

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Bürgermeister-Mohr-Straße 24
64711 Erbach

Wertermittlungstichtag:

27.03.2025

Ortsbesichtigung:

27.03.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Michelstadt

Gerichtszeichen:

Az.: 21 K 1/25

Report-Nr.

2025-03-27

Erstelldatum:

02.04.2025



Von einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unbelasteter Verkehrswert 415.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 3

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 35

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	11
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	12
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	12
4	Verkehrswertermittlung	13
4.1	Allgemeine Kriterien	13
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	14
4.3.1	Bodenrichtwert	14
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	16
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	21
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	23
5	Verkehrswertableitung	25
5.1	Verkehrswert	26
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	27
6.1	Liegenschaftskarte	28
6.2	Grundriss Kellergeschoss	29
6.3	Grundriss Erdgeschoss	30
6.4	Grundriss Dachgeschoss	31
6.5	Querschnitt Wohnhaus	32
6.6	Wohnflächenberechnung	33
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	33
	Anlage Fotos	34

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
Aktenzeichen	21 K 1/25
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64711 Erbach, Bürgermeister-Mohr-Straße 24
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Grundbuch von Dorf-Erbach, Blatt 745
Lfd. Nr. 2 Gemarkung Dorf-Erbach	Flur 1, Flurstück 260/1
Tag der Ortsbesichtigung	27.03.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	27.03.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	413 m ²
Baujahr, ca.	2002
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre
Normalherstellungskosten rd.	1.535,50 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	32,9 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	316 m ²
Wohnfläche ges. ca.	171 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.400 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,8 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,07
Marktanpassung nach § 7 (2) ImmoWertV	0,90
Baulicher Zustand	Gut
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	415.000,- €
Ertragswert	415.000,- €
Verkehrswert (Von einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit unbelasteter Marktwert)	415.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Odenwaldkreis in der Kreisstadt Erbach / Dorf-Erbach, in einem Wohngebiet in guter Wohnlage. Im Hinblick auf die Ausstattung, Beschaffenheit und Lage genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	27.03.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligten in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht 2024, Daten des Immobilienmarktes Südhessen Bodenrichtwertauskunft Lageplan, Liegenschaftskartenauszug Baupläne (bereitgestellt von der Antragstellerin) Grundbuchangaben Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

Berechnungen: Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der bereitgestellten Unterlagen (Baupläne) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung. Eine Garage ist im Hausgrundriss integriert.

Weitere Feststellungen:

Mieter oder eine Hausverwaltung konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden, ebenso keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Odenwaldkreis

Einwohnerzahl: Kreisstadt Erbach rd. 14.000 Einwohner (inkl. Ortsteile), davon in Dorf-Erbach ca. 1.900 Einwohner. Dorf-Erbach befindet sich im direkten östlichen Anschluss an die Stadt.

Die Stadt Erbach liegt im zentralen Odenwaldkreis und ist über die Odenwaldbahn an die Metropolregionen Rhein-Main (im Norden) und Rhein-Neckar (im Süden) angeschlossen.

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

Indikatoren	2022 Erbach (ERB)	2022 Odenwaldkreis, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	13.977	97.577	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	4,3	0,8	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,5	1,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,4	8,5	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	12,1	13,3	11,3

Das Bild der Kreisstadt Erbach wird vor allem durch das Ensemble von gräflichem Schloss, Lustgarten, Orangerie und historischem Rathaus rund um den Marktplatz geprägt.

In Erbach sind sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte, ein Krankenhaus und Apotheken vorhanden, ebenso zwei Grundschulen, Gesamtschule, Gymnasium sowie Kindergärten.

Im Regionalplan für Südhessen wurde Erbach als Mittelzentrum ausgewiesen.

