

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

Amtsgericht Michelstadt
Zwangsversteigerungen

Erbacher Str. 47
64720 Michelstadt

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 15.11.2023

AZ.: MI 21 K 4/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück
in 64407 Fränkisch-Crumbach, Rodensteiner Straße 2**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.09.2023 ermittelt mit rd.

345.000 €.

Dieses Gutachten besteht aus **52** Seiten inkl. **5** Anlagen mit insgesamt **15** Seiten. Das Gutachten wurde in **vier** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.5	Fragen des Gerichts.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.4	Ertragswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	20
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	21
4.5	Sachwertermittlung.....	25
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.5.3	Sachwertberechnung.....	28
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.7	Verkehrswert.....	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	36
6	Verzeichnis der Anlagen.....	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Rodensteiner Straße 2 64407 Fränkisch-Crumbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fränkisch-Crumbach, Blatt 2190, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Fränkisch-Crumbach, Flur 32, Flurstück 1 (246 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Michelstadt Zwangsversteigerungen Erbacher Straße 47 64720 Michelstadt
------------------------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	20.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.09.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Für ggf. nicht besichtigte oder nicht zugängliche Bereiche (wie z. B. Mansarden oder Abseiten) wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Eine Bauteilöffnung erfolgte nicht.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2023• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.08.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal• Auszug aus dem Liegenschaftskataster• Bauzeichnungen (Grundrisse)• Berechnung der Brutto-Grundfläche/Wohn- und Nutzflächen• Bodenrichtwertauskunft• Bauakte (auszugsweise)• Auskünfte der Gemeinde Fränkisch-Crumbach• Auskünfte aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal• Immobilienmarktbericht Südhessen 2023• Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG)• Auskunft aus dem Melderegister• Auskünfte zu Vergleichsmieten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, 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; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Hausverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	wird nicht geführt
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Reste der früheren Gaststätteneinrichtung (ohne Wertansatz)
Verdacht auf Hausschwamm:	besteht nicht
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor
Altlasten:	ja (siehe Gutachtentext)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Fränkisch-Crumbach (ca. 3.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt (ca. 28 km entfernt) Mannheim (ca. 48 km entfernt) Heidelberg (ca. 53 km entfernt) Frankfurt (ca. 61 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 75 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 38, B 47 <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 – Anschlussstelle Bensheim (ca. 28 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Regionalbahnhof Reinheim (ca. 13 km entfernt) Hauptbahnhof Darmstadt (ca. 28 km entfernt) <u>Flughafen:</u> City-Airport Mannheim (ca. 50 km entfernt) Flughafen Frankfurt am Main (ca. 57 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe mittlere bis gute Wohnlage mittlere bis gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen offene und geschlossene Bauweise überwiegend 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12 m (Ausrichtung West-Nordost) ca. 15 m (Ausrichtung Nord-Südost) <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 15 m
-------------------	---

Grundstücksgröße:insgesamt 246 m²Bemerkungen:unregelmäßige Grundstücksform
Eckgrundstück**2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:	klassifizierte Straße (Kreisstraße) Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden Gehwege befestigt mit Betonverbundstein Parkstreifen noch ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Stromanschluss Wasseranschluss Gasanschluss Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses fast vollständige Bebauung des Grundstücks
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 31.08.2023 verfügt das Bewertungsobjekt über einen Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG). Aufgrund des früheren Betriebs einer Tankstelle erfolgt eine Einstufung des Grundstücks in die Gefährdungsklasse 5, was mit "sehr hoch" der höchsten Einstufung im Rahmen der Gefährdungsabschätzung entspricht. Ob ein solches Gefährdungspotential aber tatsächlich vorliegt, können nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt nur technische Gutachten klären. Tatsächliche Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen dem Regierungspräsidium Darmstadt zum Wertermittlungstichtag nicht vor.
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:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Fränkisch-Crumbach, Blatt 2190 folgende wertbeeinflussende Eintragung <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk lastend auf einem 1/2-Eigentumsanteil
---------------------------------------	---

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach dem Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wert-relevant.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Odenwaldkreises vom 23.08.2023 sind zum Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Fränkisch-Crumbach vom 28.08.2023 nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Fränkisch-Crumbach vom 28.08.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen und liegt auch nicht in einem Sanierungs-/Entwicklungsgebiet.

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 dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand:
(Grundstücksqualität)

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Fränkisch-Crumbach vom 28.08.2023 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungskosten mehr zu entrichten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich 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 Wohn-/Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstellplatz. In früheren Jahren wurde im Erdgeschoss und Obergeschoss des Fachwerkgebäudes eine Gaststätte betrieben. Der 1970 erfolgte Anbau an das Fachwerkgebäude wurde bisher ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Nach Auskunft des Miteigentümers besteht der Leerstand bereits seit 2015. Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Fränkisch-Crumbach (Einwohnermeldeamt) vom 28.08.2023 ist an der Anschrift Rodensteiner Straße 2 in Fränkisch-Crumbach seit Jahren niemand mehr gemeldet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 darauf hingewiesen, 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 wesentlich 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 Bauschäden 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. 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 und Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden und Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung bei entsprechenden Fachfirmen 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 in diesem Gutachten nicht erfasst.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn-/Geschäftshaus zweigeschossig unterkellert tlw. ausgebauten Dachgeschoss zweiseitig angebaut (eine Seite mit Bauwisch) dreigeschossiger, unterkellertes Anbau
Baujahr:	vermutlich Ende 18. Jahrhundert Anbau von 1970
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 20 Jahren

