NY NASEDY

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Michelstadt; AZ: 21 K 13/22

05.12.2022

Einfamilienhaus

Verkehrswert: 64.000,00 €

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des
Grundbuchs von Falken-Gesäß Blatt Nr. 640
Flur 5, Flurstück 48/9
Hof- und Gebäudefläche, Größe 591 m²

Siefertsweg 8, 64760 Oberzent

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.09.2022

Ausfertigung Nr. 2 (3)
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Michelstadt
AZ: 21 K 13/22

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 29.09.2022
(Tag der Ortsbesichtigung)

Nur Außenbesichtigung!

Wertermittlungsobjekt:	Mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück
Adresse:	Siefertsweg 8 in 64760 Oberzent
Baujahr Wohnhaus:	Vor 1949 (Annahme des SV)
Grundstücksgröße:	491 m²
Lage:	Stadtteil Falken-Gesäß
Detailangaben:	Einfamilienhausgrundstück in leichter Hanglage, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Keller, einfache Ausstattung
Objektzustand:	Stark schadhafter Bauzustand/sanierungsbedürftig
Wohnfläche rd.:	Es liegen keine Angaben vor.
Vermietung/Nutzung:	Eigennutzung
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (hier Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.) rd.:	18.000,00 €
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung:	9.090,00 € (rd. 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts)
Verfahrenswert / Sachwert rd.:	64.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**64.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**KOMPAKTFASSUNG**	**2**
2	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**4**
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Privatrechtliche Gegebenheiten	5
3	**BESCHREIBUNGEN**	**6**
3.1	Lage	6
3.2	Grund und Boden	8
3.3	Wohngebäude	10
3.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
4	**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**	**17**
4.1	Erläuterung Verkehrswert	17
4.2	Verfahrenswahl	17
4.3	Bodenwert	19
4.4	Daten zum Sachwertverfahren	21
4.5	Sachwertberechnung	28
4.6	Verfahrensergebnis	29
4.7	Verkehrswert	29
5	**ANHANG**	**31**
5.1	Verzeichnis des Anhangs	31
5.2	Lageplan	32
5.3	Rechtsgrundlagen	33
5.4	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	34
5.5	Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren	35
6	**FOTOS**	**37**

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Michelstadt
Erbacher Straße 47, 64720 Michelstadt

Aktenzeichen: 21 K 13/22

Auftrag: Vom 24.08.2022

Beschluss: Vom 21.07.2022 und vom 24.08.2022

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Falken-Gesäß Blatt 640 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Falken-Gesäß	5	48/9	Hof- und Gebäudefläche, Siefertsweg 8	591

Xxx Xxx Xxx Xxx, Xxx X, XXXXX Xxx

- Schuldner –

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

[1] Beglaubigte Beschlussabschrift
[2] Abschrift des Anordnungsbeschlusses
[3] Abschrift des Bestandsverzeichnisses, Abt. I + II des Grundbuchauszugs
[4] Abschrift der Flurkarte
[5] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Odenwaldkreis

Unterlagen der Gläubigerin: Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend.

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:

[6] Schriftliche Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG)
[7] Schriftliche Auskunft der Stadt Oberzent zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften
[8] Bodenrichtwertauskunft (online - Geoportal Hessen)

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	29.09.2022
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	29.09.2022 (Tag des Ortstermins)
Hinweis des SV:	Bei der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang ins Innere des Anwesens gewährt. Das Gutachten wird daher auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstattet.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch von Falken-Gesäß Blatt Nr. 640	Datum des Abrufs: 25.07.2022 Letzte Eintragung vom: 25.07.2022
Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 1 der Grundstücke Gemarkung Falken-Gesäß Flur 5, Flurstück 48/9 Hof- und Gebäudefläche, Siefertsweg 8 Größe 591 m² …
Erste Abteilung (Eigentümer)	Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis Xxx, