wohngebiet mit innerörtlichen Mischnutzungen - Geschäfte).

Baulasten:

Keine.

Denkmalschutz:

Keine Eintragung in der Denkmaltopographie

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand:

Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land. (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität:

Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und den 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 § 4 (3) ImmoWertV ist bei der Wertermittlung neben dem Entwicklungszustand, insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

- 1) eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- 2) Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können, (weitere Punkte 3) bis 6) nicht aufgeführt).

Beurteilung: Eine anderweitige Nutzung wird nicht vermutet, so dass sich der Qualitätsstichtag zum Wertermittlungsstichtag ergibt.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (**AUSSENBESICHTIGUNG**) 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 die notwendigen 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: 2-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss und einem unterkellerten Terrassenanbau sowie eine Garage mit Nebenraum. Massive Bauweise.

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:

Wohnhaus: Mittlerer Ausstattungsstandard (NHK 2010 Standardstufe 2 bis 3 – Annahme auf der Grundlage einer Beurteilung von außen)
Ursprüngliches Baujahr: Wohnhaus 1920.

Restnutzungsdauer: 25 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen im Wohnhaus der letzten 10 Jahre: Keine bekannt. Jedoch wird auf der Grundlage der von außen ordnungsgemäßen Instandhaltung (Fenster wurden ausgetauscht, die baulichen Anlagen in einem befriedigenden Zustand) angenommen, dass auch im Gebäude seit Erstellung von einer ordnungsgemäßen Instandhaltung auszugehen ist, d.h. es wird angenommen, dass nach dem Verbrauch einzelner Bauteile, so z.B. Sanitäreinrichtungen, diese seit Erstellung des Gebäudes modernisiert wurden, ebenso wie Boden- und Wandbeläge, sowie die Heizung. Für diese Wertermittlung wird ein Ausstattungsstandard nach Qualitätsstufe 2-3 (2,5) der NHK 2010 bemessen.

3.2 Gebäudebeschreibung

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt, zur Straße Backsteinmauerwerk. Oberer Giebelbereich mit Kunstschiefer verkleidet und wahrscheinlich zusätzlich gedämmt.
Fundamente:	Wahrscheinlich massiv
Geschosstreppe:	Nicht bekannt.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung und Nutzungseinheiten sind nicht bekannt, da keine Planunterlagen vorliegen und eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Dem äußeren Anschein nach handelt es sich bei der Kellergeschoßfläche um Nutzfläche und in den oberen Geschossen um Wohnbauflächen. Die Aufteilung und Anzahl der Zimmer ist nicht bekannt.

Ausstattungsbeschreibung

Eine Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin mit einem befriedigenden äußeren Erscheinungsbild wird ein Ausstattungsstandard entsprechend Standardstufe 2,5 gem. der in der Sachvertrichtlinie veröffentlichten Ausstattungsstufen NHK 2010 angenommen. Nachfolgend eine Beschreibung der von außen feststellbaren Ausstattung sowie eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufe im Gebäude für Wohnhäuser (modifiziert nach Sprengnetter).

Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk verputzt, z.T. mit Wärmedämmung und im Giebelbereich einseitig mit Kunstschiefer verschindelt. Die zweite Giebelseite ist grenzbebaut.
Dach:	Satteldach mit Walmdachgaube. Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, Eindeckung mit roten Dachsteinen.
Fenster- und Außentüren:	Kunststoffisoliertglasfenster, weiß. Haustür als weiße Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitt. Dachflächenfenster.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände). Innentüren Holz- und Holzwerkstofftüren.
Deckenkonstruktion:	Decke über Kellergeschoss wahrscheinlich massiv, sonst wahrscheinlich als Holzbalkendecken.
Fußböden:	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, Fliesenböden.
Sanitäreinrichtungen:	Bad mit WC, Dusche und Badewanne, raumhoch gefliest.
Heizung:	Gem. Auskunft des Bezirksschornsteinfegers, sei ein Gasanschluß vorhanden und es seien ehemals 3 Feuerstätten vorhanden gewesen; der aktuelle Ausbauzustand sei nicht bekannt. Im DG ein Anschluß für ein Heizgerät Baujahr 1988 sowie eine atmosphärische Gasheizung mit Gebläse für die restliche Beheizung des Wohnhauses und zusätzlich ein im Erdgeschoss installierter Kaminofen (Anschluss an den neu montierten äußeren Edelstahlkamin). Die letzte Prüfung fand 2013 statt, seither war kein Zugang mehr möglich.
Sonstige techn. Anlagen:	Die Ausstattung/der Modernisierungsgrad der sonstigen technischen Ausstattung ist nicht bekannt. Es wird eine durchschnittliche, dem äußeren festgestellten Modernisierungsgrad, entsprechende Standardausstattung mit einer ausreichenden Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, angenommen.

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. Im Außenbereich waren an der Fassade (Sockel) Rissbildungen feststellbar sowie Schäden im Bereich der Terrassentreppe im Außenbereich (fehlende Entwässerung Terrasse).
Beurteilung und Zustand:	Von außen befriedigender allgemeiner Bauzustand. ²
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch vor.