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss des Fachwerkgebäudes besitzt möglicherweise eingeschränktes Ausbaupotenzial. Eine verbindliche Auskunft über die Möglichkeiten eines Dachausbaus kann jedoch nur die zuständige Bauverwaltung nach Stellung einer Bauvoranfrage geben.
Außenansicht:	<p>Erdgeschoss überwiegend verputzt und gestrichen Holzfachwerk mit Ausfachung im Obergeschoss Holzfachwerk mit Ausfachung im Dachgeschoss Sockel mit Klinkermauerwerk Fenstereinfassungen aus Holz Anbau verputzt und gestrichen</p> <p>Das Erdgeschoss des Fachwerkgebäudes ist teilweise von der Straßenlinie zurückgesetzt. Das Obergeschoss bildet dadurch eine Art Vordach (auf Holzsäulen stehend) über dem Eingangsbereich auf der Gebäude-Ostseite.</p>

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Lagerräume
Haustechnik

Erdgeschoss:

Fachwerkgebäude (früherer Gaststättenbereich):

Raum 1: ca. 35,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Raum 2: ca. 19,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Raum 3: ca. 10,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Flur: ca. 12,00 m² Wohn-/Nutzfläche

Seitengebäude/Anbau:

Garage: ca. 30,00 m² Nutzfläche
WC-Anlage: ca. 20,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Abstellraum: ca. 22,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Abstellraum: ca. 13,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Eingangsbereich: ca. 7,50 m² Wohn-/Nutzfläche
Flurbereich: ca. 7,50 m² Wohn-/Nutzfläche

1. Obergeschoss:

Fachwerkgebäude (früherer Gaststättenbereich):

Raum 1: ca. 21,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Raum 2: ca. 42,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Raum 3: ca. 35,00 m² Wohn-/Nutzfläche

Seitengebäude/Anbau:

Wohnzimmer: ca. 50,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Küche: ca. 32,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Flurbereiche: ca. 10,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Besenkammer: ca. 02,00 m² Wohn-/Nutzfläche

2. Obergeschoss:

Seitengebäude/Anbau:

Zimmer: ca. 32,00 m² Wohn-/Nutzfläche
Dachterrasse: ca. 50,00 m² Gesamtfläche

Dachgeschoss:

Fachwerkgebäude:

teilweise ausgebaut

keine Anrechnung auf Wohnfläche wg. niedriger Deckenhöhe

eingeschränkt nutzbar

Gesamte Wohn-/Nutzflächen:Erdgeschoss Wohn-/Nutzfläche: 146 m² (ohne Garage)1. Obergeschoss Wohn-/Nutzfläche: 192 m²2. Obergeschoss Wohn-/Nutzfläche: 45 m² (Terrasse zu 25% angerechnet)

Dachgeschoss: ohne Ansatz

gesamte Gebäude-Wohn-/Nutzfläche: 383 m² (ohne Garage)davon Fachwerkgebäude: 174 m²davon Seitengebäude/Anbau: 209 m² (Terrasse zu 25% angerechnet)**3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau Fachwerk
Fundamente:	Bruchstein tragende Bodenplatte (Anbau)
Keller:	Bruchsteinmauerwerk Beton (Anbau)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Kellergeschossdecke als Gewölbedecke bzw. Stahlbeton (Anbau) Geschossdecken aus Holzbalken bzw. Stahlbeton (Anbau) Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonstufen kein Belag <u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion (Wangen) Holzstufen <u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz Stahlbeton mit Fliesen (Eingangsbereich) einfache Handläufe aus Metall
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür(en) aus Holz mit Lichtausschnitt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach Schleppdachgaube <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Schindeln (Ton) Faserzementplatten (Anbau) Dachflächen ungedämmt Dachraum begehbar Dachraum besitzt eingeschränktes Ausbaupotenzial 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:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung technisch teilweise überaltert Leitungen teilweise auf Putz verlegt Leitungen teilweise in Kabeltunneln verlegt einfache Beleuchtungskörper Zählerschrank mit Kippsicherungen und Fi-Schutzschalter
Heizung:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung Baujahr von Heizung/Brenner unbekannt Gliederheizkörper mit Thermostatventilen Flachheizkörper mit Thermostatventilen Zusätzlicher offener Kamin im Anbau
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesenbelag Textilbelag Kunststoffbelag Laminat Holzboden Parkettboden Dachterrasse mit Betonplatten
Wandbekleidungen:	Putz, teilweise mit farbigem Anstrich Raufasertapeten Holzverkleidungen Fliesen, teilweise halbhoch, teilweise raumhoch
Deckenbekleidungen:	überwiegend Deckenputz, teilweise mit farbigem Anstrich teilweise Raufasertapete teilweise Holzpaneele bzw. Nut & Feder
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung Fenster-Baujahre 1970er Jahre und 1992 Fenster teilweise mit Sprossen Fenster teilweise mit Holzklappläden Fenster teilweise mit Kunststoffrollläden (manuell) Fenster teilweise ohne Verschattungsmöglichkeit Glasbausteine Fensterbänke innen aus Holz bzw. Metall Fensterbänke außen aus Holz bzw. Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	<u>Fachwerkgebäude:</u> Toilettenanlage (D/H) im Erdgeschoss (früherer Gaststättenbetrieb) Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz einfache Ausstattung und Qualität weiße Sanitärobjekte <u>Seitengebäude/Anbau:</u> Badezimmer im Obergeschoss Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz eingebaute Wanne, WC, Waschbecken einfache Ausstattung und Qualität weiße Sanitärobjekte
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig bis individuell

