

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Offenbach
- Zwangsversteigerungsgericht -
Kaiserstraße 18
63065 Offenbach

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 03.02.2026

AZ.: OF 7K60/23 K1

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**
in 63179 Obertshausen, Ludwigstr. 34 L

sowie

für den 1/12 Miteigentumsanteil (Bruchteilseigentum) an dem Grundstück in
63179 Obertshausen, Ludwigstraße (Betriebsfläche, Nahwärme-Zentrale)

sowie

für den 1/12 Miteigentumsanteil (Bruchteilseigentum) an dem Grundstück in
63179 Obertshausen, Ludwigstraße (Verkehrsfläche, Straße)

sowie

für den 1/2 Miteigentumsanteil (Bruchteilseigentum) an dem Grundstück in
63179 Obertshausen, Ludwigstraße (Verkehrsfläche, Weg)



Der **Verkehrswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks** wurde zum
Stichtag 07.10.2024 ermittelt mit rd. **490.000 €**.

Der **Verkehrswert des 1/12 Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche (Betriebsfläche,**
Nahwärme-Zentrale) wurde zum Stichtag 07.10.2024 ermittelt mit rd. **2.000 €**.

Der **Verkehrswert des 1/12 Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche (Straße)**
wurde zum Stichtag 07.10.2024 ermittelt mit rd. **5.000 €**.

Der **Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteils an der Verkehrsfläche (Weg)**
wurde zum Stichtag 07.10.2024 ermittelt mit rd. **3.000 €**.

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
1.5	Fragen des Gerichtes	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Wertermittlung für das Einfamilienhausgrundstück	15
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.2.2.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks	16
4.2.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.2.3	Vergleichswertermittlung	18
4.2.4	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.2.5	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.2.6	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20
4.2.7	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	20
4.2.8	Vergleichswert.....	21
4.2.9	Sachwertermittlung	22
4.2.10	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.2.11	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.2.11.1	Sachwertberechnung	25
4.2.11.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.2.12	Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	29
4.2.12.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.2.12.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.2.12.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.2.12.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.2.13	Wert des Einfamilienhausgrundstücks.....	30
4.2.14	Wertermittlungsergebnisse	30

4.3	Wertermittlung für die Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage).....	31
4.3.1	Bodenwertermittlung	31
4.3.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	31
4.3.1.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks	31
4.3.2	Vergleichswertermittlung	31
4.3.3	Wert des Grundstücks Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage).....	32
4.4	Wertermittlung für das Grundstück Verkehrsfläche (Straße).....	33
4.4.1	Bodenwertermittlung	33
4.4.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	33
4.4.1.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks	33
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	34
4.4.3	Vergleichswertermittlung	34
4.4.4	Wert des Grundstücks Verkehrsfläche (Straße)	35
4.5	Wertermittlung für das Grundstück Verkehrsfläche (Weg)	36
4.5.1	Bodenwertermittlung	36
4.5.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	36
4.5.1.2	Bodenwertermittlung des Grundstücks	36
4.5.1.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	37
4.5.2	Vergleichswertermittlung	37
4.5.3	Wert des Grundstücks Verkehrsfläche (Weg)	37
4.6	Verkehrswerte	38
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39
6	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Ludwigstr. 34 L 63179 Obertshausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Obertshausen, Blatt 7174, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Obertshausen, Blatt 7174, lfd. Nr. 2/zu 1 Grundbuch von Obertshausen, Blatt 7174, lfd. Nr. 3/zu 1 Grundbuch von Obertshausen, Blatt 7174, lfd. Nr. 4/zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Obertshausen, Flur 1, Flurstück 2125/24, Fläche 259 m ² Gemarkung Obertshausen, Flur 1, Flurstück 2125/25, Fläche 31 m ² , 1/12 Miteigentumsanteil Gemarkung Obertshausen, Flur 1, Flurstück 2125/26, Fläche 157 m ² , 1/12 Miteigentumsanteil Gemarkung Obertshausen, Flur 1, Flurstück 2125/23, Fläche 8 m ² , 1/2 Miteigentumsanteil

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach - Zwangsversteigerungsgericht - Auftrag vom 30.07.2024 (Datum des Beschlusses)
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	07.10.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	06.09.2024 und 07.10.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.01.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis • Lageplan

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Lageplan und Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Bewilligungstexte der Grunddienstbarkeiten
- Bauakte (auszugsweise)
- Berechnung der Flächen
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungspläne
- Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 15 % auf den Gebäudesachwert (rund 40.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

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

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

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermutlich eigengenutzt
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	rd. 25.000

Obertshausen profitiert von der Nähe des Wirtschaftsstandortes Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet sowie der sehr guten Verkehrsanbindung. Es galt lange Zeit zusammen mit Offenbach als überregionales Zentrum für die Herstellung von Lederwaren. Nach dem Niedergang der Lederwarenindustrie dominiert heute der Maschinenbau.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Offenbach (rd. 8 km), Frankfurt (rd. 20 km)

Landeshauptstadt:
Wiesbaden (rd. 50 km)

Bundesstraßen:
B 448

Autobahnzufahrt:
A 3, A 45

Bahnhof:
Obertshausen (S-Bahn)

Flughafen:
Frankfurt, Egelsbach

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	nordwestlicher Stadtrand
	gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen aufgelockerte, bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Flugverkehr
Topografie:	eben, Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße Wohnhausgrundstück:
259 m²

mittlere Breite:
ca. 10 m

mittlere Tiefe:
ca. 35 m

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster
keine Gehwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
teilweise eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.08.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle bzw. ALTIS, Altflächendatei) ergibt sich für das Grundstück kein Eintrag. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Obertshausen, Blatt 7174, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1 sowie 2/zu 1, 3/zu 1, 4/zu 1 im Bestandsverzeichnis: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeversorgungsanlagen- und Versorgungsleitungsrecht, Heizanlagenerrichtungs- und -betriebsverbot) für Energieversorgung Offenbach AG
– nicht wertrelevant -
- lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 2125/25
Die Wertminderung durch das Wegerecht wird auf rd. 2.000 € (vertretbare Nutzungseinschränkung/Belastung → 1 % des Grundstückswertes) geschätzt.
- lfd. Nr. 3/zu 1 im Bestandsverzeichnis: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 571 – nicht wertrelevant -
- lfd. Nr. 1 sowie 2/zu 1, 3/zu 1, 4/zu 1 im Bestandsverzeichnis: Zwangsversteigerungsvermerk; dieser wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Baulastenblatt-Nr. 100560, Flurstück 2125/24 (Wohnhausgrundstück)

1. Die... Fläche wird zugunsten der Flurstücke Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstück 2125/9, 2125/10, 2125/11, 2125/12, 2125/13, 2125/14, 2125/15, 2125/17, 2125/18, 2125/19, 2125/20, 2125/21, 2125/22, 2125/23, 2125/25 und 2125/27 zur Aufnahme von Heizungsleitungen für Nahwärme zur Verfügung gestellt.

Die Wertminderung durch die Baulast wird auf rd. 1.000 € (vertretbare Nutzungseinschränkung/Belastung, 0,5 % des Grundstückswertes) geschätzt.

2. Die... Fläche wird zugunsten des Flurstückes Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstück 2125/25 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt.

Die Baulast wird durch die weitgehend inhaltsgleiche Grunddienstbarkeit wertmäßig "überdeckt".

Die Wertminderung durch die Baulast wird auf rd. 1.000 € (50% der Grunddienstbarkeit) geschätzt.

3. Die... Fläche wird zugunsten des Flurstückes Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstück 2125/25 zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt.
- keine zusätzliche Wertrelevanz-

Baulastenblatt-Nr. 100561, Flurstück 2125/25 (Betriebsfläche, Nahwärme-Zentrale)

1. Die... Fläche wird zugunsten der Flurstücke Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstück 2125/9, 2125/10, 2125/11, 2125/12, 2125/13, 2125/14, 2125/15, 2125/18, 2125/19, 2125/21, 2125/22, 2125/24 und 2125/27 zur Aufnahme einer Heizungsanlage für Nahwärme zur Verfügung gestellt.
- für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -

Baulastenblatt-Nr. 100549, Flurstück 2125/26 (Verkehrsfläche Ludwigstraße)

1. Die... Fläche wird zugunsten der Flurstücke Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstück 2125/18, 2125/19, 2125/20, 2125/21, 2125/22, 2125/23, 2125/24 und 2125/25 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt.
- für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -
2. Die... Fläche wird zugunsten der Flurstücke Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstück 2125/18, 2125/19, 2125/20, 2125/21, 2125/22, 2125/23, 2125/24 und 2125/25 zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt.
- für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant -

Baulastenblatt-Nr. 100559, Flurstück 2125/23 (Verkehrsfläche Weg)

1. Die... Fläche wird zugunsten der Flurstücke Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstück 2125/22, 2125/24 und 2125/25 zur Aufnahme von Heizungsleitungen für Nahwärme zur Verfügung gestellt.
Die Wertminderung durch die Baulast ist zu vernachlässigen.
2. Die... Fläche wird zugunsten der Flurstücke Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstück 2125/22, 2125/24 und 2125/25 als jederzeit ungehinderter verkehrssicherer Zugang zur Verfügung gestellt.
Die Wertminderung durch die Baulast ist zu vernachlässigen.
3. Die... Fläche wird zugunsten der Flurstücke Gemarkung Obertshausen Flur 1 Flurstücke 2125/22, 2125/24 und 2125/25 zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. An bereits vorhandene Leitungen kann angeschlossen werden.
Die Wertminderung durch die Baulast ist zu vernachlässigen.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet II = 2 Vollgeschosse (max.) GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) GFZ = 0,8 (Wertrelevante Geschossflächenzahl) o = offene Bauweise
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermutlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit 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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Reihenendhaus), unterkellert
Baujahr:	2010 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt 115,72 m ² (Dachterrasse bei der Wohnflächenberechnung zu 50 % berücksichtigt); die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 212,41 m ² .
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei (1 Stufe).

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Grundrisspläne und Flächen siehe Anlage 3

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte, Beton
Keller:	vermutlich Beton
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangsstufe:</u> Beton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich bauzeittypische, mittlere Ausstattung Satellitenantenne
Heizung:	Nahwärme (Pelletheizung)
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung) vermutlich mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, unterbleibt die Ausstattungsbeschreibung mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauteile.

Fenster:	Fenster aus Kunststoff vermutlich mit Zweischeiben-Isolierverglasung Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke außen aus Aluminium
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachterrasse
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. ansonsten von außen keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Nach dem äußeren Eindruck macht das Objekt einen leicht vernachlässigten Eindruck (vermutlich nicht dauerhaft bewohnt).