Allgemeine Energiekennzahlen von Wohngebäuden/Energetische Mindestanforderungen³

1	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982:	280 kWh/m ² Wfl. p.a.
2	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995:	220 kWh/m ² Wfl. p.a.
3	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995):	100 kWh/m ² Wfl. p.a.
4	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007):	70 kWh/m ² Wfl. p.a.
5	Passivhäuser:	15 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der Baujahresgruppe und unter Berücksichtigung von außen feststellbarer Modernisierungen (Dachausbau, Einbau Isolierglasfenster, Teildämmungen im Fassadenbereich) ist tendenziell von einem Energiebedarf entsprechend Zeile 2-3 auszugehen. (Anmerkung: Für 80% des Gebäudebestands in Deutschland beträgt der Energieverbrauch ca. 220 kWh/m² Wfl. p.a., dies entspricht einem Energieinhalt von ca. 22 l Öl, bzw. 22 m³ Gas. Stand 2009).

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (die Fenster sind z.T. bereits älter)
Energetische Schwachstellen:	-

² 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).

³ GuG (Grundstücksmarkt und Grundstückswert) 1/2009: Energetische Beurteilung von Wohngebäuden im Rahmen der Wertermittlung nach § 194 BauGB; H. Scherr.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Garage

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt von der Straße über ein Eingangstürchen aus Metall sowie seitlich vom Wohnweg mit einer Hofraumzufahrt über ein Hoftor aus Metall mit Holzfüllung. Sonst Einfriedung mit Mauerwerkssteinen und Gitterzaunelementen und Grenzmauern, einfache Ausstattung.
Besondere Bauteile:	Anbau Terrasse (wahrscheinlich unterkellert) mit Außentreppe. Massive Bauweise. Terrasse gefliest.
Hofraum:	Mit Betonplatten ausgelegter Hofraum, Garagenzufahrt gepflastert.
Garten:	Flurstück 135/5: Keine Grünflächen, lediglich Hofraum. Flurstück: 135/6: Kleine Grünfläche mit einigen Sträuchern, einfache Gestaltung.
Versorgungsanschlüsse: Abwässerbeseitigung:	Wasser, Strom, Gas. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Breite Einzelgarage mit einem Nebenraum und einer separaten Zugangstüre zum Hofraum. Massive Ausführung, mit Flachdach. Garage mit Sektionaltor, weiß.
Schuppen/Abstellboxen:	Auf dem Flurstück 135/6 ist zusätzlich ein Abstellschuppen/Abstellboxen o.ä. aufgestellt. Da das Grundstück nicht begangen werden konnte ist die Nutzung nicht bekannt. Es handelt sich um eine Metallrahmenkonstruktion mit Brettverschalung, die überdacht ist.
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Gem. Augenscheinnahme handelt es sich wahrscheinlich um ein eigengenutztes Ein- bis Zweifamilienwohnhaus.

Im Hinblick auf die Beschaffenheitsmerkmale und Lageeigenschaften genügt das Wohnhaus von außen beurteilt überwiegend mittleren Wohnbedürfnissen. Der bauliche Zustand von außen befriedigend.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Ein-/Zweifamilienwohnhaus.

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 seiner Bestandteile ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung (gem. §§ 15 – 16 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 – 23 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

- Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen, die Preisbildung transparent darstellen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Plausibilitätsprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Kapitalisierungszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten und Vergleichsfaktoren i. S. d. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 12 bis 14 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

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt bei dem sich der Verkehrswert in erster Linie aus dem Sachwert bemisst. Auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung (Eigennutzung) wird das Sachwertverfahren erstrangig angewendet. Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, ortsübliche Mieten) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion ebenso 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 § 15, 16 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren.

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 beträgt der Bodenrichtwert für **Wohnbauflächen** zum Stichtag 01.01.2020 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei)

530,00 €/m²

Attribute	Wert
Gemeinde	Mühlheim am Main
Gemarkung	Lämmerspiel
Zonaler Bodenrichtwert	530 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	1
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2020
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m ²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

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 gilt für Wohnbauflächen und ein 500 m² großes Grundstück.

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.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Flurstück 135/5:
Baureifes Land, Grundstücksfläche gesamt = 276 m²

Das Grundstück ist kleiner als das Referenzgrundstück (Bodenrichtwertgrundstück). Für kleinere Wohnbaugrundstücke werden gem. Auswertungen des Gutachterausschusses häufig relativ höhere Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche erzielt. Die Anpassung erfolgt auf der Grundlage von Grundstücksgrößenumrechnungskoeffizienten, wie sie im Immobilienmarktbericht 2021 veröffentlicht wurden. Der maßgebliche Umrechnungskoeffizient beträgt lt. Immobilienmarktbericht in der Bodenrichtwertlage 1 %. Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt (kaum Angebote) wird der Zuschlag nach sachverständigem Ermessen mit 10 % bemessen /Faktor 1,10).

Lageorientierung: Die direkte Lage an der Ortsdurchgangsstraße in Verbindung mit dem seitlichen Erschließungsweg für die Hinterliegerbebauung ist im Vergleich zu ruhiger gelegenen Grundstücken mit aufgelockerter Bebauung in der Bodenrichtwertzone benachteiligt. Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird auf einen Abschlag verzichtet.

Berücksichtigung der Anbauart nach Sprengnetter Band 4 Marktdaten und Praxishilfen (Seite 5.07/4). Bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften 90 – 95 %. Bei Reihenmittelhäusern 80-95 % (ländliche / kleinstädtische Lagen unterer Spannenwert; sonst in den städtischen Lagen oberer Spannenwert). Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird auf einen Abschlag verzichtet.