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit 4 Stufen (Gebäudenordseite) Kelleraußentreppe Dachterrasse (Anbau) Dachaufbau (Schleppdachgaube)
besondere Einrichtungen:	Bartresen in EG und OG ohne Wertansatz (früherer Gaststättenbetrieb)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> • Putzschäden an der Außenfassade • sichtbare Ausbesserungsstellen an der Außenfassade • abgeplatzter Beton an der Kellertreppe • Salpeter-Ausblühungen im Mauerwerk (EG) • beschädigte Bodenbeläge • beschädigte Wandbeläge • beschädigte Deckenbekleidungen • beschädigte Innentüren • beschädigte Fensterbänke (innen) • Feuchtigkeitsschäden/Schimmel im Obergeschoss • Wasserschäden im 2. OG (Anbau) <ul style="list-style-type: none"> • fehlende Elektroausstattung (freiliegende Kabel) • Terrassenbelag (Dachterrasse) stark verwittert • beschädigter Wandbelag (Putz/Farbe) in der Garage <p>Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es handelt sich um augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung festgestellte Mängel und Schäden.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend bis befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau (Instandhaltung/Instandsetzung). Es besteht Modernisierungs-/Sanierungsbedarf. Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Einzelgarage (in EG-Anbau integriert)

- Massivbau
- Betonboden
- Stromanschluss
- Schwingtor aus Stahl

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
grenzständige Einfriedung durch Holzzaun auf der Gebäude-Ostseite

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 64407 Fränkisch-Crumbach, Rodensteiner Straße 2 zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Fränkisch-Crumbach	2190	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Fränkisch-Crumbach	32	1	246 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	
Grundstücksfläche (f)	=	246 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	160,00 €/m²
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.09.2023	× 1,11	Bodenpreisentwicklung BRD

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	177,60 €/m ²
Fläche (m ²)	600	246	× 1,07	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	190,03 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	190,03 €/m²
Fläche		×	246 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	46.747,38 € rd. 47.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E2

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 für abweichende Grundstücksgrößen bei Ein- und Zweifamilienhäusern mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Wohnung	209,00		7,00	1.463,00	17.556,00
	2	Garage EG		-	50,00	50,00	600,00
	3	Gewerbe	174,00		7,00	1.218,00	14.616,00
Summe			383,00	-		2.731,00	32.772,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	32.772,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 6.996,64 €
jährlicher Reinertrag	= 25.775,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 47.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.410,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 24.365,36 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,389
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 496.785,33 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 543.785,33 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -60.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 483.785,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 149.000,00 €
Ertragswert	= 334.785,33 €
	rd. 330.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und Internetportalen (z.B. immoscout24.de, wohnungsboerse.net, immowelt.de, capital.de/immobilien-kompass, miet-check.de, miete-aktuell.de, mietpreise.info)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Unter Berücksichtigung der wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 7,00 €/m² nach Beseitigung des Instandhaltungsstaus, Instandsetzung und Renovierung als marktüblich erzielbar angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	1 Wohnung × 344,00 €	344,00 €
	1 Garage × 45,00 €	45,00 €
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	438,48 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen und Gewerbe	383 m ² × 13,50 €/m ²	5.170,05 €
Garage	1 Garage × 50,90 €	50,90 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen einschl. Garage	2,0 % vom Rohertrag	363,12 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	584,64 €
Summe		6.996,64 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des von Sprengnetter veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze,

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Die Wertermittlung basiert überwiegend auf Daten vor 2022. Zwischenzeitlich ist das Zinsniveau für Immobilienkredite stark gestiegen. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachteilen auf Verkäuferseite führt.

Bereits im vierten Quartal 2022 hatte Destatis deutliche Preisrückgänge am Immobilienmarkt festgestellt. Für das I. Quartal 2023 wurde der Preisindex für bestehende Wohnimmobilien mit – 8,0% im Vergleich zum Vorjahresquartal berechnet.