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63179 Obertshausen, Ludwigstr. 34 L zum Wertermittlungstichtag 07.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Obertshausen	7174	1	
		2/zu 1	
		3/zu 1	
		4/zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Flächen
Obertshausen	1	2125/24	259 m ²
Obertshausen	1	2125/25	31 m ²
Obertshausen	1	2125/26	157 m ²
Obertshausen	1	2125/23	8 m ²

Bei diesen Grundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Grundstücke. Für jedes Grundstück wird deshalb eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Einfamilienhausgrundstück	Einfamilienhaus mit 2 Pkw-Stellplätzen	259 m ²
Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage)	Heizzentrale Nahwärme	1/12 an 31 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	unbebaut (Straße)	1/12 an 157 m ²
Verkehrsfläche (Weg)	unbebaut (Weg)	½ an 8 m ²

4.2 Wertermittlung für das Einfamilienhausgrundstück

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises veröffentlicht – ausreichend differenziert – Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser im Wiederverkauf (Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024). Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

4.2.2 Bodenwertermittlung

4.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	259 m ²

4.2.2.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	700,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.10.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	lagetypisch	Garten mit Nordausrichtung	× 0,95	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 691,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	259	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 691,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 691,60 €/m²	
Fläche		× 259 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 179.124,40 € rd. 180.000,00 €	

4.2.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone in der Regel SO bzw. NW = 1,00
SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.2.3 Vergleichswertermittlung

4.2.4 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.2.5 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.2.6 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises im Immobilienmarktbericht 2024 Südhessen Vorabauszug veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Vergleichsfaktor (umgerechnet auf Baujahr 2010, Bodenrichtwert 700,00 €/m ² , Wohnfläche 116 m ²) (Immobilienmarktbericht Südhessen 2024)	=	5.328,00 €/m²	
--	---	---------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	2021 - 2023	07.10.2024	× 0,85	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]		rd. 116	× 1,00	
Grundstücksgröße [m ²]		259	× 1,00	E2
Baujahr		2010	× 1,00	E2
Anbauart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			=	4.528,80 €/m²

4.2.7 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

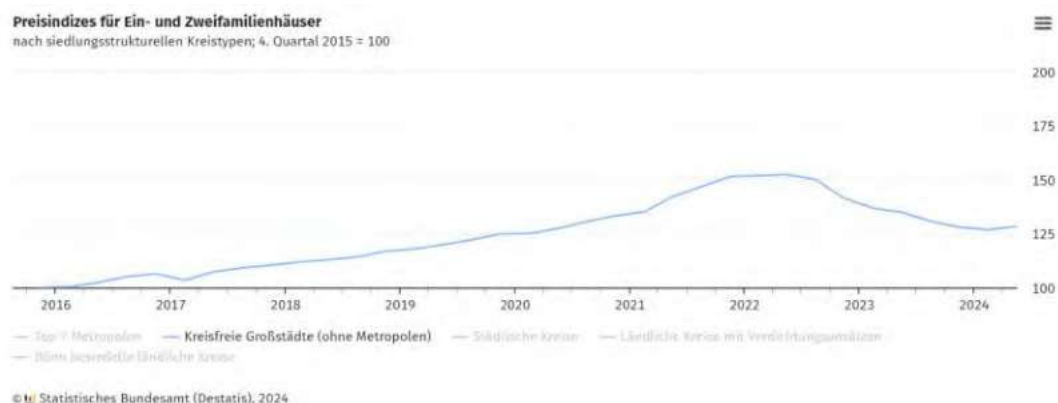
E1

Ziel der Wertberechnung mittels Vergleichsfaktoren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis (Marktpreis) zu ermitteln. Der aus den abgeleiteten Vergleichsfaktoren ermittelte Vergleichspreis ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Die dem Rechenverfahren zugrunde liegenden Kaufpreise liegen durchschnittlich zwei Jahre zurück und berücksichtigen daher die konjunkturellen Entwicklungen des Immobilienmarktes nur bedingt. Deshalb muss das Rechenergebnis an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden.

Quelle: Immobilienmarktbericht 2024 Südhessen Vorabauszug

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.

Die grafische Darstellung des Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser der *kreisfreien Großstädte (ohne Metropolen)*, zu der Obertshausen gehört, zeigt, dass die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind und das Preisniveau Mitte des Jahres 2023 dem des 1. Halbjahres 2021 entspricht.



Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

E2

Unterschiedliche Baujahre bzw. Grundstücksgrößen werden mittels tabellarisch aufgeführter Umrechnungsfaktoren angepasst.

4.2.8 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	4.528,80 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 4.528,80 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 116 m ²	
Zwischenwert	= 525.340,80 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 525.340,80 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 525.340,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 42.000,00 €	
Vergleichswert	= 483.340,80 € rd. <u>483.000,00 €</u>	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-2.000,00 €
• Baulasten -2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten	-40.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (15 % des vorl. SW der Gebäude), rd.	
-40.000,00 €	
Summe	-42.000,00 €

4.2.9 Sachwertermittlung

4.2.10 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.11 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwerterniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.2.11.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	792,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	212,41 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	7.500,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	175.728,72 €
Baupreisindex (BPI) 07.10.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	321.056,37 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	321.056,37 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		66 Jahre
• prozentual		17,50 %
• Faktor	x	0,825
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	264.871,51 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		264.871,51 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.243,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	278.115,09 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	180.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	458.115,09 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-34.358,63 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	538.285,23 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	42.000,00 €
Sachwert	=	496.285,23 €
	rd.	496.000,00 €

4.2.11.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF oder Wohnflächen - WF) wurde von mir durchgeführt bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie, Abschnitt 4.1.1.4) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	95,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geräumläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Einfamilienhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	785,00	95,5	749,68
4	945,00	4,5	42,53
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 792,21 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 792,21 €/m² BGF
 rd. 792,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Dachterrasse, rd.	5.000,00 €
Hauseingangsstufe und -überdachung	2.500,00 €
Summe	7.500,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der letzte zur Verfügung stehende Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes wurde auf den Wertermittlungstichtag extrapoliert.

Baukostenregionalfaktor

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden als prozentualer Zuschlag zu den Herstellkosten berechnet.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (264.871,51 €)	13.243,58 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Reihenendhaus/Doppelhaushälfte) in Abhängigkeit von dem rechnerisch ermittelten Sachwert (Substanzwert). Der veröffentlichte Marktanpassungsfaktor für einen vorläufigen Sachwert von rund 460 T€ (Bodenrichtwertbereich 700 -799 €/m²) beträgt interpoliert rd. 1,25 (Untersuchungszeitraum 2022 – 2023).

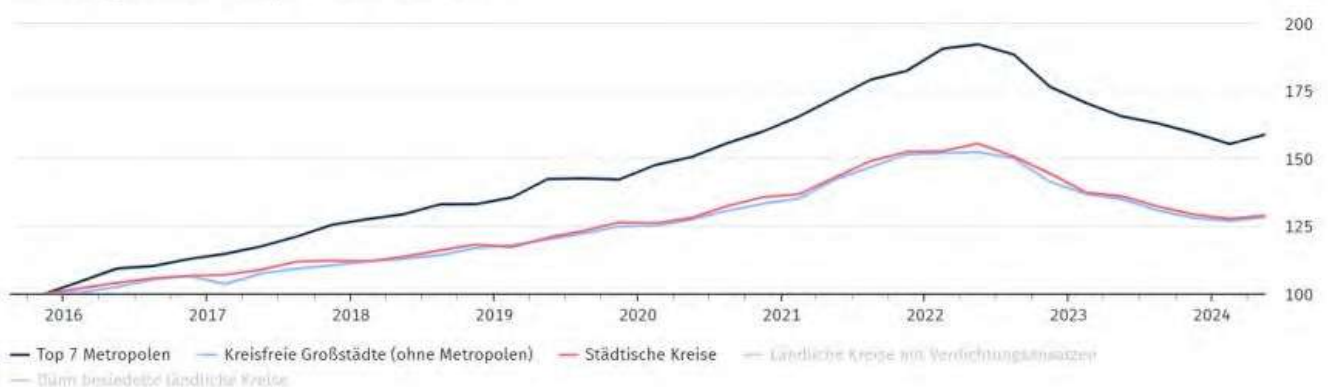
Aus gutachterlicher Sicht ist ein Sachwertfaktor von 1,25 angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Die Ableitung des Sachwertfaktors basiert auf Daten von 2022 und 2023. Zwischenzeitlich sind die Preise für Immobilien zurückgegangen. Ein Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 6 % ist angemessen (gemäß Indexverlauf).

Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser
nach siedlungsstrukturellen Kreistypen; 4. Quartal 2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -6,00 % von (572.643,86 €)	-34.358,63 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.2.12 Ableitung des Grundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

4.2.12.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.2.12.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.2.12.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **483.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **496.000,00 €** ermittelt.

4.2.12.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in @QUALDATEW zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ und

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[496.000,00 € \times 0,900 \times 0,000] \div 1,900 = \text{rd. } \underline{\underline{490.000,00 €}}$.

4.2.13 Wert des Einfamilienhausgrundstücks

Der **Wert für das Grundstück Einfamilienhausgrundstück** wird zum Wertermittlungstichtag 07.10.2024 mit rd.

490.000,00 €

geschätzt.

4.2.14 Wertermittlungsergebnisse

Für das **Grundstück**

in **Obertshausen, Ludwigstr. 34 L**

Flur 1

Flurstücksnummer **2125/23 u.a.**

Wertermittlungstichtag: **07.10.2024**

Bodenwert						
Bewertungsbe- reich	Entwick- lungsstufe	abgabenrecht- licher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert [€]	
Einfamilienhaus- grundstück	baureifes Land	frei	694,98	259,00	180.000,00	
Summe:			694,98	259,00	180.000,00	

Objektdaten								
Bewertungsbe- reich	Gebäude- bezeichnung Nutzung		BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Einfamilienhaus- grundstück	Einfamilien- haus		212,41	rd. 116	2010	80	66	

Wesentliche Daten					
Bewertungsbe- reich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegen- schafts- zinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Einfamilienhaus- grundstück	----	----	----	1,25	

Ergebnisse	
Sachwert:	496.000,00 €
Vergleichswert:	483.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	490.000,00 €
Wertermittlungstichtag	07.10.2024

Bemerkungen

4.3 Wertermittlung für die Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage)

4.3.1 Bodenwertermittlung

4.3.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag = 07.10.2024
 Entwicklungsstufe = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = 1/12 an 31 m²

4.3.1.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	700,00 €/m²
---	---	--------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.10.2024	× 1,04	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	728,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1/12 an 31	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	728,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	728,00 €/m²
Fläche 1/12 an 31 m²		× rd.	2,58 m²
beitragsfreier Bodenwert		=	1.878,24 €
		rd.	<u>1.900,00 €</u>

4.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		1.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.900,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.900,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	1.900,00 €
	rd.	<u>2.000,00 €</u>

4.3.3 Wert des Grundstücks Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **2.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage) wird zum Wertermittlungstichtag 07.10.2024 mit rd.

2.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Grundstück Verkehrsfläche (Straße)

4.4.1 Bodenwertermittlung

4.4.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1/12 an 157 m ²

4.4.1.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	700,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.10.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche), Verkehrsfläche	× 0,40	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 291,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1/12 an 157 m ²	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 291,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 291,20 €/m²	
Fläche 1/12 an 157 m ²		× rd. 13,08 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 3.808,90 € rd. 3.800,00 €	

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Die Bewertung von Verkehrsflächen wird sowohl in der Fachliteratur als auch in der Rechtsprechung kontrovers diskutiert bzw. behandelt. Die Ansätze reichen vom vollen Ansatz des Bodenwertes für die umliegenden Flächen bis zum Ansatz „Null“.

Nach Simon/Kleiber ([3], Rn. 2.188) ist umstritten, ob Verkehrsflächen überhaupt einen Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch haben. Nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg ([9], § 194 Rn. 152) sind Grundstücke dieser Art nicht „verkehrswertfähig“. Verkehrsflächen hätten keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB. Ihr Wert bestimme sich vielmehr wiederum nach den Grundsätzen der enteignungsrechtlichen Vorschriften ([9], § 194 Rn. 152).