Definition

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

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Michelstadt (ca. 1 km entfernt)
 Darmstadt (ca. 52 km entfernt)
 Mannheim (ca. 60 km entfernt)
 Frankfurt / Main (ca. 75 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 106 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 5 (Anschlussstelle Bensheim) ca. 40 km entfernt
 Autobahn A3 (Anschlussstelle Stockstadt), ca. 51 km entfernt
 Bundesstraße B 45 am Ort
 Flughafen in Frankfurt am Main ca. 75 km
 DB-Bahnhof Erbach ca. 1300 m entfernt
 Bushaltestelle am Ort

Wirtschaftsstruktur ¹

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich

Indikatoren	2022 Erbach (ERB)	2022 Odenwaldkreis, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,6	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	39,2	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	76,3	60,2	76,7
Arbeitsplatzzentralität	1,3	0,8	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	12,4	5,4	7,4

Arbeitsmarkt², Arbeitslosenquote

Odenwaldkreis: 4,7 % (Stand: März 2025)
 Hessen: 5,8 %
 Bund: 6,4 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern:

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 91,1 (Erbach, Stand 2024 Quelle: IHK Gemeindesteckbrief)
 93,2 (Odenwaldkreis)
 101,3 (Hessen)
 100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Lage im östlichen Stadtgebiet (Gemarkung Dorf-Erbach).

Wohnlage: Gute Wohnlage im allgemeinen Wohngebiet, durchgrünt.

Art der Bebauung und Nutzung
 in der Straße: Individueller Wohnungsbau mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Immissionen: Beim Ortstermin keine besonderen Immissionen festgestellt.

Ausrichtung: West

Immobilienmarkt

Die Erholung am deutschen Immobilienmarkt setzte sich im dritten Quartal 2024 fort. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorquartal abermals gestiegen (Quelle:

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit

GREIX – German Real Estate Index). Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise), ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse in Verbindung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Stichwort Gebäudeenergiegesetz) von einer erhöhten Volatilität auszugehen. Der hier ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform.
Mittlere Abmessungen: (Tiefe x Breite, ca.): 22 m x 18,77 m
Größe 413 m²

Topographische Grundstückslage: Hanglage; nach Westen ansteigend

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Verkehrsberuhigte, gepflasterte Wohn- und Erschließungsstraße, ohne Bürgersteig.

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

Stellplätze: Im Wohnhausgrundriss ist eine Garage integriert (2 hintereinanderliegende Stellplätze möglich). Auf dem Grundstück sind im Zufahrtsbereich neben dem Haus noch zwei weitere offene Stellplätze angeordnet. In unmittelbarer Nachbarschaft des Weiteren offene Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Amtsgericht Michelstadt Grundbuch von Dorf-Erbach, Blatt 745
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Gemarkung Dorf-Erbach, Flur 1, Flurstück 260/1
Gebäude- und Freifläche, Bürgermeister-Mohr-Straße 24, Größe 413 m²

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II, lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassen der Verwendung von emissionsreichen Energien bzw. Energieanlagen bei Heizungsanlagen und zentralbetriebenen Warmwasserbereitungsanlagen sowie beim Einbau von Einzelfeuerstätten) für die Stadt Erbach;..

Beurteilung: Die Grunddienstbarkeit ist unter Beachtung der aktuellen Technik bei Heizsystem nicht mehr wertrelevant. Im Gebäude ist eine Niedertemperatur Gastherme eingebaut. Zukünftige alternative

Heizsysteme, die ggf. im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung eingebaut werden, erfüllen ebenso die Auflagen der Stadt, so dass der Werteinfluss der Dienstbarkeit in Bezug auf das *Unterlassen der Verwendung von emissionsreichen Energien bzw. Energieanlagen bei Heizungsanlagen und zentralbetriebenen Warmwasserbereitungsanlagen sowie beim Einbau von Einzelfeuerstätten* neutral eingestuft wird (ohne Zu-/Abschlag).

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

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein seit 20.09.2014 rechtsgültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung ‚Erbach Ost; 8. Änderung‘ liegt vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ Grundflächenzahl 0,4

Die Höhe der baulichen Anlagen und die bebaubare Fläche wird begrenzt bzw. durch Baugrenzen definiert.