Aus einer Auswertung von Interhyp geht hervor, dass der durchschnittliche Preis für eine finanzierte Immobilie zum Bau oder Kauf inklusive Nebenkosten in Deutschland im zweiten Quartal 2023 14,6% unter dem Wert des Vorjahreszeitraumes lag. Insgesamt hat die Dynamik beim Preisrückgang im ersten Halbjahr laut Interhyp jedoch abgenommen. Andere Auswertungen bestätigen diese Angaben.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Abschlag aufgrund der aktuellen Marktentwicklung von 10% angemessen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
pauschale Schätzung	-60.000,00 €
Summe	-60.000,00 €

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 in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1800/1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	8,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1800 = 223 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 223 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 48 Jahre =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-149.000,00 €
• Wohn- und Geschäftshaus	-149.000,00 €
Summe	-149.000,00 €

Wertminderung infolge erforderl. Modernisierungsmaßnahmen für das „Wohn- und Geschäftshaus“**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 8,00 Modernisierungspunkten)		457,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	378,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	172.746,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	172.746,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	172.746,00 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen (([a] + [c]) x Rf(Ik))	=	172.746,00 €
relative regionalisierte Neubaukosten		1.734,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	378,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	655.452,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = (([a] + [c]) x Rf(Ik)) / HK		0,26
Erstnutzungsfaktor		1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 557.966,78 €	x	0,26	x (1,25 – 1) = 28.234,27 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		67,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	378,00 m ²
Kostenanteil	×	8,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	10.130,40 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen (([a] + [b]) x Rf(Ik))	–	172.746,00 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	28.234,27 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	10.130,40 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	15.000,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–149.381,33 €
	rd.	–149.000,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,790$

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

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.

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

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.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

siehe Ertragswertermittlung

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

siehe Ertragswertermittlung

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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 Bodenwertniveau 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.

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

siehe Ertragswertermittlung

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

siehe Ertragswertermittlung

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	906,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	771.510,00 €
Baupreisindex (BPI) 20.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.372.516,29 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.372.516,29 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre
• Prozentual		60,00 %
• Faktor	x	0,4
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	549.006,52 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		549.006,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	21.960,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	570.966,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	617.966,78 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-60.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	557.966,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	149.000,00 €
Sachwert	=	408.966,78 €
	rd.	410.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17), z. B.:

(Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugsgröße bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugsgrößen der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	30,0	222,00
3	875,00	70,0	612,50
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			834,50
gewogener Standard =			2,7

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 834,50 €/m² BGF

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 834,50 €/m² BGF
rd. 835,00 €/m² BGF

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschlage in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschaftverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschatzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschlage. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschatzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Schleppdachgaube	8.000,00 €
Dachterrasse	5.000,00 €
Eingangstreppe (Nordseite)	1.500,00 €
Kellertreppe	500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veroeffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veroeffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behoerdliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen orientiert sich am Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushalfen in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim (Immobilienmarktbericht Südhessen 2023). Für Außenanlagen durchschnittlichen Standards wird in diesem Sachwertmodell ein pauschaler Prozentsatz von 4 bis 6 Prozent vom Zeitwert der baulichen Anlagen angesetzt. Bei dem zu bewertenden Objekt erscheint ein Ansatz von 4% sachgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebaudesachwerte insg. (549.006,52 €)	21.960,26 €
Summe	21.960,26 €

Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre (siehe Ertragswertermittlung)

Restnutzungsdauer

32 Jahre (vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung)

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht 2023 für Südhessen veröffentlicht keine Sachwert- oder Marktanpassungsfaktoren für gemischt genutzte Immobilien. Die Fachliteratur gibt ebenfalls keine gesicherten Hinweise.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Verzicht auf dessen Anwendung als angemessen zu betrachten.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

siehe Ertragswertermittlung

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Anschlag
pauschale Schätzung	-60.000,00 €
Summe	-60.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ertragswertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-149.000,00 €
• Wohn- und Geschäftshaus -149.000,00 €	
Summe	-149.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert 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.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **330.000,00 €**, der **Sachwert** mit rd. **410.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in ausreichender bis schlechter Qualität (genauer Bodenwert, kein Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,20 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,20 (d) = 0,200$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[410.000,00 € \times 0,200 + 330.000,00 € \times 0,900] \div 1,100 = \text{rd. } 345.000,00 €$.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 64407 Fränkisch-Crumbach, Rodensteiner Straße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Fränkisch-Crumbach	2190	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Fränkisch-Crumbach	32	1

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

345.000 €

in Worten: dreihundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 10. November 2023

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. 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.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück** in **Fränkisch-Crumbach, Rodensteiner Straße 2**
 Flur **32** Flurstücksnummer **1** Wertermittlungstichtag: **20.09.2023**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	191,05	246,00	47.000,00	
Summe:			191,05	246,00	47.000,00	

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus		906,00	378,00	1800	80	32	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	31.752,00	6.426,04 € (20,24 %)	3,00	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	124,34 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-386,24 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	912,70 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	10,87
Verkehrswert/Reinertrag:	13,62

Ergebnisse	
Ertragswert:	330.000,00 € (80 % vom Sachwert)
Sachwert:	410.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	345.000,00 €
Wertermittlungstichtag	20.09.2023

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Fachmedien GmbH, 9., aktualisierte Auflage 2020
- [4] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. Auflage 2022
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/2021 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hubert Wingen Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, 24., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