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist das Bruchteilseigentum an der Verkehrsfläche aus gutachterlicher Sicht mit 40 % des Wertes für Wohnbauflächen anzusetzen.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Verkehrsfläche (Straße)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.800,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	1.200,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	5.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	5.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	5.000,00 €
	rd.	5.000,00 €

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Befestigung, anteilig	1.200,00 €
Summe	1.200,00 €

4.4.4 Wert des Grundstücks Verkehrsfläche (Straße)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **5.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Verkehrsfläche (Straße) wird zum Wertermittlungstichtag 07.10.2024 mit rd.

5.000,00 €

geschätzt.

4.5 Wertermittlung für das Grundstück Verkehrsfläche (Weg)

4.5.1 Bodenwertermittlung

4.5.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche), Verkehrsfläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	½ an 8 m ²

4.5.1.2 Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Grundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	700,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.10.2024	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche), Verkehrsfläche	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 728,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	8	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 728,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 728,00 €/m²	
Fläche ½ an 8 m ²		× 4 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 2.912,00 € rd. 2.900,00 €	

4.5.1.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

E2

Die Bewertung von Verkehrsflächen wird sowohl in der Fachliteratur als auch in der Rechtsprechung kontrovers diskutiert bzw. behandelt. Die Ansätze reichen vom vollen Ansatz des Bodenwertes für die umliegenden Flächen bis zum Ansatz „Null“.

Nach Simon/Kleiber ([3], Rn. 2.188) ist umstritten, ob Verkehrsflächen überhaupt einen Verkehrswert im Sinne der Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch haben. Nach Ernst/Zinkahn/Bielenberg ([9], § 194 Rn. 152) sind Grundstücke dieser Art nicht „verkehrswertfähig“. Verkehrsflächen hätten keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB. Ihr Wert bestimme sich vielmehr wiederum nach den Grundsätzen der enteignungsrechtlichen Vorschriften ([9], § 194 Rn. 152).

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist das Bruchteilseigentum an der Verkehrsfläche (Weg) gleichzusetzen mit dem Wert der Wohnbaufläche.

4.5.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Verkehrsfläche (Weg)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	2.900,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+ 100,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 3.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 3.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Vergleichswert	= 3.000,00 €
	rd. 3.000,00 €

Außenanlagen	
Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Vorgartenanlage	100,00 €
Summe	100,00 €

4.5.3 Wert des Grundstücks Verkehrsfläche (Weg)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Verkehrsfläche (Weg) wird zum Wertermittlungstichtag 07.10.2024 mit rd.

3.000,00 €

geschätzt.

4.6 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
Einfamilienhausgrundstück	Einfamilienhaus	259 m ²	490.000,00 €
Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage)	unbebaut	31 m ²	2.000,00 €
Verkehrsfläche (Straße)	unbebaut (Straße)	157 m ²	5.000,00 €
Verkehrsfläche (Weg)	unbebaut (Weg)	8 m ²	3.000,00 €
			500.000,00 €

Die Summe der Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 63179 Obertshausen, Ludwigstr. 34 L

Grundbuch	Blatt	lfd. Nrn.
Obertshausen	7174	1, 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Obertshausen	1	2125/24, 2125/25, 2125/26, 2125/23

wird zum Wertermittlungstichtag 07.10.2024 mit rd.

500.000 €

in Worten: fünfhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 11. Oktober 2024



Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

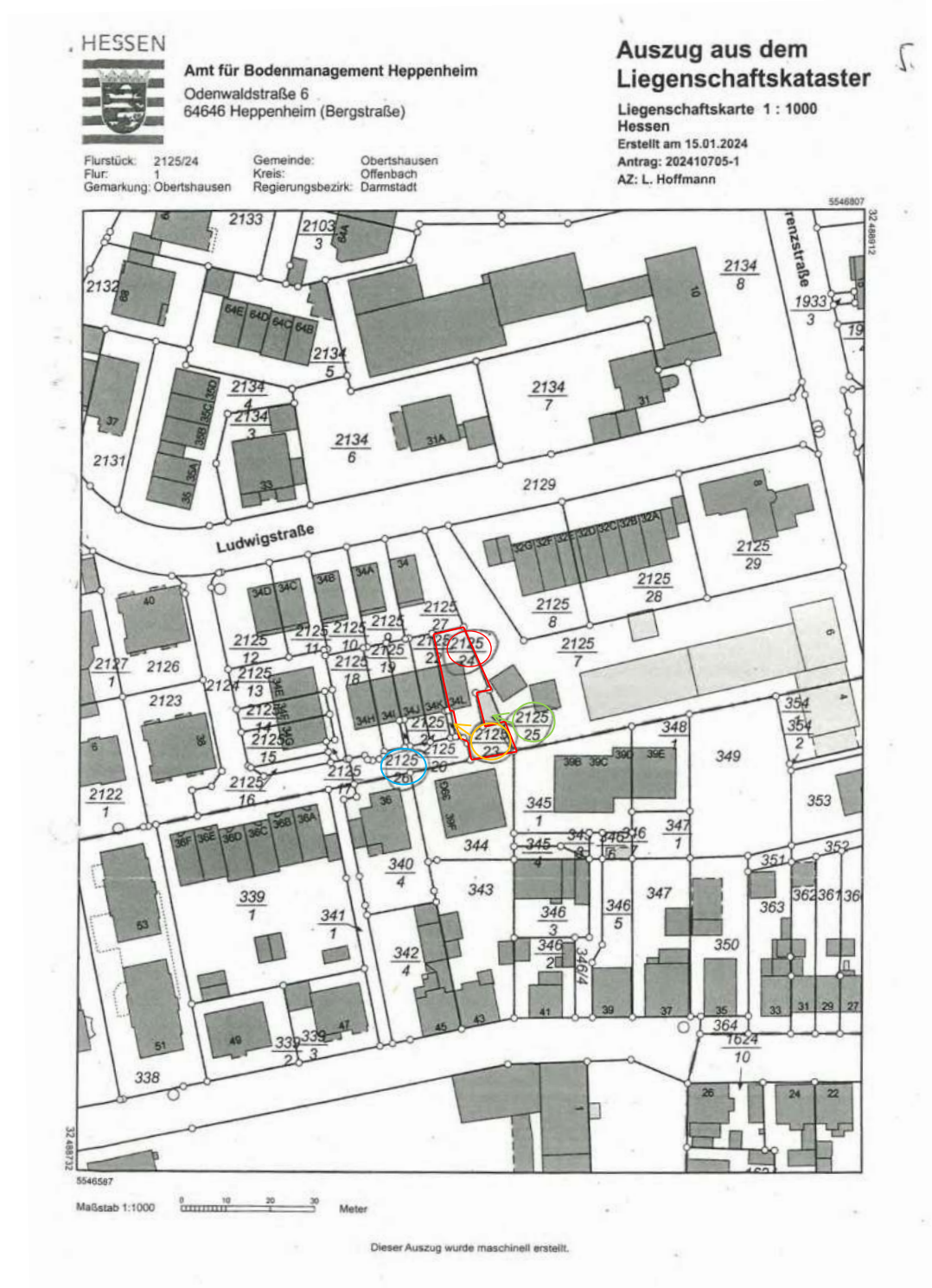


Abb. 1: Lageplan (aus Gerichtsakte)
 Flst. Nr.2125/24 Wohnhausgrundstück mit 2 Pkw-Stellplätzen
 Flst. Nr.2125/25 Betriebsfläche (Wärmeversorgungsanlage)
 Flst. Nr.2125/26 Verkehrsfläche Ludwigstraße
 Flst. Nr.2125/23 Verkehrsfläche (Weg)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 6

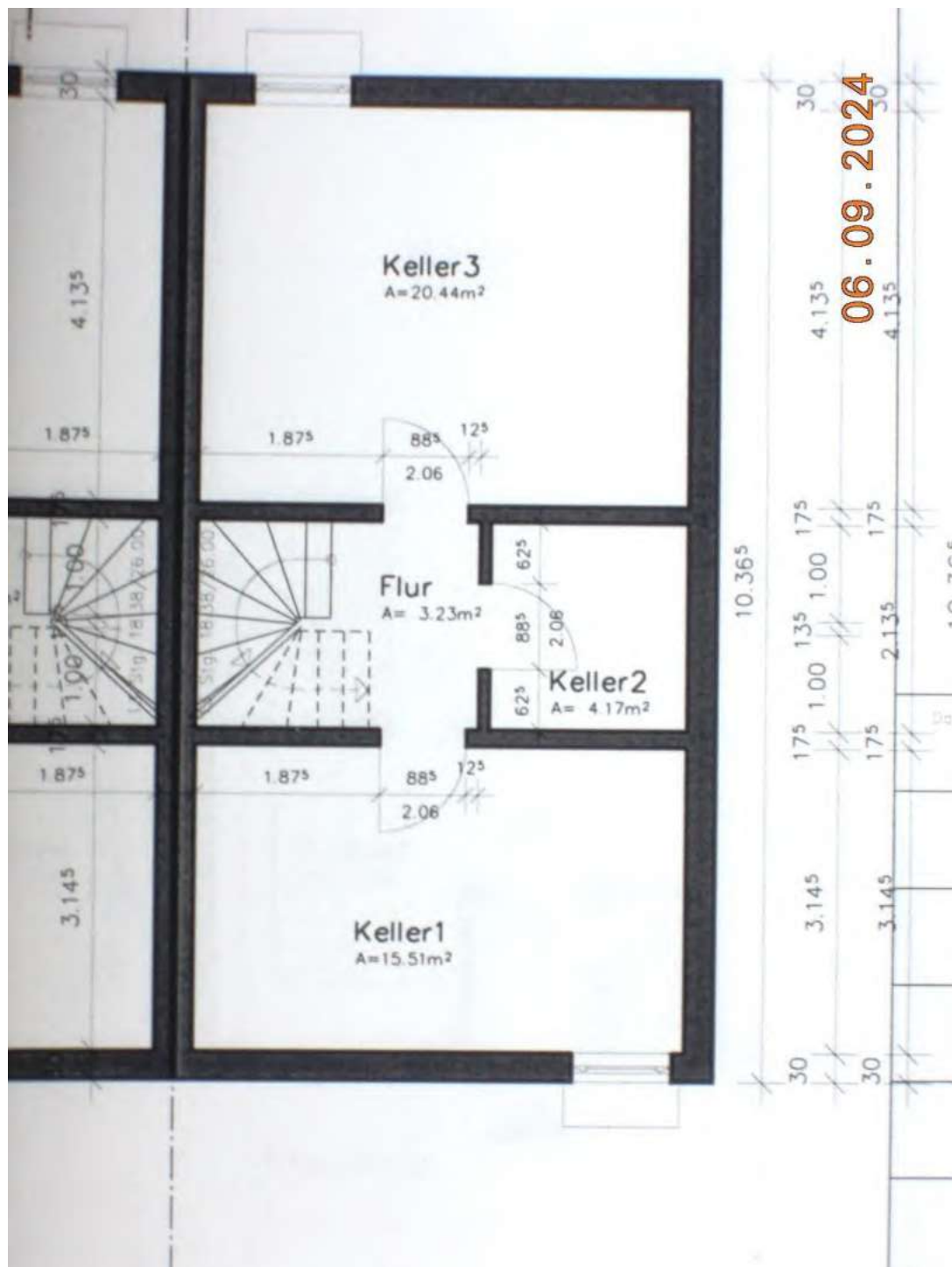


Abb. 1: Grundrissplan Kellergeschoss (aus Bauakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 6