Vorhandene Ausnutzung: Das Grundstück ist im Rahmen der Festsetzungen, gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land. (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

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

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung; Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Das Kellergeschoss ist straßenseitig über eine im Hausgrundriss integrierte Rampe zur Garage erschlossen (Wohnhauszugang über Garage möglich). Des Weiteren 1 Vollgeschoss (Erdgeschoss, gartenseitig im Westen ebenerdig erschlossen) und ein ausgebauten Dachgeschoss mit Einliegerwohnung. Massive Bauweise.

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

Baujahr: 2002

Restnutzungsdauer: 47 Jahre

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 10-15 Jahre: Keine

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Hausanschluss- und Heizungsraum, Duschbad, Hobbyraum sowie ein weiterer Kellerraum der wohnbaulich ausgebaut ist (Keller beheizt).
Erdgeschoss:	Eingangsdiele mit Treppenhaus. Wohnung EG, abgeschlossen mit Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Terrasse.
Dachgeschoss:	Abgeschlossene Einliegerwohnung im DG mit Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Balkon.
Dachspitz:	Lagerboden über Ruckzucktreppe vom Flur in der DG-Einliegerwohnung zugänglich.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt. Sockel mit Anstrich.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 30 cm, verputzt und hell gestrichen.
Geschosstreppe:	Halbgewendelte massive Betontreppe mit geschmiedetem Stahlgeländer vom Keller- bis zum Dachgeschoss, Stufen mit Naturstein belegt.
Außentreppen:	Eingangsaußentreppe mit massiven Betonelementen und gepflasterten Stufen.
Dach:	Satteldach. Eindeckung mit roten Dachsteinen. Gedämmter Kehlbal-kendachstuhl.
Fenster- und Außentüren:	Weißer Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Haustür als weißer Kunststofftür mit Glasausschnitt. Der Eingangsbereich ist überdacht (verlängertes Satteldach). Der Zugang erfolgt über eine außenliegende Eingangstreppe mit 12 Stufen.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, verputzt, gestrichen und tapeziert. Holzwerkstoffinnentüren mit Futter – und Bekleidung.
Deckenkonstruktion:	Massive Decken mit schwimmenden Estrichaufbau. Deckenhöhen: KG ca. 2,25 m, EG und DG ca. 2,50 m (im DG mit Dachschrägen).
Fußböden:	Vinyl und/oder Holzwerkstoffparkett, Fliesenböden, PVC-Böden.
Sanitäreinrichtungen:	KG: Duschbad. Der Heizungsraum wurde zweigeteilt und zusätzlich ein Duschbad mit Halbrunddusche, wandhängendem WC und Handwaschbecken. Der Zugang zum Heizungsraum mit Heiztherme und Warmwasserboiler, erfolgt über das Duschbad. EG: Badezimmer mit Eckbadewanne, wandhängendem WC und Waschtisch, Waschmaschinenanschluss sowie Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. DG: Badezimmer mit eingemauerter Badewanne, wandhängendem WC und Waschtisch, Waschmaschinenanschluss sowie Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen.
Heizung:	Gaszentralheizung (Gasbrennwerttherme) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über baujahrestypische Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Kamin:	Über Dach gemauerter Kamin, mit Kunstschiefer verkleidet.

Sonstige techn. Anlagen:	Elektroinstallation: Je Raum mehrere Steckdosen und Lichtauslässe, Klingel, Medienanschlüsse; z.T. elektrische Rollläden (EG-Wohnzimmer).
Baumängel und Bauschäden:	Auf dem Balkon liegen Fliesen lose (Frostschaden). Im Treppenhaus ist ein Spannungsriß zwischen Estrichaufbau und Deckenabschluss im Stirnbereich feststellbar; eine gebrochene Fensterbank. Es handelt sich nicht um wesentliche Schäden, die zwingend zu beseitigen sind. Die Schäden können im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung behoben werden. Eine anerkennende Berücksichtigung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	Guter allgemeiner Bauzustand bei einer mittleren Qualität.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen, Zubehör:	Keine

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

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

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

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m²·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m² Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise moderaten Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse B-C zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt
Energetische Schwachstellen:	Keine bekannt (baujahrestypischer Zustand)