Anpassung Wertermittlungsstichtag: Es sind Preissteigerungen feststellbar (Grundlage, Trendmeldung Landegutachterausschuss). Bemessener Zuschlag in der Lage: 5 % (Faktor 1,05).

Resultierender Anpassungsfaktor: $1,10 \times 1,05 = \text{rd. } 1,16$

Bodenwertermittlung Flurstück 135/5

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
135/5	Gebäude. und Freifläche, Hausener Straße 7	530 €/m ²	1,16	276 m ²	169.684,80 €
Summe					Rd. 170.000 €

Bodenwertermittlung Flurstück 135/6

Für eine wohnbauliche Nutzung ist das Grundstück i.S. § 5 (3) ImmoWertV zu klein und ist deshalb als Rohbauland und Arrondierungsfläche zu bewerten. Baulandteiflächen die z.B. als Garagen- und Stellplatzflächen geeignet sind werden gemäß Auswertung verschiedener Gutachterausschüsse in Deutschland zu einem Durchschnittswert in Höhe von 50 % vom maßgeblichen Bodenrichtwert bewertet (Kleiber; Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage im Reguvis Verlag, Seite 1520). Auf diese Auswertung stellt die nachfolgende Bodenwertermittlung ab. Anpassungsfaktor, stichtagsbezogen: $1,05 \times 0,5 = \text{rd. } 0,53$. Nachfolgender Bodenwert inkl. anteiligem Zeitwert der Abstellboxen auf dem Flurstück.

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
135/6	Gebäude. und Freifläche, Hausener Straße 7	530 €/m ²	0,53	70 m ²	19.663 €
Summe					Rd. 20.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze im Sach- und Ertragswertverfahren

Restnutzungsdauer § 6 (6) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn – oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Restnutzungsdauer wurde auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie, Anlage 4, ‚Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen‘, ermittelt und beträgt 25 Jahre.

Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend der Restnutzungsdauer handelt es sich hier um die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und 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 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL in der Fassung vom 5. September 2012) veröffentlichten Orientierungswerte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Bewertungsmodell des Gutachterausschusses in dem zu bewerten ist, da auf dessen Datengrundlage (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten) abgestellt wird, nach der Sachwertrichtlinie 70 Jahre.

Herstellungskosten § 22 ImmoWertV

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden in Anlehnung an die einschlägige Fachliteratur unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp, Baualtersklasse und Ausstattungsstandard ermittelt.

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes Wohnhaus, NHK Typ 1.11:

Nutzungsgruppe:	EFH
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,5
NHK 2010:	780 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Anbauart schlag an dieser Stelle verzichtet	aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird auf einen Abschlag an dieser Stelle verzichtet
Angepasste NHK	780,00 €/m ²

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	780,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Garage rd.:	485,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Gemäß Sachwertrichtlinie Punkt 4.1.1.1 (3) erfassen die NHK 2010 die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

Alterswertminderung § 23 ImmoWertV

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich gemäß § 23 ImmoWertV nach dem Verhältnis Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Brutto-Grundfläche

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

Baupreisindex

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag gem. Auswertungen des Statistischen Bundesamts veröffentlicht in Fachliteratur. Der Baupreisindex gibt als Indexreihe die Entwicklung der Baupreise für Zeiträume

und räumlich zusammenhängende Bereiche an. Die Normalherstellungskosten werden unter Anwendung des Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag indiziert. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

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, Eingangstrepfen 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 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 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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 markangepassten 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.

Die Wertbemessung notwendiger Instandhaltungs-, Fertigstellungsarbeiten, erforderliche Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden erfolgt auf der Grundlage ermittelter Reparatur- und Sanierungskosten (in Anlehnung an: *Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2004, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung*), sowie einer marktüblichen Anpassung dieser Kosten auf den Verkehrswert.

Der Umfang der Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus.

Modernisierung, Bauschadensbehebung:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG

Instandhaltungsrückstau, Baumängel und –schäden: Beseitigung Risssschäden im Sockel psch.
3.000 €.

Werteinfluss unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen § 21 Abs. 3 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, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungsansätzen oder nach den gewöhnlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten zu ermitteln. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren § 14 (2) ImmoWertV

Die Notwendigkeit zur Anwendung ergibt sich aus § 21 Abs. 1 2. Halbsatz i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV. Und zwar sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren berücksichtigt werden, die aus dem Markt/Grundstücksverkehr abgeleitet und veröffentlicht wurden und somit überprüfbar sind.

Der objektspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage

- Angaben der Bodenmanagementbehörde (Veröffentlicht im Immobilienmarktbericht) unter Hinzuziehung

in Fachliteratur veröffentlichten Werte sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt und zur Anpassung des herstellungsorientierten vorläufigen Sachwerts eingesetzt. Der Marktanpassungsfaktor errechnet sich aus Kaufpreis durch vorläufigen Sachwert und muss, soweit er Anwendung findet im gleichen Wertermittlungsmodell abgeleitet werden in dem auch bewertet wird. Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der durchschnittlich Sachwertfaktor bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,35 (Standardabweichung +/- 0,17). Im Sachwertverfahren wird auf den durchschnittlichen Sachwertfaktor abgestellt. Bemessener Sachwertfaktor: 1,35.