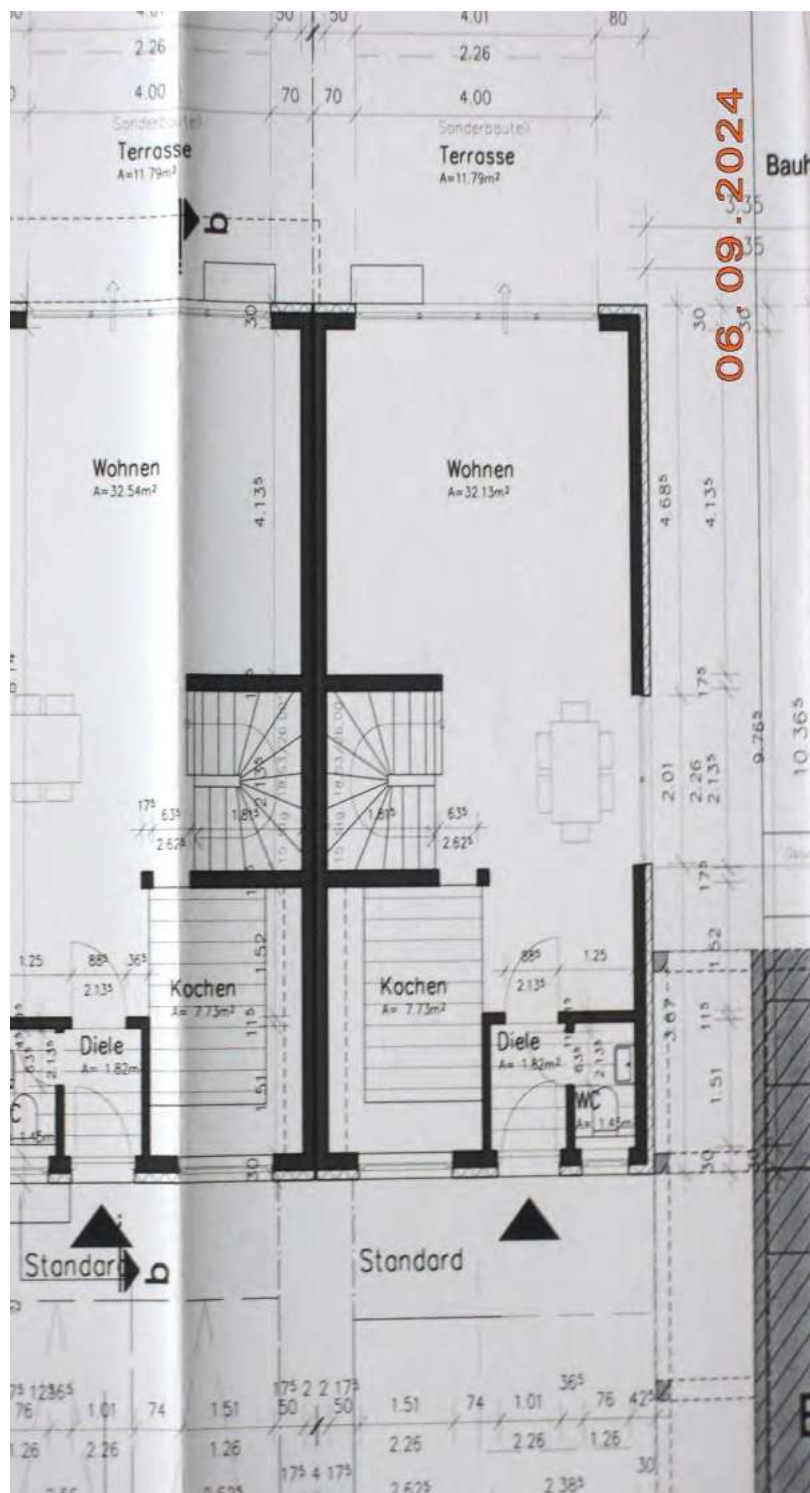


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss (aus Bauakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 6

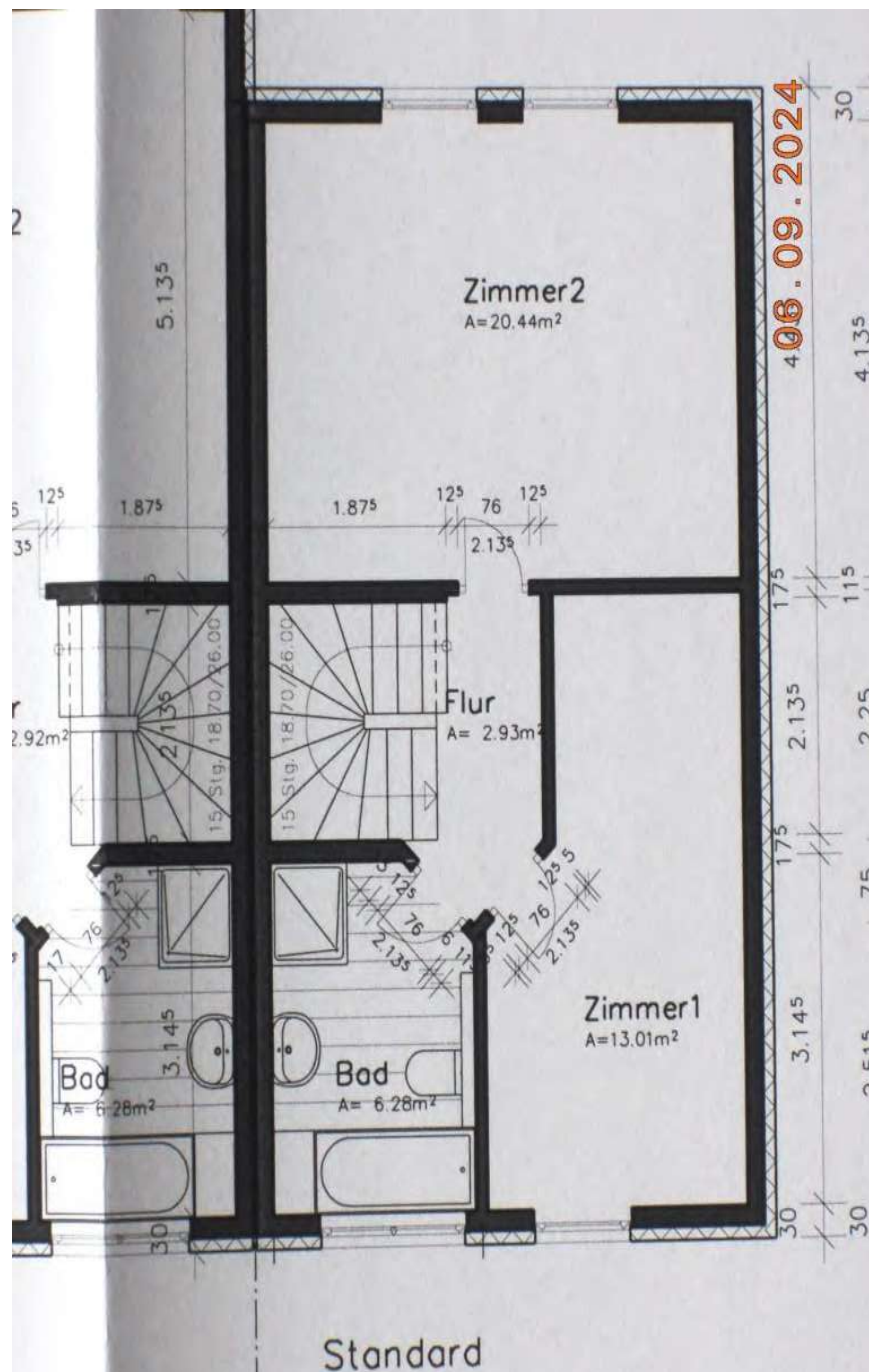


Abb. 3: Grundrissplan Obergeschoss (aus Bauakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 6



Abb. 4: Grundrissplan Dachgeschoss (aus Bauakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 6

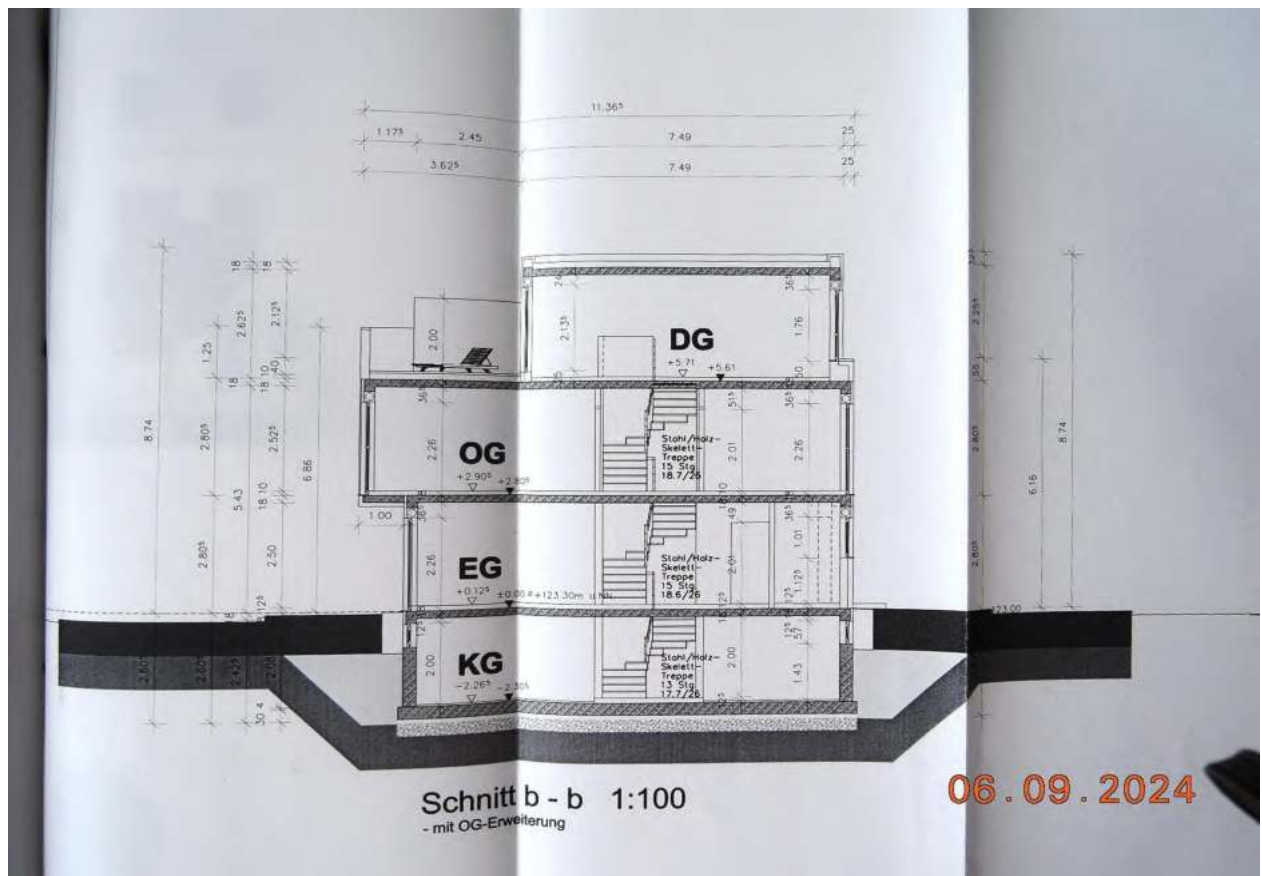


Abb. 5: Schnitt b - b (aus Bauakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 6