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein übli-

chen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

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

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Zur Straße ohne Einfriedung; offener Wohnhauszugang und Garagenzufahrt. Sonst sind die Grenzen dicht mit Hecken und Fichten eingewachsen. Nach Westen wurde aktuell ein Fichtenbaumbestand im Grenzbereich gestutzt. Der Hauszugang erfolgt im Norden über eine Außentreppe; der Wohnhauseingang ist mit dem verlängerten Satteldach überdacht.
Besondere Bauteile: Balkon:	Außentreppen, Balkon, Hangbefestigung, Garagenrampe, 2 Markisen. Massive Balkonplatte, gefliest (Fliesen locker; Frostschaen), mit Metallgeländer. Balkon ca. 5,5 m breit und 1,5 m tief.
Terrasse:	Mit Betonplatten ausgelegt. Balkon und Terrasse jeweils mit einer Gelenkarmmarkise ausgestattet.
Garagenzufahrt/Stellplätze:	Gepflastert
Garten:	Grünfläche mit Rasen, Hecken, Baumbestand; insgesamt einfache Grünanlagen.
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Die Garage (zwei hintereinanderliegende Stellplätze sind möglich) ist im Hausgrundriss integriert und ist von der Straße über eine Rampe erschlossen. Garagentor als Sektionaltor, elektrisch betrieben.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Odenwaldkreis in der Kreisstadt Erbach / Dorf-Erbach, in einem Wohngebiet in guter Wohnlage. Im Hinblick auf die Ausstattung, Beschaffenheit und Lage genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da die Einliegerwohnung auch vermietet werden kann und weil für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können.

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

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

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

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 195,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Dorf-Erbach, Bürgermeister-Mohr-Straße 24** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Erbach (Odenwald)
Gemarkung:	Dorf-Erbach
Zonaler Bodenrichtwert:	195 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	31100028
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Flurstück 260/1: Baureifes Land; Grundstücksfläche 413 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Wohnnutzungen. Das Grundstück ist nach Westen, zum Hang ausgerichtet. Vor- und Nachteile gleichen sich aus.

Die Größe ist gebietstypisch, sodass bei der Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert abgestellt wird.

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag statistisch in der Lage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,00

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
260/1	Gebäude- und Freifläche, Bürgermeister-Mohr-Straße 24	195 €/m ²	1,00	413 m ²	80.535 €
Summe					80.500 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 47 Jahre.

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.01
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3
NHK 2010:	830 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	830,00 €/m ² BGF
--	-----------------------------

NHK 2010

Ausstattungsmerkmal							Wägungsanteil
Typ: 1.01	Standard	1	2	3	4	5	
Außenwände		0	0	23	0	0	23
Dächer		0	0	15	0	0	15
Fenster u. Außentüren		0	0	11	0	0	11
Innenwände u. Türen		0	0	11	0	0	11
Deckenkonstruktion		0	0	11	0	0	11
Fußböden		0	2	3	0	0	5
Sanitär		0	0	9	0	0	9
Heizung		0	0	9	0	0	9
Tech. Einrichtungen		0	0	2	3	0	6
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m²		655	725	835	1005	1260	
							€/m² BGF
Außenwände							192,05
Dächer							125,25
Fenster u. Außentüren							91,85
Innenwände u. Türen							91,85
Deckenkonstr./Treppen							91,85
Fußböden							39,55
Sanitär							75,15
Heizung							75,15
Tech. Einrichtungen							46,85
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m²		655	725	835	1005	1260	829,55

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei han-

delt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2022 bis 2023 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert, rd. 1,12. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,25 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor: Längere Restnutzungsdauer, höherer Herstellungskostenansatz bei den baulichen Anlagen.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird mit 1,07 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungstichtag mit 10 % bemessen (Faktor 0,9 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt – Datengrundlage Immobilienmarktbericht 2022/2023).