Allgemeine Verhältnisse und Anpassung an den Grundstücksmarkt (allg. Marktanpassung)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Marktanpassung gemäß § 8 Absatz 2 Ziffer 1 ImmoWertV erfolgt im Ertragswertverfahren normalerweise über den Liegenschaftszinssatz. Dieses Verfahren wird hier gewählt.

Im Sachwertverfahren ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung aus § 21 Abs. 1 2. Halbsatz i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV. Und zwar sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren berücksichtigt werden.

Reinertrag, Rohertrag § 18 ImmoWertV

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (vgl. § 18 Abs. 2 ImmoWertV), ggf. bei fiktiver Vermietung - der Reinertrag aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten (§ 19).

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 (vergleichbare EFH/ZFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen bei rd. 8,00- 10,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im Immobilienmarktbericht 2021 (Datenauswertung 2015-2018) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die durchschnittliche angepasste Vergleichsmiete zum Wertermittlungstichtag rd. 9,05 €/m² ((rd. 8,55 /Miete gem. Tab.) * 1,05 (Faktor EFH) * 1,02³ (Faktor Mietpreisentwicklung) * 1,00 (Faktor Ausstattungsstandard) * 0,95 (Faktor Mikrolage).

Für die Ertragswertermittlung wird die marktübliche Miete aus bekannten Mieten, Vergleichsmietangeboten, der Mietpreisübersicht, unter Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale für das Wohnhaus mit psch. 1.300,- €/Monat bemessen.

Die Wohnlage wird durch die folgend genannten Parameter klassifiziert:

- 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 BWK § 19 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, der Ertragswertrichtlinie und Auswertungen in Wertermittlungsliteratur in der Wertermittlung berücksichtigt.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten nach § 19 (2) ImmoWertV; 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. Die Einzelsätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Ertragswertrichtlinie Anlage 1 und den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen.

Liegenschaftszinssatz LZ (Kapitalisierungszinssatz) § 14 (3) ImmoWertV

Der Liegenschaftszinssatz ist ein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Zinssatz, der alle Elemente berücksichtigt, die die Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen, z.B. Risiken der Investition aber auch zukünftige Entwicklungen.

Der LZ von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern beträgt gemäß Grundstücksmarktbericht in der Bodenrichtwertlage 1,4 % (Standardabweichung +/- 0,6). Die Ableitung der LZ erfolgte hier nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens und ist im gleichen Modell anwendbar.

Im Ertragswertverfahren wird auf den durchschnittlichen LZ abgestellt. Bemessener LZ: 1,4 %.

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 21 – 23 ImmoWertV eines Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (Außenanlagen) sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umstände.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

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

abzuleiten.

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

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt ggf. nach der 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.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors 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 Wertermittlungsstichtag) 134,5

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	312	780	1.049,10	327.319	25/70	116.900 €
Garage	40	485	652	26.080	35/50	18.256
Gesamt						135.156 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum, Terrassen, Stellplätze, Gaube, Hofraum, Kamin rd. 6 % des Gebäudewerts					+	8.109 €
Sachwert Gebäude, Außenanlagen inkl. Baunebenkosten					=	143.265 €
Bodenwert					+	170.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	313.265 €
Sachwertfaktor § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV					x	1,35
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	422.908
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV Instandhaltungsrückstau, Baumängel und - schäden ⁴					-	3.000 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.						420.000 €

⁴ Der Umfang beschränkt sich auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Die Investitionen werden in dem Maße angesetzt um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen.

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV

Die Ermittlung des Ertragswerts nach den §§ 17 – 20 ImmoWertV basiert auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück und wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag, der sich nach Abzug der dem Eigentümer entstehenden Bewirtschaftungskosten des Grundstücks ergibt.

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 § 17 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag und dem nach § 16 ImmoWertV ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt sich durch die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen über deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Verwendung des Kapitalisierungszinssatzes, der objektspezifisch auch Chancen und Risiken der Immobilie und des Marktes abbildet und aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurde.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bzw. die von einem üblichen Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks, sind bei der Ableitung des Ertragswerts gesondert zu berücksichtigen.

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltniete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
Wohnhaus	143	9,09	1.300,00	15.600,00 €
Summe				15.600,00 €
Rohertrag				15.600,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 19 ImmoWertV			
	Verwaltung	(298 €)+(39 €)	337 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	312 €	
	Instandhaltung	12 €/m ² WF + P	1.804 €	
	Gesamt		-	2.453,00 €
Reinertrag	§ 18 (1) ImmoWertV			= 13.147,00 €
Abzgl. Bodenertragsanteil 1,4 % von		170.000 €	-	2.380,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	10.767,00 €
Barwertfaktor bei	25 Jahren Restnutzungsdauer		x	20,97
	1,4 % Liegenschaftszinssatz			
Ertragswert der baulichen Anlagen			=	225.784 €
Bodenwert	§ 16 ImmoWertV			+ 170.000 €
Vorläufiger Grundstücksertragswert			=	395.784 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV			
	Instandhaltungsrückstau, Baumängel und -schäden		-	3.000 €
Ertragswert des Grundstücks rd.				393.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse Flurstück 135/5

Sachwert 420.000,- €

Ertragswert 393.000,- €

sowie Bodenwert Flurstück 135/6: 20.000,- €

Nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein individuell genutztes Wohnhaus bei dem der Verkehrswert in erster Linie aus dem Sachwert bemessen wird. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Sach- und Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktla-ge (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsver-fahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfah-ren) berücksichtigt.