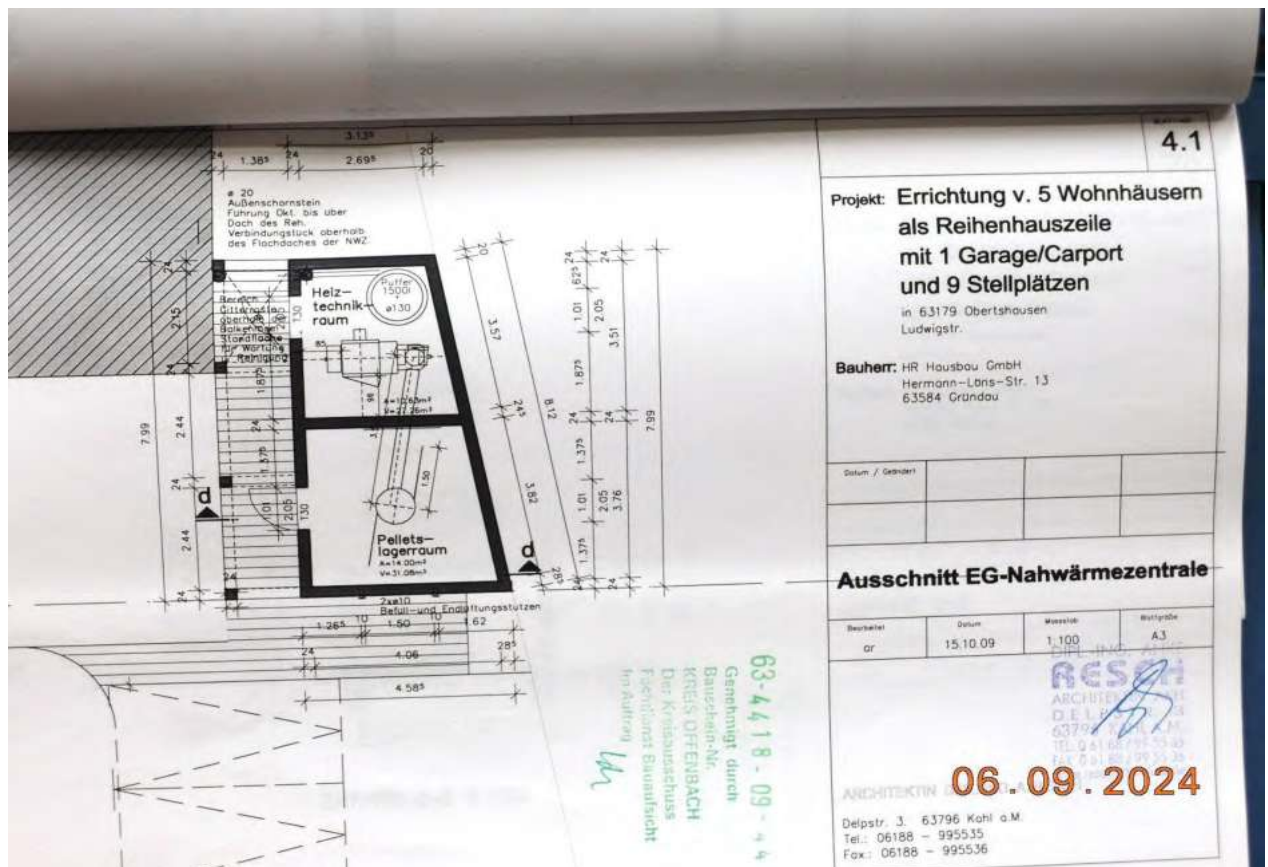


Abb. 6: Grundrissplan Erdgeschoss der Nahwärmezentrale (aus Bauakte)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Hauseingang



Bild 4: Rückansicht

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 14

Baulastenverzeichnis von Obertshausen		Baulastenblatt-Nr. 100560
Grundstück	Ludwigstraße	
Gemarkung	Obertshausen	Flurstück 2125/24
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1. Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten der Grundstücke Gemarkung: Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/9, 2125/10, 2125/11, 2125/12, 2125/13, 2125/14, 2125/15, 2125/17, 2125/18, 2125/19, 2125/20, 2125/21, 2125/22, 2125/23, 2125/25 und 2125/27 zur Aufnahme von Heizungsleitungen für Nah-wärme zur Verfügung gestellt werden. eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 07.09.2011 Dietzenbach, den 07.09.2011  Owessny Technischer Angestellter 		

Abb. 1: Baulastenblatt-Nr. 100560, lfd. Nr. 1, Flurstück 2125/24 Wohnhausgrundstück

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 14

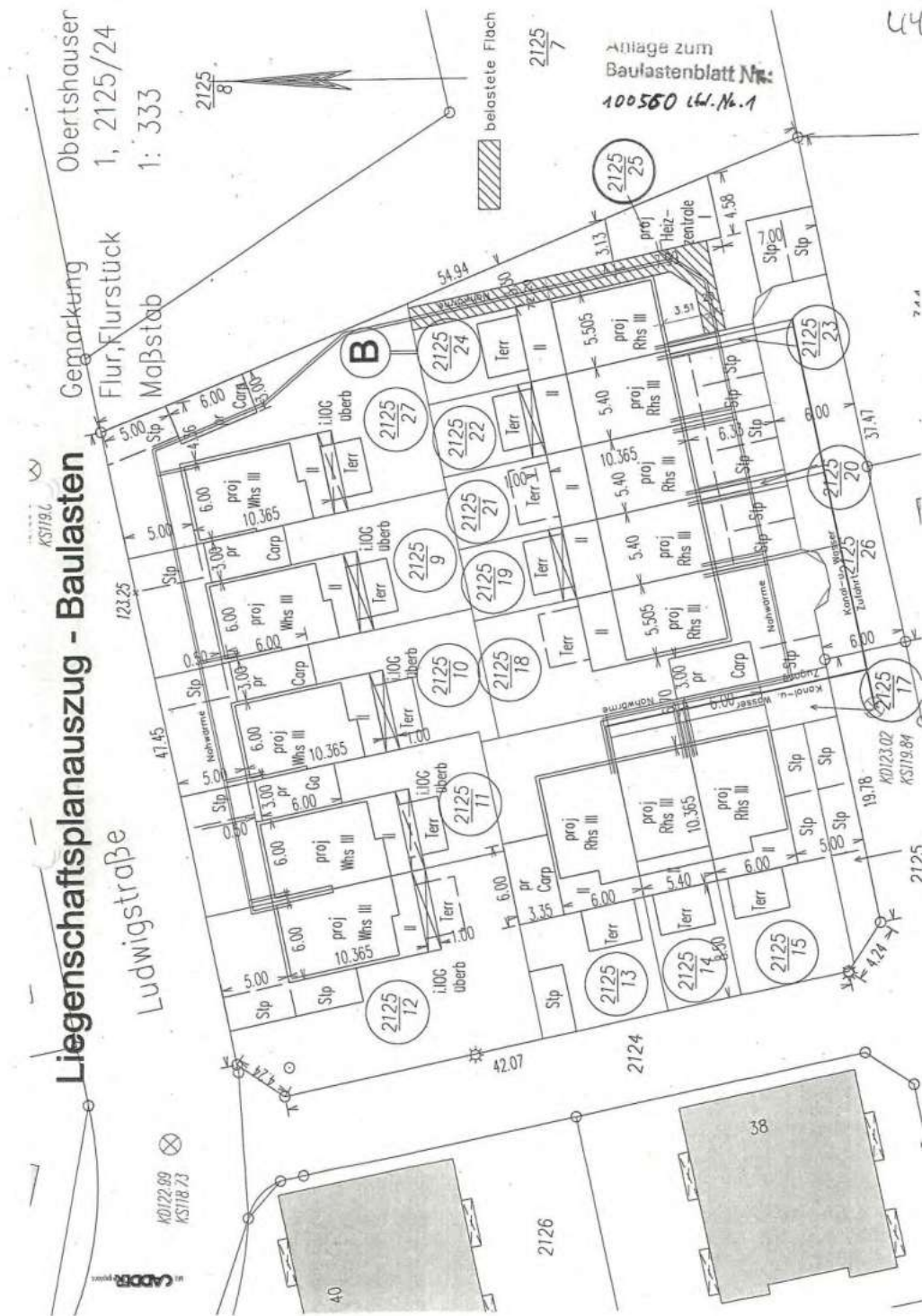


Abb. 2: Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100560, lfd. Nr. 1, Flurstück 2125/24 Wohnhausgrundstück

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 14

Baulastenverzeichnis von Obertshausen		Baulastenblatt-Nr. 100560
Grundstück	Ludwigstraße	
Gemarkung	Obertshausen	Flurstück 2125/24
	Flur 1	
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	2. Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten des Flurstückes Gemarkung: Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/25, als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muss die Mindestbreite 3,00 m und die Mindesthöhe 3,50 m im Lichten betragen. 3. Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung: Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/25, zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. An bereits vorhandene Leitungen kann angeschlossen werden.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22. Jan. 2024
eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 07.09.2011 Dietzenbach, den 07.09.2011 <i>Luc. O.</i> Owessny Technischer Angestellter 		

Abb. 3: Baulastenblatt-Nr. 100560, lfd. Nr. 2 und 3, Flurstück 2125/24 Wohnhausgrundstück