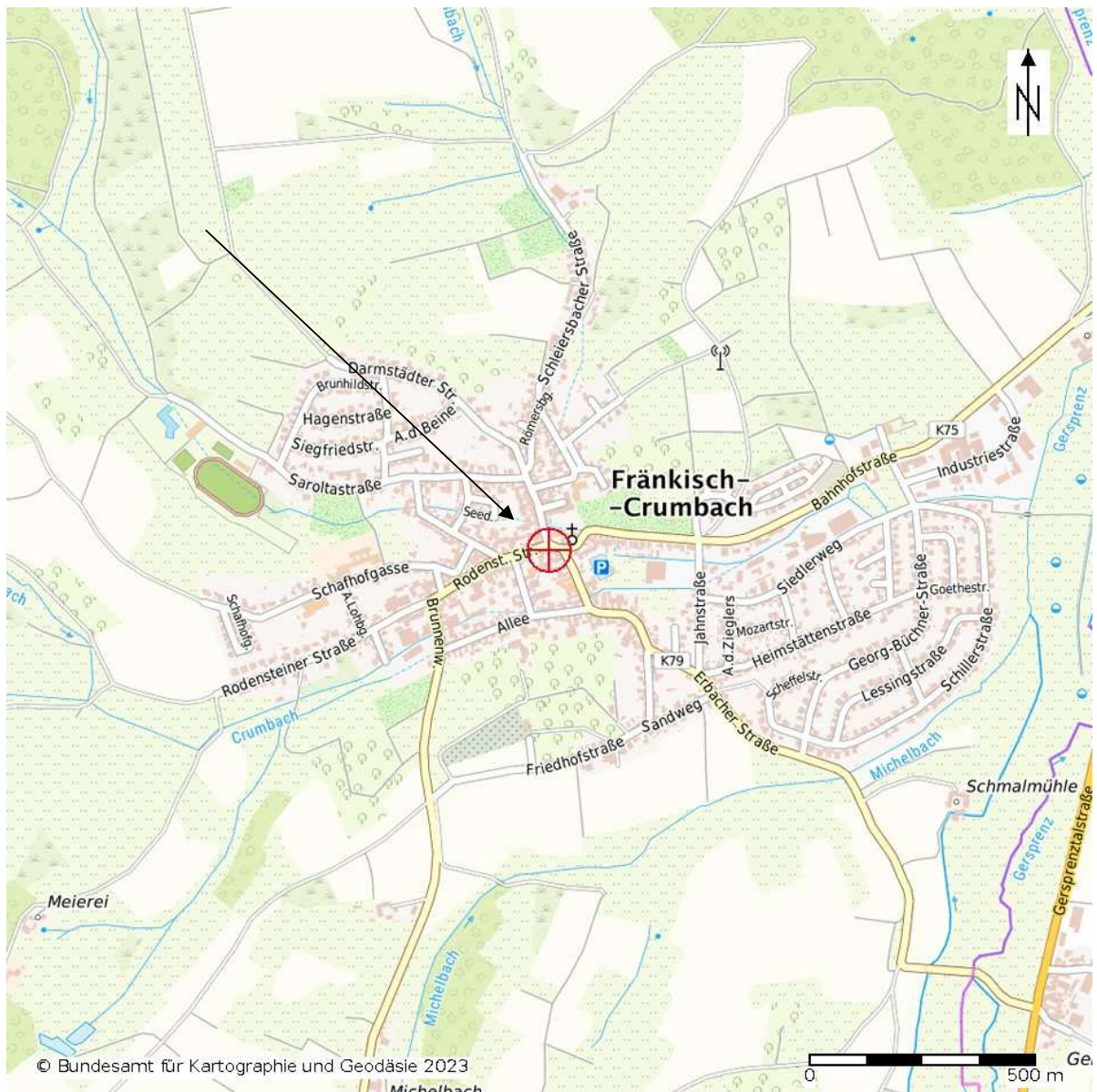
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 1
Flur: 32
Gemarkung: Fränkisch-
Crumbach

Gemeinde: Fränkisch-Crumbach
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