Brutto-Grundfläche

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr

zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und -schäden

Balkonsanierung sowie kleinere Baumängel und Schäden. Anerkennender, marktangepasster Abschlag: 2.000 €

BoG wohnbaulicher Kellerteil ausbau (Heizung, Duschbad): Zuschlag (marktangepasster Zeitwert) 10.000 €

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

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, der IVD Preisspiegel Hessen sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 7 – 11 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Art, Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die angepasste Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus psch. rd. 1.400 €/m² (entspricht rd. 8,19 €/m²). Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten.

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

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objekt-spezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, angepasst zum Wertermittlungstichtag 1,6 % (Standardabweichung +/- 0,8 %-Punkte). Vorliegend wird der Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Bandbreite mit 1,8 % bemessen (Anpassung Abweichung: Höherer Mietansatz, höhere Restnutzungsdauer).

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,8 %.

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungstichtag) 185

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m²	€/m²	Indexiert €/m²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	316	830	1.535,50	485.218	47/70	325.789 €
Gesamt						325.789 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Außentreppe, Balkon, Garagenrampe, Gartenhaus						+ 16.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile						= 341.789 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV				+ 80.500 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks						= 422.289 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)						x 1,07
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)						x 0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert						= 406.664 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Baumängel, Bauschäden						- 2.000 €
Wohnbaulicher Kellerteil ausbau						+ 10.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						415.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	171	8,19	1.400,00	16.800,00 €
Summe				16.800,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			16.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV (rd.)			
	Verwaltung	(351 €*2)+(46)	748 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag	336 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m²*171 + (104 €)	2.464 €	
	Gesamt		-	3.548,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	13.252,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,8 % von		80.500 €	-	1.449,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	11.803,00 €
Barwertfaktor § 34	47 Jahren Restnutzungsdauer		x	31,54
ImmoWertV	1,8 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	372.267 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	80.500 €
Vorläufiger Ertragswert			=	452.767 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	407.490 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		-	2.000 €
	Wohnbaulicher Kellerteilausbau		+	10.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				415.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert 415.000,- €

Ertragswert 415.000,- €

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

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

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

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

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit 415.000,- €.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.427 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 24,7	4,0 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 31,3	3,2 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 99 und 116) liegt das Ergebnis, unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags im engen Spannenbereich der Auswertungen. Der Verkehrswert ist damit unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Michelstadt
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

Grundbuch von Dorf-Erbach, Blatt 745
Gemarkung Dorf-Erbach, Flur 1, Flurstück 260/1
Gebäude- und Freifläche, Bürgermeister-Mohr-Straße 24,
Größe 413 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bebauten Grundstücks in Dorf-Erbach, Bürgermeister-Mohr-Straße 24, 64711 Erbach, wurde zum Stichtag 27.03.2025 ermittelt mit rd.