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 14

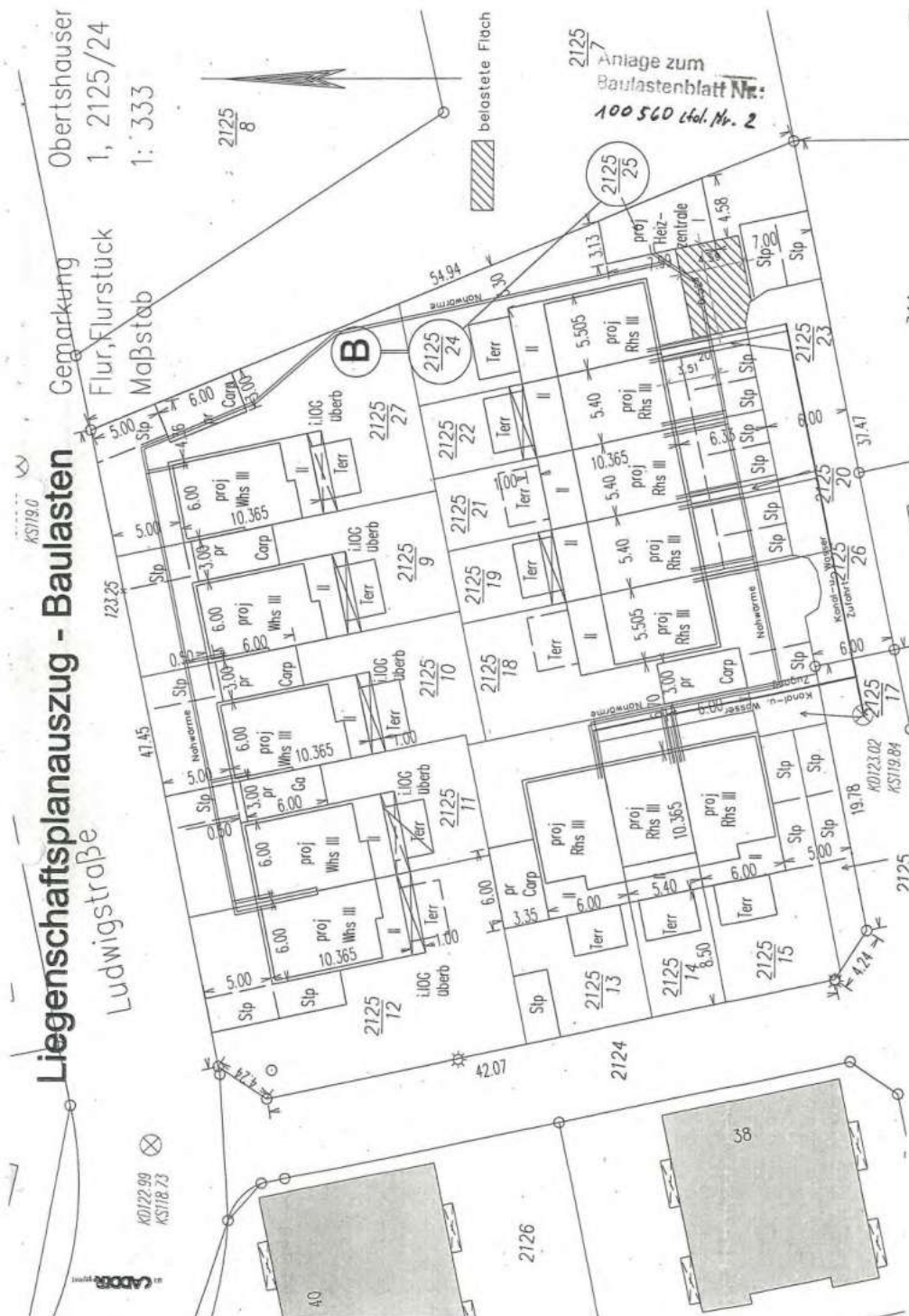


Abb. 4: Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100560, lfd. Nr. 2, Flurstück 2125/24 Wohnhausgrundstück

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 5 von 14

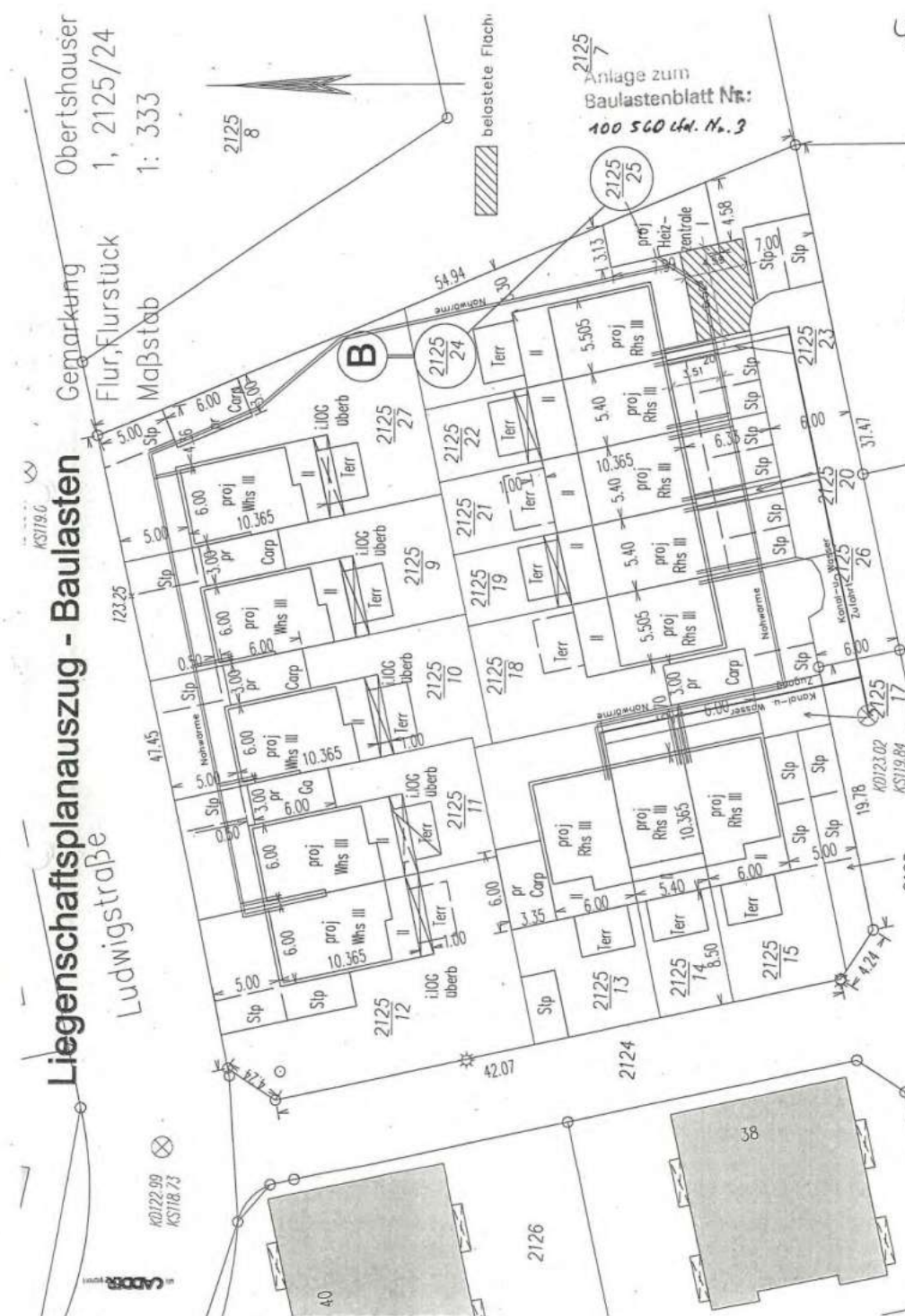


Abb. 5: Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100560, lfd. Nr. 3, Flurstück 2125/24 Wohnhausgrundstück

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 6 von 14

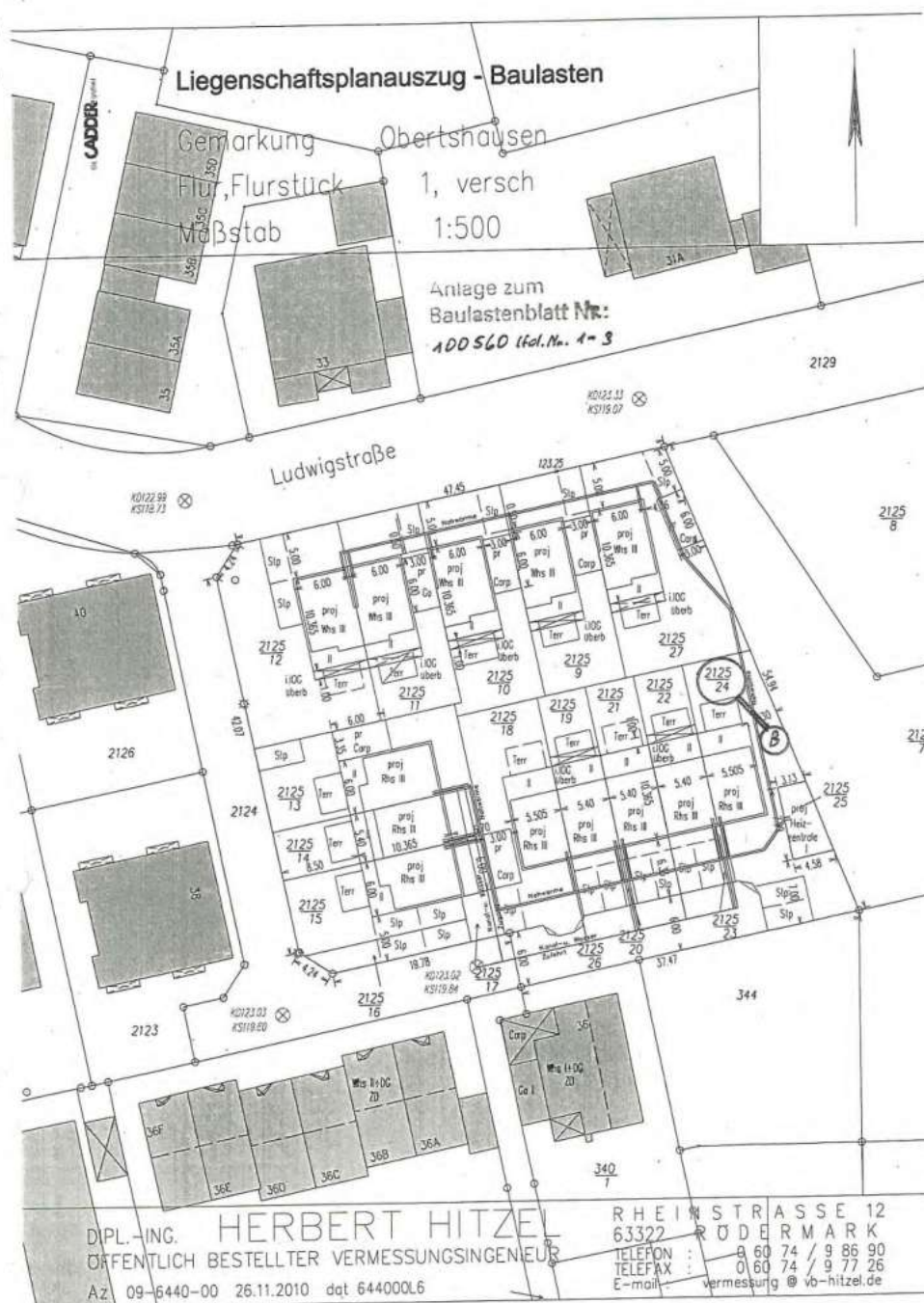


Abb. 6: Liegenschaftsplanauszug - Baulasten; Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100560, lfd. Nr. 1 - 3, Flurstück 2125/24 Wohnhausgrundstück

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 7 von 14

Baulastenverzeichnis von Obertshausen		Baulastenblatt-Nr. 100561
Grundstück	Ludwigstraße	
Gemarkung	Obertshausen	Flurstück 2125/25
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1. Die in dem beigegeführten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) dargestellte Flurstück wird zugunsten der Grundstücke Gemarkung: Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/9, 2125/10, 2125/11, 2125/12, 2125/13, 2125/14, 2125/15, 2125/18, 2125/19, 2125/21, 2125/22, 2125/24 und 2125/27 zur Aufnahme einer Heizungsanlage für Nah-wärme zur Verfügung gestellt werden. eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 07.09.2011 Dietzenbach, den 07.09.2011 <i>ow</i>  Owessny Technischer Angestellter 		Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22. Jan. 2024