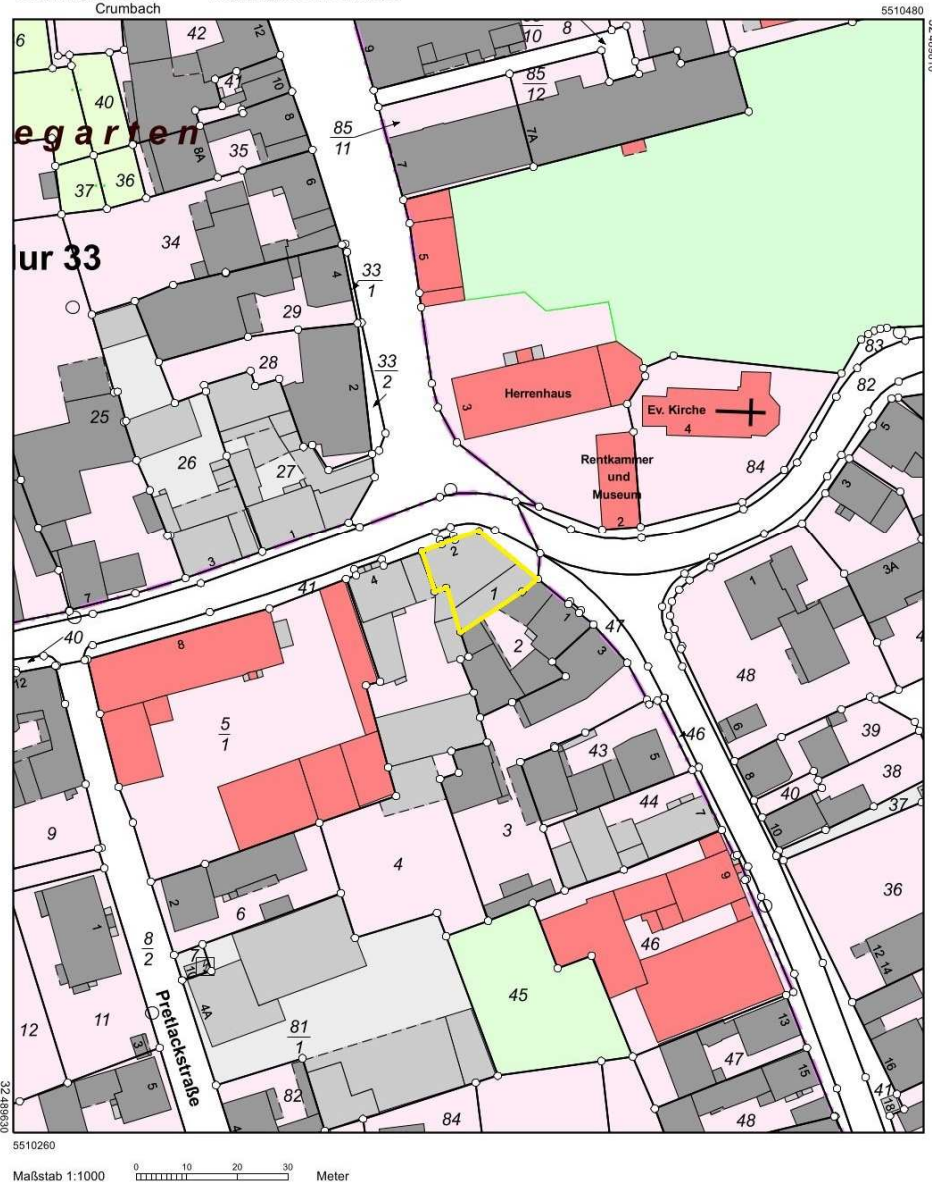
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 07.10.2023