415.000,- €

in Worten: Vierhundertfünzehntausend Euro

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



Carlo Gross

Altheim, den 02.04.2025

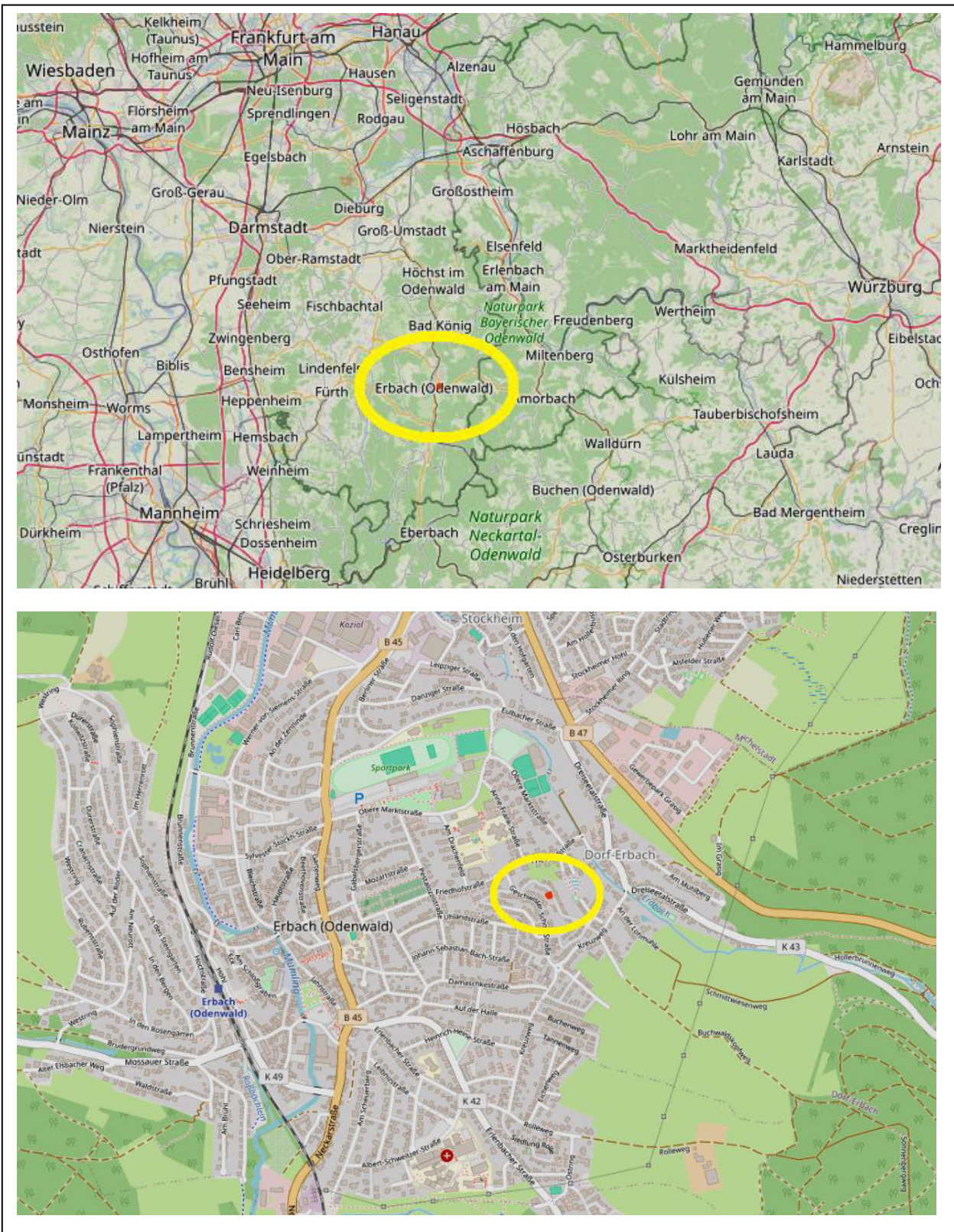
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