Abb. 7: Baulastenblatt-Nr. 100561, lfd. Nr. 1, Flurstück 2125/25 Betriebsfläche (Nahwärme-Zentrale)

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 8 von 14

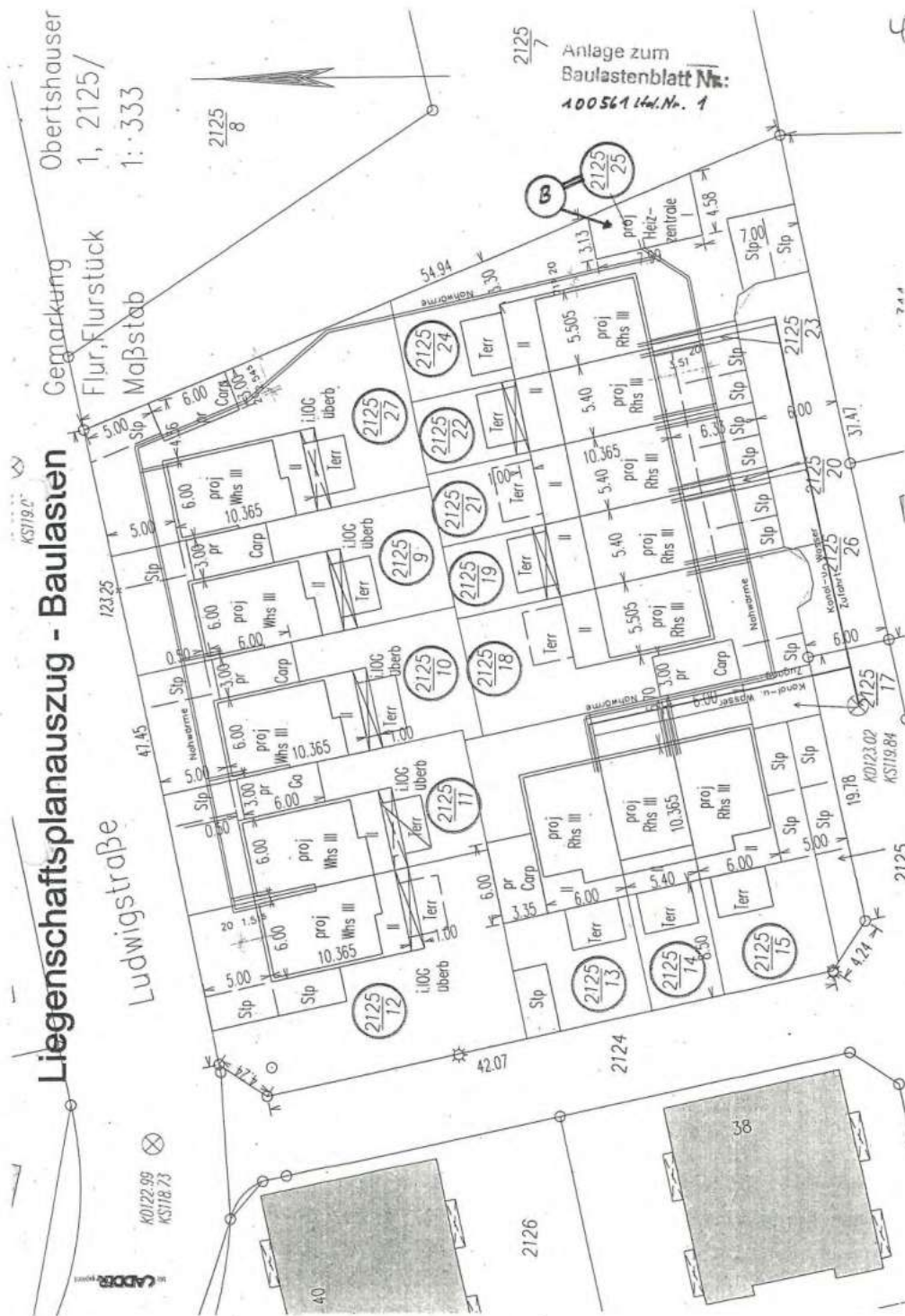


Abb. 8: Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100561, lfd. Nr. 1, Flurstück 2125/25 Betriebsfläche (Nahwärme-Zentrale)

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 9 von 14

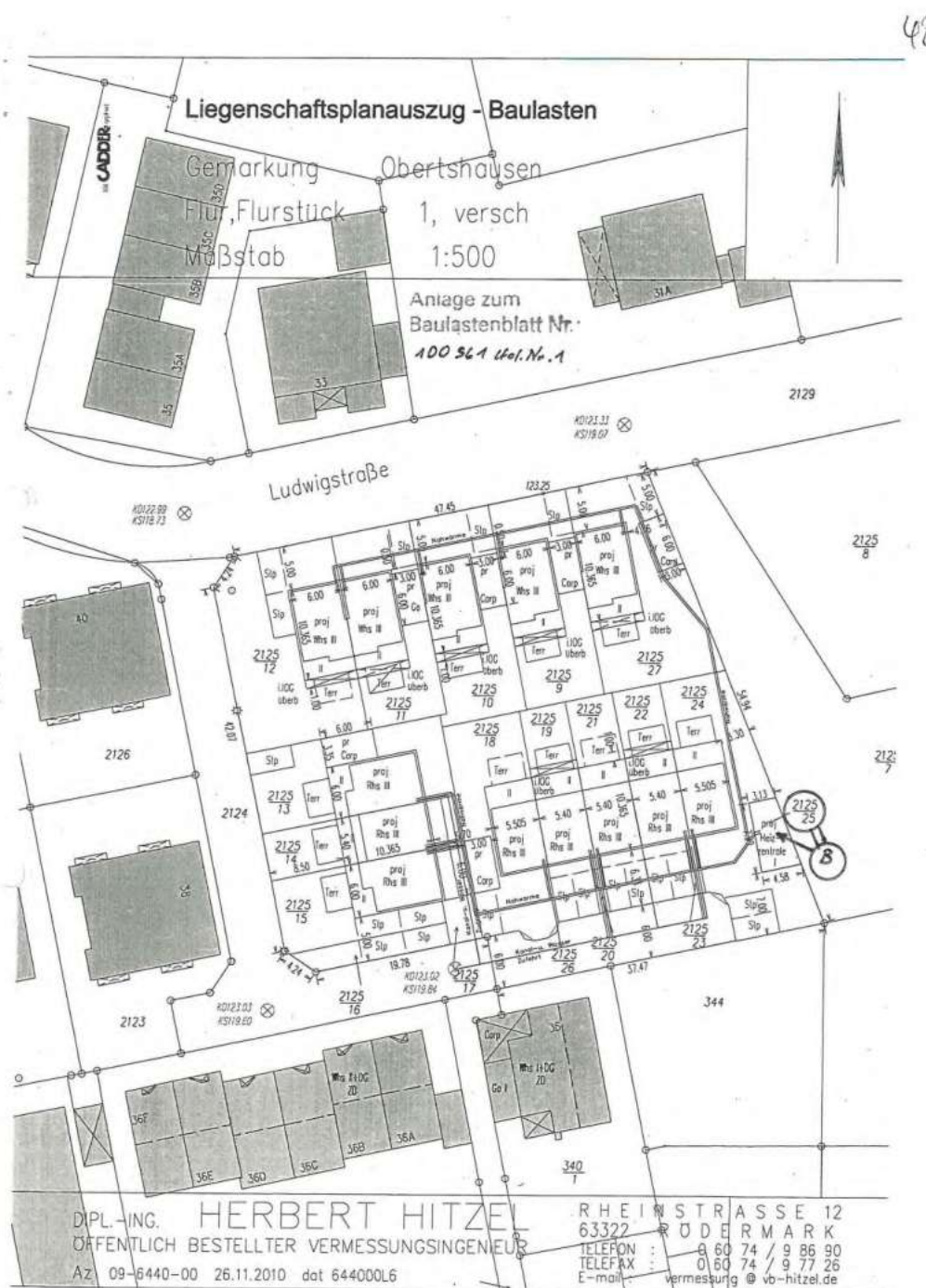


Abb. 9: Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100561, lfd. Nr. 1, Flurstück 2125/25 Betriebsfläche (Nahwärme-Zentrale)

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 10 von 14

Baulastenverzeichnis von Obertshausen		Baulastenblatt-Nr. 100549
Grundstück	Ludwigstraße	
Gemarkung	Obertshausen	Flurstück 2125/26
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten der Flurstücke Gemarkung: Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/18, 2125/19, 2125/20, 2125/21, 2125/22, 2125/23, 2125/24 und 2125/25 als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muss die Mindestbreite 3,00 m und die Mindesthöhe 3,50 m im Lichten betragen.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22. Jan. 2024
2.	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten der Grundstücke Gemarkung: Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/18, 2125/19, 2125/20, 2125/21, 2125/22, 2125/23, 2125/24 und 2125/25 zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. An bereits vorhandene Leitungen kann angeschlossen werden.	
eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 06.09.2011 Dietzenbach, den 06.09.2011 13. D. Owessny Technischer Angestellter 		

Abb. 10: Baulastenblatt-Nr. 100549, lfd. Nr. 1 und 2, Flurstück 2125/26 Verkehrsfläche Ludwigstraße