Der vorläufige Verkehrswert für das Flurstück 135/5 wird somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert mit 420.000 € bemessen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wer-termittlung ein Sicherheitsabschlag⁵ angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhal-tungsaufwendungen 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 Aus-baus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäu-des wird folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

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

Sachwert (vor Marktanpassung) rd.	313.265 €
- Davon Bodenwertanteil	170.000 €
- Davon Außenanlagen	8.109 €
- Verbleibender Gebäudewertanteil rd.	135.156 €

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil 45 % x 135.156 € =	rd. 60.820 €
- Für den Ausbauanteil 55 % x 135.156 € =	rd. 74.336 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

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

vorliegen können.

⁵ Ansatz Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugangs zum Grundstück gem. Wertermittlungsliteratur: *Stumpe Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis*; veröffentlicht im Bundesanzeigerverlag, Seite 149 ff..

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

5 % x 60.820 € =	3.041 €
20 % x 74.336 € =	14.897 €

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag rd. 18.000 €

Der Verkehrswert für das Flurstück 135/5 beträgt somit (420.000 € - 18.000 €) = rd. 402.000,- € und der Verkehrswert für das Flurstück 135/6 wird aus dem ermittelten Bodenwert mit 20.000,- € bemessen.

Plausibilitätsprüfung Flurstück 135/5 (Wohnhausgrundstück)

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.811 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren	Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag: rd. 25,8	3,9 %
Marktwert/Reinertrag rd. 30,9	3,2 %

Gemäß Immobilienmarktbericht 2021, Daten des Gutachterausschusses für Südhessen, liegt das Ergebnis nach Anpassung an die Baujahresklasse in einer engen Bandbreite zu den veröffentlichten Vergleichsfaktoren für vergleichbare Grundstücke, so dass der ermittelte Verkehrswert unter Berücksichtigung der bekannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale plausibel ist.

5.1 Verkehrswert

Grundbuch: Amtsgericht Offenbach am Main, Grundbuch von Lämmerspiel Blatt 2959

Kataster: Gemarkung Lämmerspiel, Flur 2

Lfd. Nr. 1, Flurstück 135/5, Gebäude- und Freifläche, Hausener Straße 7, Größe 276 m² und

Lfd. Nr. 2, Flurstück 135/6, Gebäude- und Freifläche, Hausener Straße 7, Größe 70 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 135/5, Hausener Straße 7 in Lämmerspiel, 63165 Mühlheim am Main wurde zum Stichtag 03.05.2021 **auf der Grundlage einer Besichtigung von außen**, ermittelt mit rd.

402.000,- €

in Worten: Vierhundertzweitausend Euro

und der Verkehrswert des mit einem Abstellschuppen bebauten Flurstück Nr. 135/6, Hausener Straße 7 in Lämmerspiel, 63165 Mühlheim am Main wurde zum Stichtag 03.05.2021 **auf der Grundlage einer Besichtigung von außen**, ermittelt mit rd.

20.000,- €

in Worten: Zwanzigtausend Euro



Altheim, den 26.05.2021

Dipl. Ing. Carlo Gross

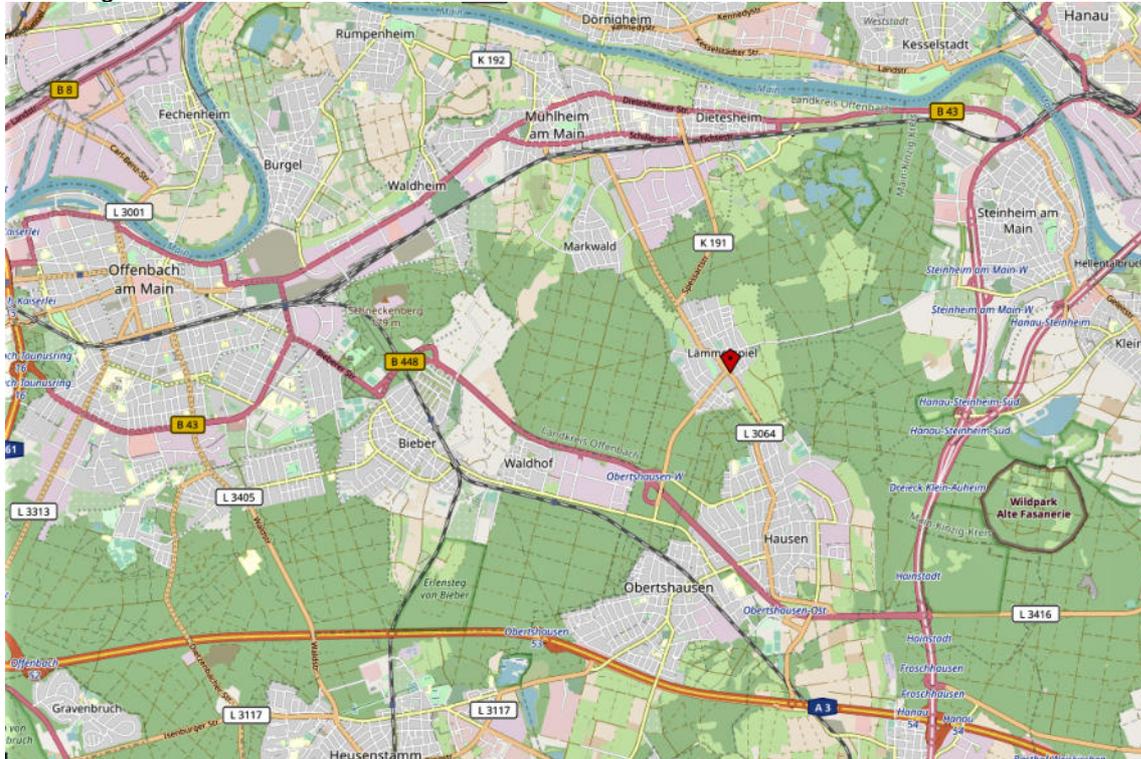
HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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.