Antrag: 202234596-1

AZ: HHH

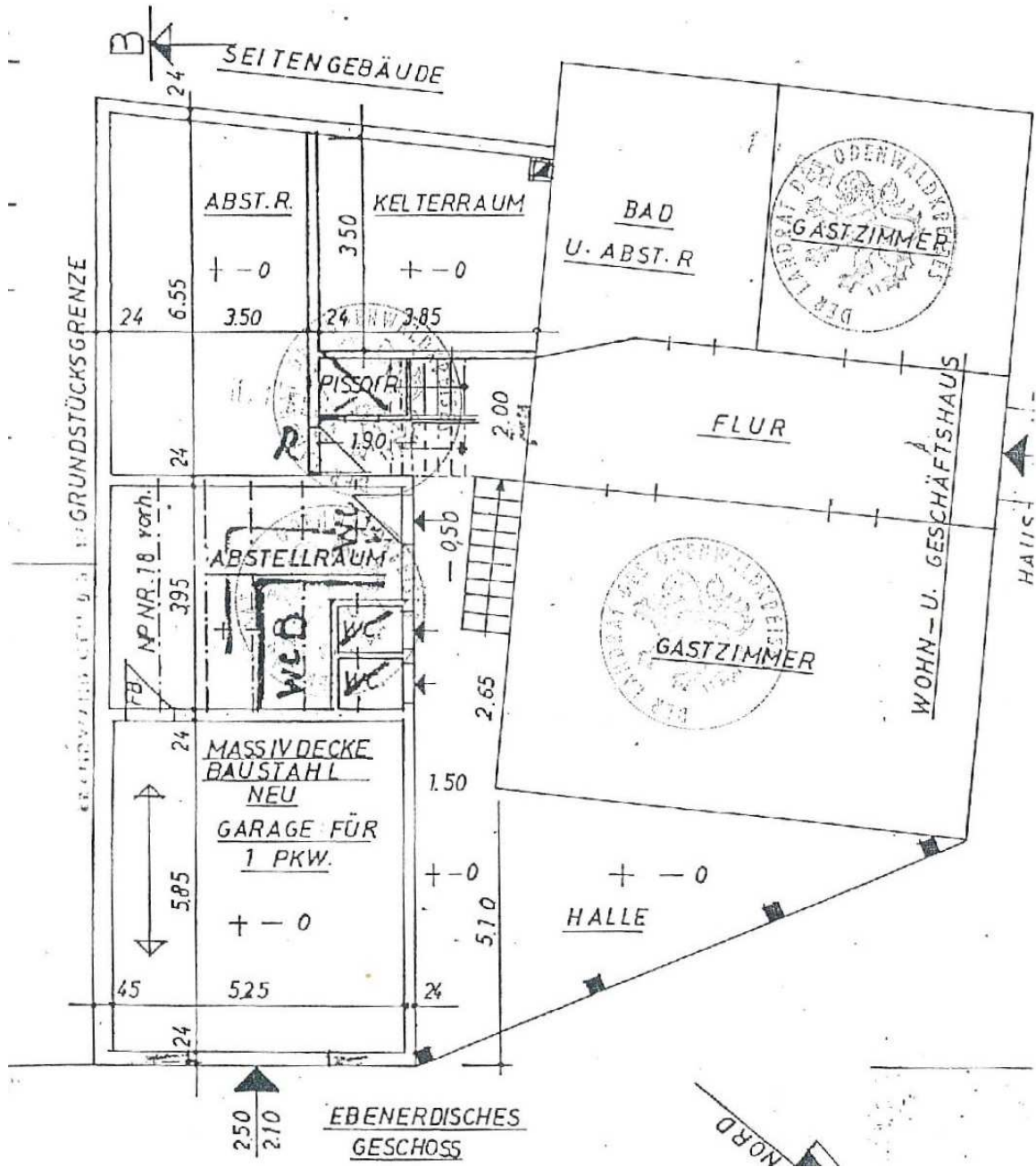


Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Quelle: www.gds.hessen.de (gelbe Markierung nachträglich eingefügt)

Anlage 4: Grundrisse

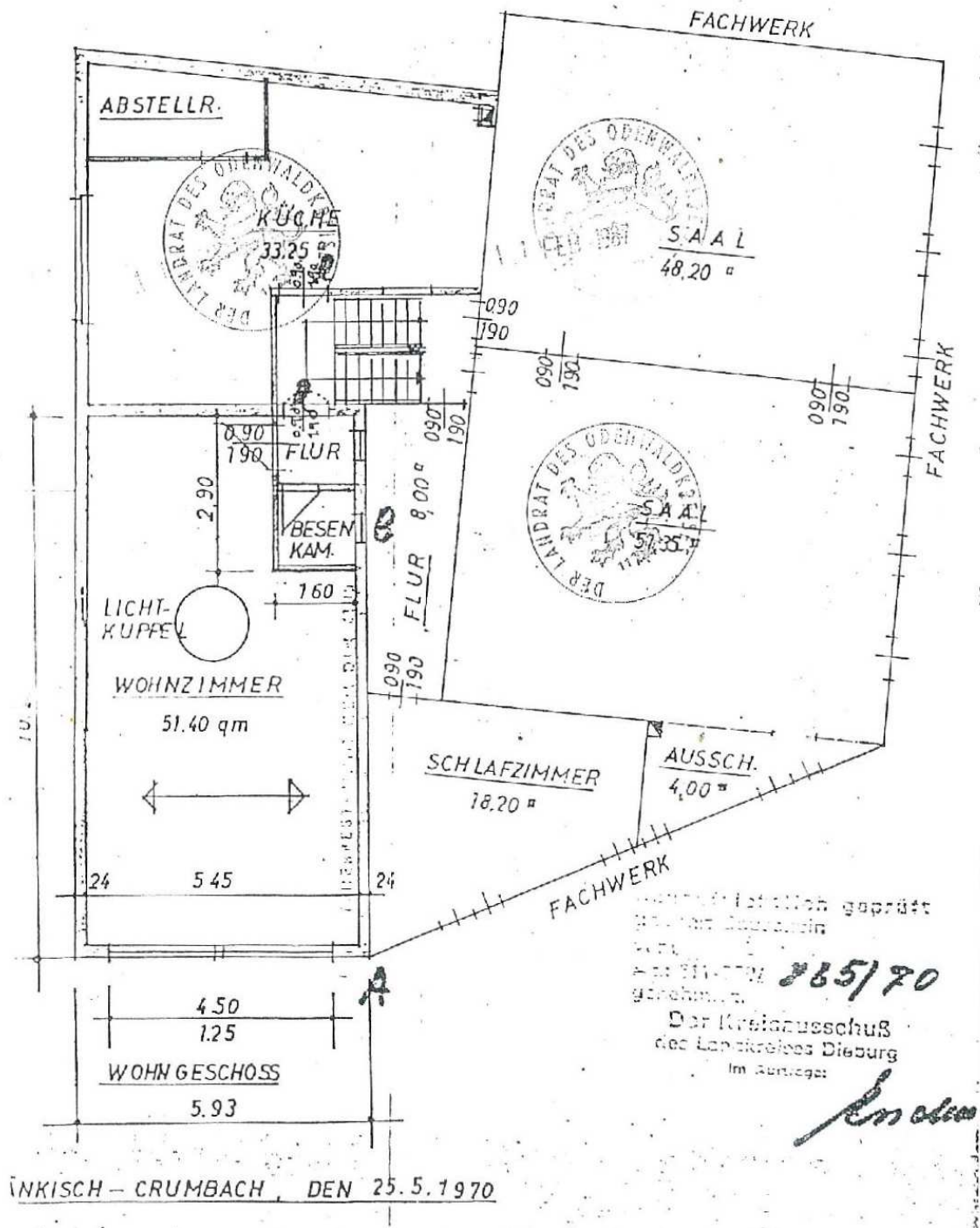
Seite 1 von 2



Grundriss Erdgeschoss von 1970 (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse

Seite 2 von 2



Grundriss Obergeschoss von 1970 (aus Bauakte)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Gebäudeansicht von Norden



Bild 2: Eingangsbereich (links) mit Ansicht von Nordosten

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Eingangsbereich mit Aufgang zum Erdgeschoss und Treppenhaus



Bild 4: Toilettenanlage im Erdgeschoss (früherer Gaststättenbereich)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 10

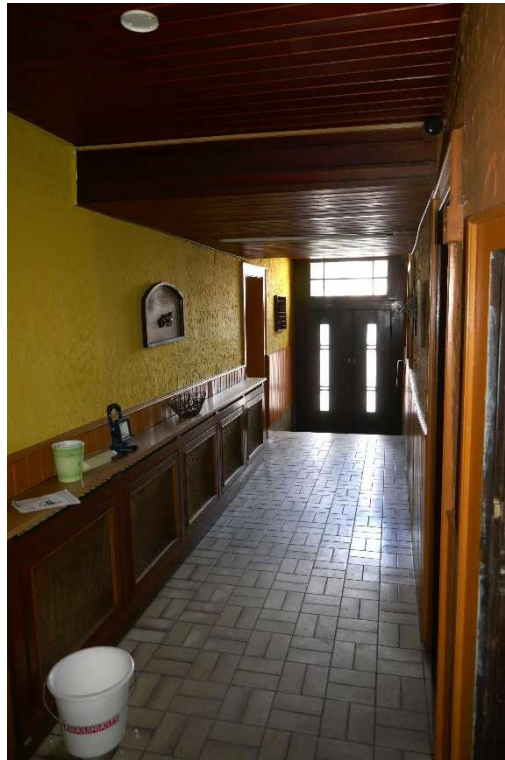


Bild 5: Flur im Erdgeschoss (früherer Gaststättenbereich) mit Nordausgang



Bild 6: ehemaliger Gastraum im Erdgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: ehemaliger Gaststätten-Küchenbereich im Erdgeschoss



Bild 8: ehemaliger Gaststättenbereich im Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9: innenliegendes Treppenhaus



Bild 10: Wohnbereich im 1. Obergeschoss des Anbaus

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Badezimmer im 1. Obergeschoss des Anbaus



Bild 12: Wasserschaden im 1. Obergeschoss des Anbaus

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Feuchtigkeitsschäden im 1. Obergeschoss des Anbaus



Bild 14: Dachterrassenbereich im 2. Obergeschoss des Anbaus

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Dachstuhlbereich des Fachwerkgebäudes

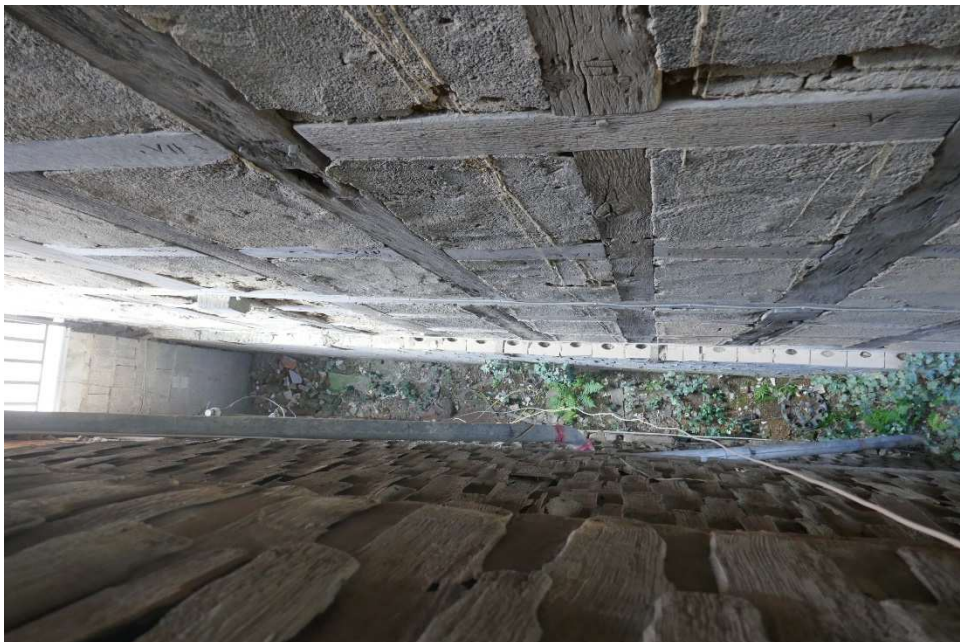


Bild 16: Bauwich zum Nachbargebäude auf der Gebäude-Westseite

Anlage 5: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17: Fachwerkfassade auf der Gebäude-Ostseite



Bild 18: Aussentreppe in den Kellerbereich

Anlage 5: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Gewölbekellerbereich im Fachwerkgebäude



Bild 20: Haustechnik im Kellerbereich des Anbaus