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 11 von 14

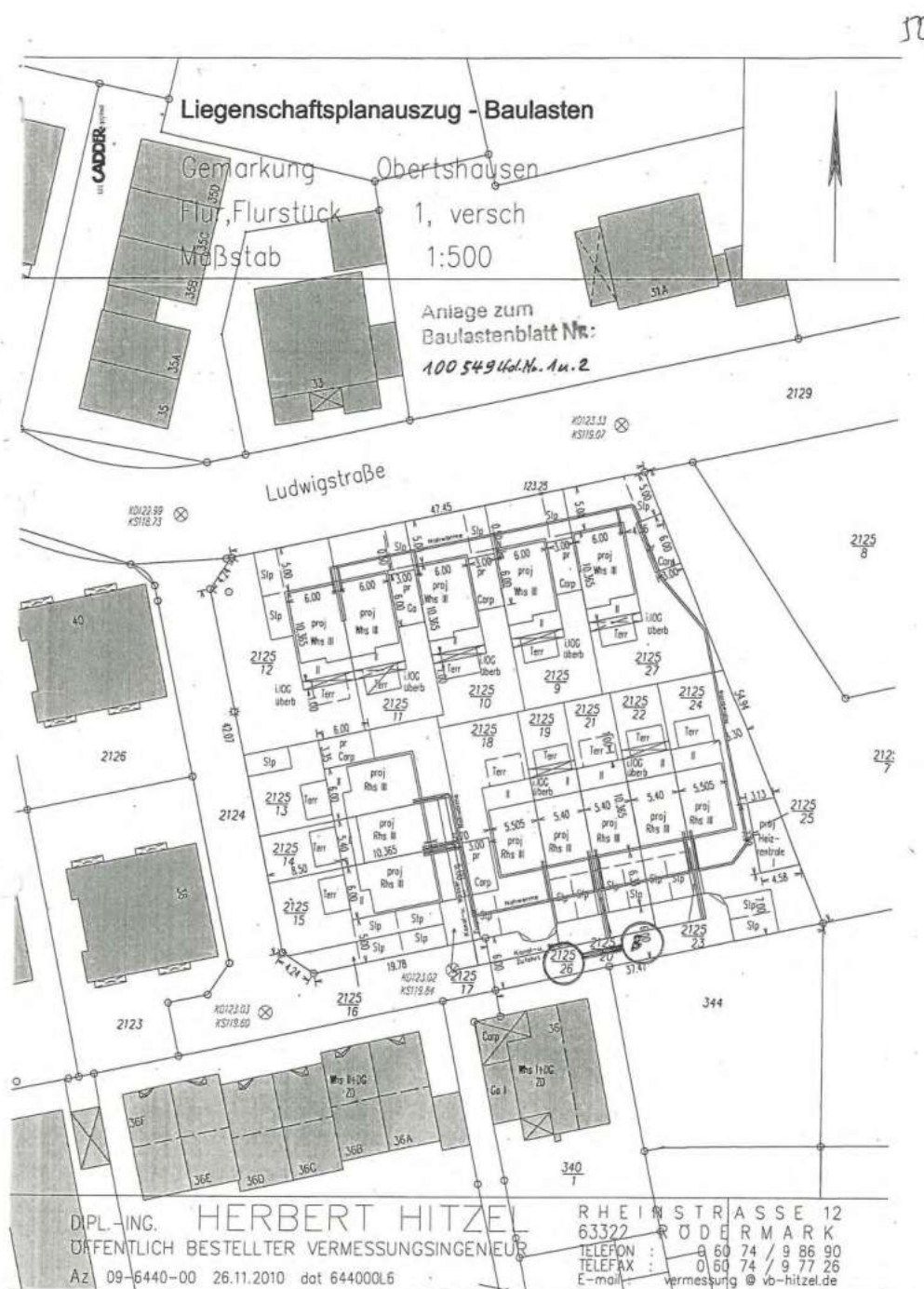


Abb. 11: Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100549, lfd. Nr. 1 und 2, Flurstück 2125/26 Verkehrsfläche Ludwigstraße

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 12 von 14

Baulastenverzeichnis von Obertshausen		Baulastenblatt-Nr. 100559 <i>JA</i>
Grundstück	Ludwigstraße	
Gemarkung	Obertshausen	Flur 1 Flurstück 2125/23
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten der Grundstücke Gemarkung: Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/22, 2125/24, und 2125/25, zur Aufnahme von Heizungsleitungen für Nah-Wärme zur Verfügung gestellt werden.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22. Jan. 2024
2.	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten der Grundstücke Gemarkung Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/22, 2125/24 und 2125/25, als jederzeit ungehinderter verkehrssicherer Zugang zur Verfügung gestellt. Soweit in dem Kartenauszug nicht größere Maße angegeben sind, muss die Mindestbreite 1,25 m und die Mindesthöhe 2,00 m im Lichten betragen.	
3.	Die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug mit Ortsvergleich) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten der Grundstücke Gemarkung: Obertshausen, Flur: 1, Flurstück: 2125/22, 2125/24 und 2125/25, zur Aufnahme von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. An bereits vorhandene Leitungen kann angeschlossen werden.	
eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 07.09.2011 Dietzenbach, den 07.09.2011 <i>W. D.</i> Owessny Technischer Angestellter		
		

Abb. 12: Baulastenblatt-Nr. 100559, lfd. Nr. 1 bis 3, Flurstück 2125/23 Verkehrsfläche (Weg)

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 13 von 14

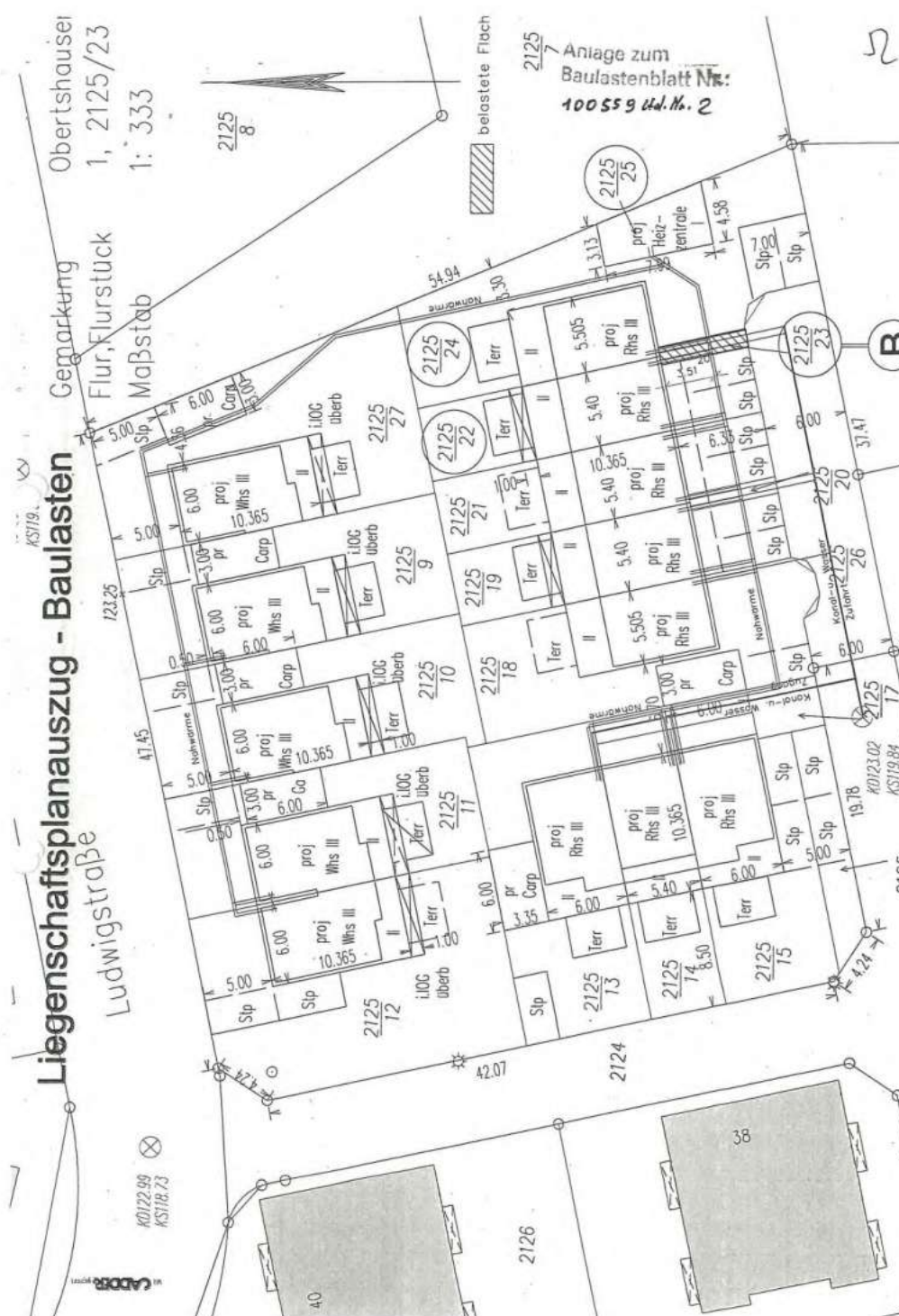


Abb. 13: Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100559, lfd. Nr. 2, Flurstück 2125/23 Verkehrsfläche (Weg)

Anlage 5: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 14 von 14

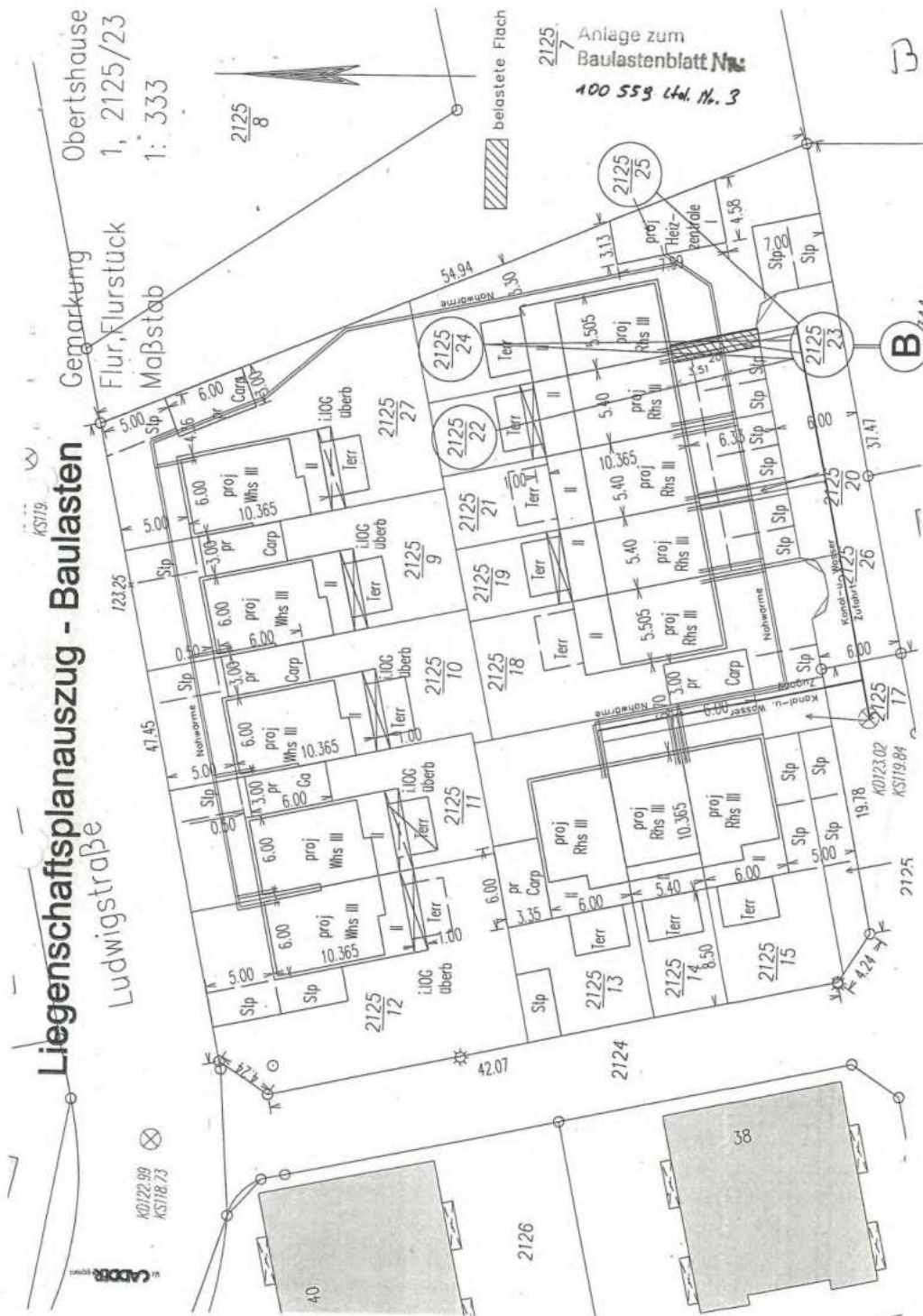


Abb. 14: Anlage zum Baulastenblatt-Nr. 100559, lfd. Nr. 3, Flurstück 2125/23 Verkehrsfläche (Weg)