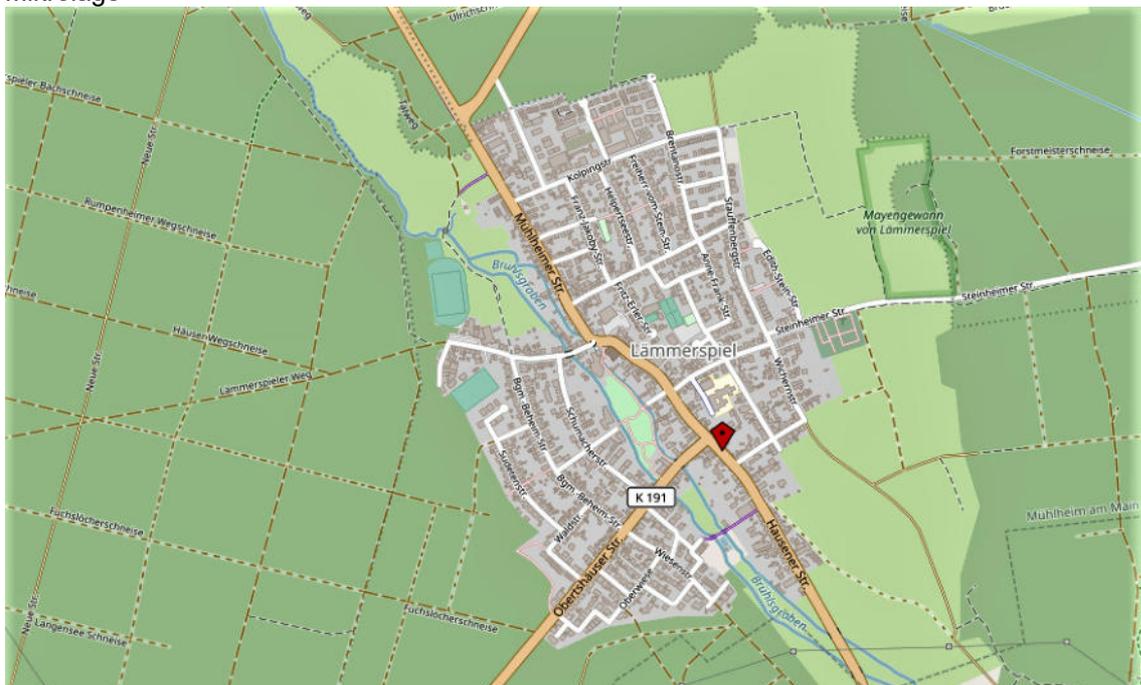
6.0 Lagedarstellung aus ‚OpenStreetMap.de‘