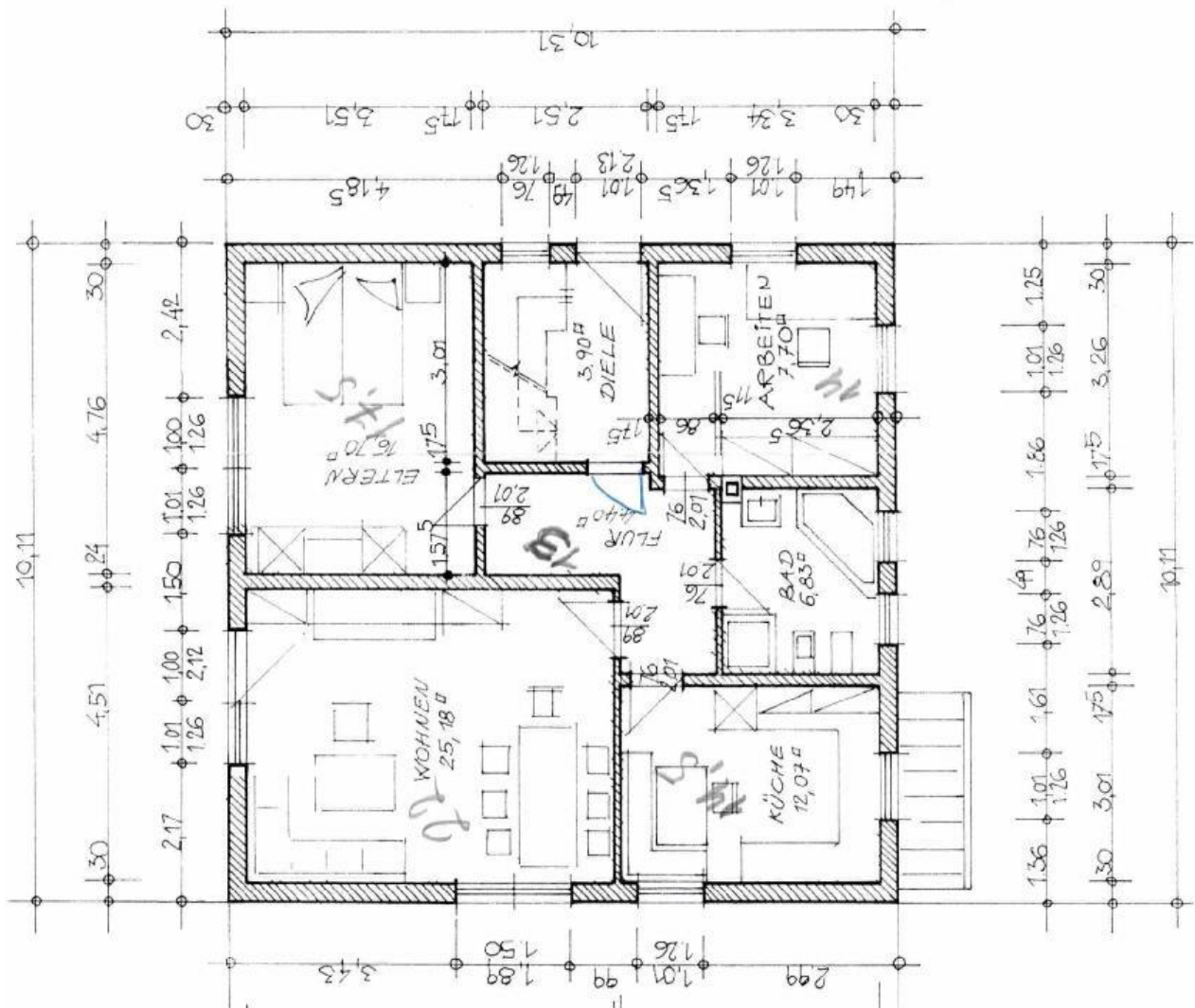
Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen.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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

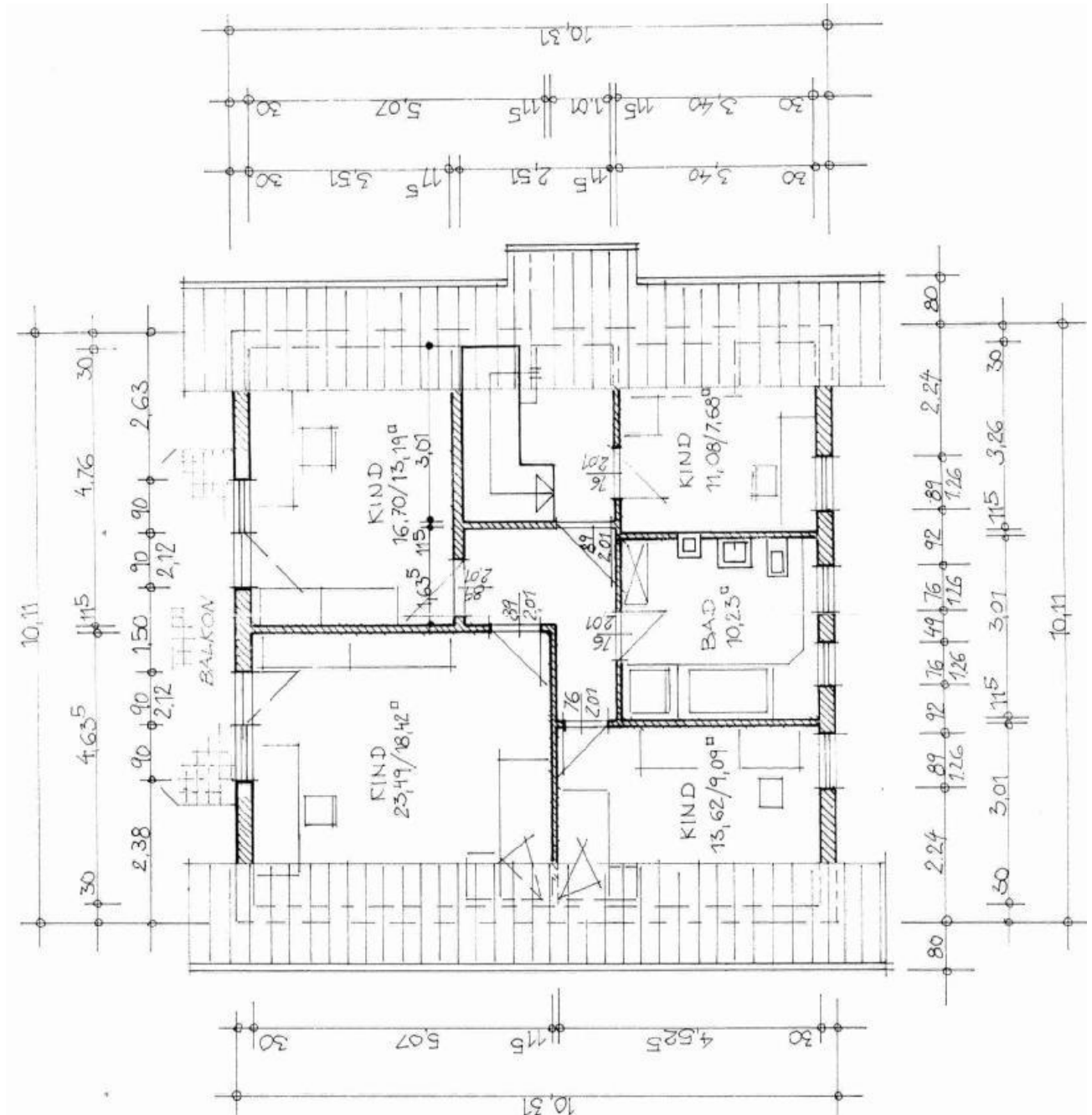
Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



6.3 Grundriss Erdgeschoss



6.4 Grundriss Dachgeschoss



6.6 Wohnflächenberechnung

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

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohn- fläche
		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
Diele	0,97	3,01	1,40	4,09	4,09
Flur	0,97	1,58	3,55	5,42	
Flur	0,97	1,53	1,57	2,32	7,74
Arbeiten	0,97	3,34	3,26	10,56	10,56
Bad	0,97	2,37	2,89	6,63	6,63
Küche	0,97	4,01	3,01	11,71	11,71
Wohnen	0,97	5,59	4,51	24,43	24,43
Eltern	0,97	4,76	3,51	16,21	16,21
Terrasse	0,5				10,00
EG ges.					91,37
Dachgeschoss					
Flur	0,97	1,58	3,55	5,42	5,42
Flur	0,97	1,53	1,57	2,32	7,74
Kind (Küche)	0,97			9,09	9,09
Kind (Wohnzimmer)	0,97			18,42	18,42
Kind (Schlafzimmer)	0,97			13,19	13,19
Kind (Schlafzimmer)	0,97			11,08	11,08
Bad	0,97			10,23	10,23
Balkon zu 1/2 (ca.)	0,5			4,00	4,00
DG ges.					79,17
Wohnfläche gesamt					171

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

Geschoss		Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)					Bereich a (m ²)
Wohnhaus			(m)	(m)		
KG	+	1	10,36	10,16	105,26	
EG	+	1	10,36	10,16	105,26	
DG	+	1	10,36	10,16	105,26	
Summe BGF					315,77	316

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Süd



Foto 2

Ansicht Südost



Foto 3

Ansicht Ost



Foto 4

Gartenansicht West
Anmerkung: In den
blauen Säcken lagert
Heckenschnitt



Anschläge: 60 Tsd.