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

Makrolage

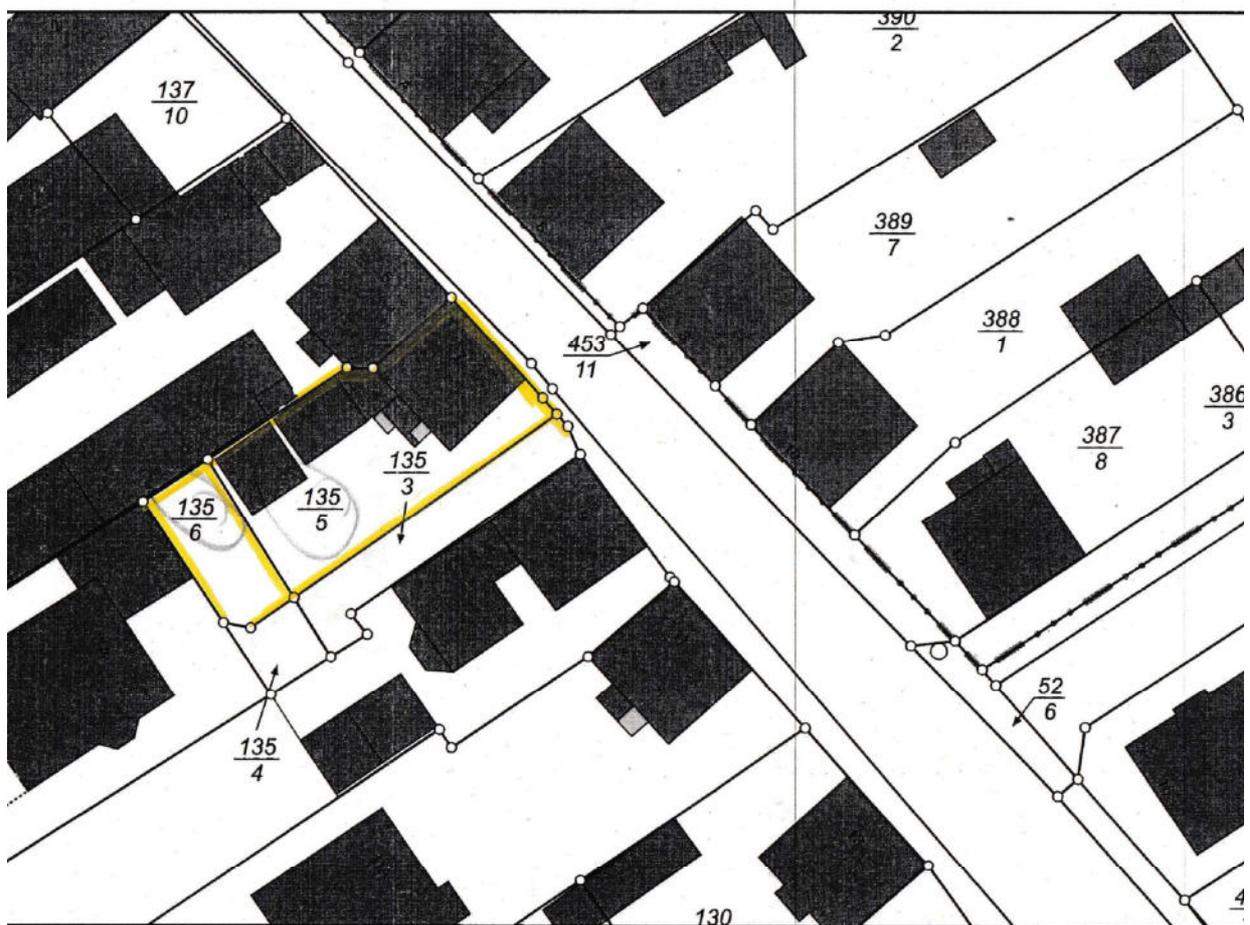


Mikrolage



6.1 Liegenschaftskartenauszug

Auszug aus der Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (Digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



HESSEN

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

vom

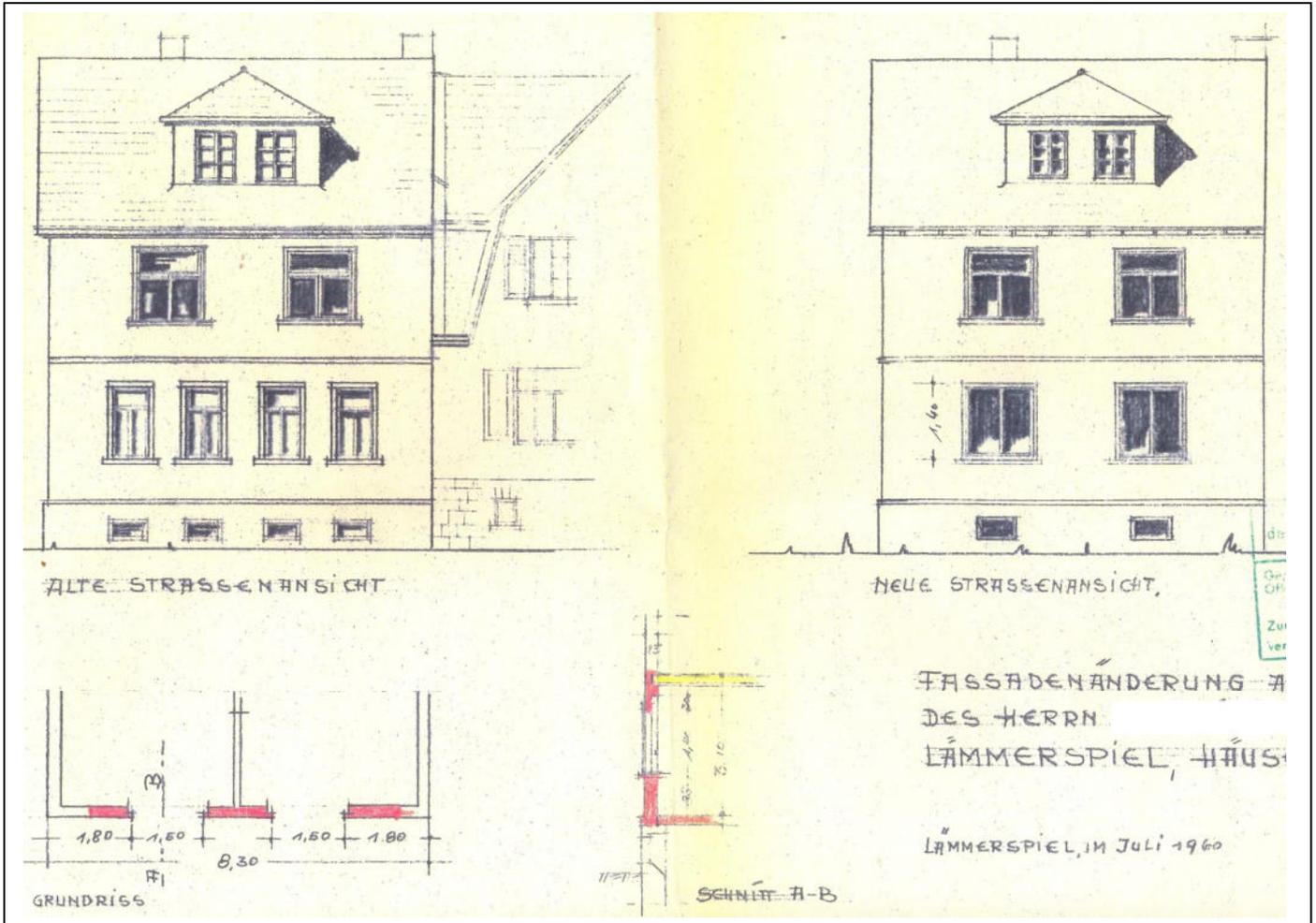
Flurstück: 135/5
Flur: 2
Gemarkung: Lämmerspiel

Gemeinde: Mühlheim am Main
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskata**

**Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen**
Erstellt am 09.12.2020
Antrag: 200774205-1
AZ: KB 2962202/20

6.2 Bestandsplan von 1960 zu einer projizierten Fassadenänderung



6.3 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden auf der Grundlage der Liegenschaftskarte überschlägig ermittelt. Da vermasste Pläne nicht zur Verfügung standen, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur ungefähr vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Aufmaß. Die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche kann abweichen. Wohnflächenermittlung gem. Wohn- und Nutzflächenfaktoren Sprengnetter Band 4, Seite 3.11/4 ff.

Wohnflächenermittlung

Geschossfläche gesamt		65,2 m ²
Abzgl. Konstruktionsfläche TRH. Faktor	*	0,75
Wohnfläche pro Vollgeschoss rd.		<u>48,9 m²</u>
2 Vollgeschosse:	*	<u>2</u>
EG und OG		97,8 m ²
Zzgl. DG: 48,9 m ² x 0,65 = rd. 32 m ²		
Zzgl. Gaube 3 m ²	+	35 m ²
<u>Zzgl. Wohnflächen Terrasse, anteilig psch.</u>	+	<u>10 m²</u>
Wohnfläche Wohnhaus rd.		143 m²

6.4 Berechnung der Brutto- Grundfläche nach DIN 277

Ca. Berechnung (Baupläne/Grundrisspläne lagen nicht vor).

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich
Grundrissebene	(+/-)	faktor / Sonderform			
Wohnhaus			(m)	(m)	
KG	+	1	8,30	7,85	65,16
EG	+	1	8,30	7,85	65,16
EG Eingang	+	1	2,70	1,75	4,73
1. OG	+	1	8,30	7,50	62,25
DG	+	1	8,30	7,85	65,16
Anbau Terrasse	+	2	5,95	4,15	49,39
Summe BGF rd.					312
Garage	+	1	8,00	5,00	40

Anlage Fotos

Foto 1: Ansicht Nordost von der Hausener Straße



Foto 2: Ansicht Süd



Foto 3 Ansicht Garage



Foto 4 Ansicht Flurstück 135/6 mit Abstellschuppen (im Hintergrund das Nachbargrundstück)

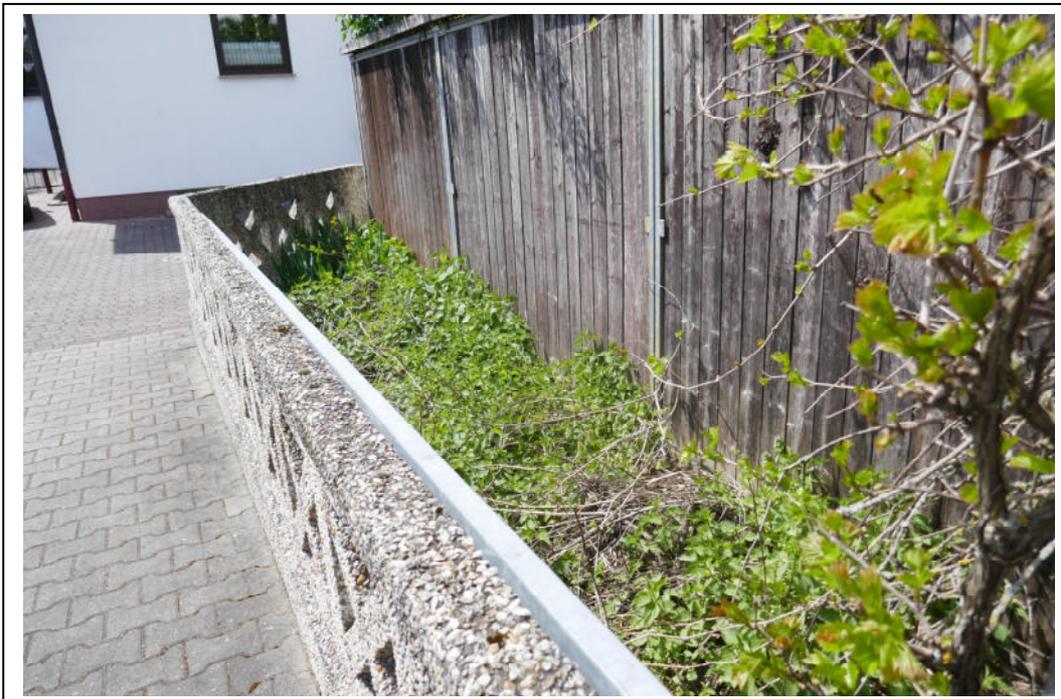


Foto 5: Zufahrtsituation über den seitlichen Wohnweg



Anschläge: 61 Tsd.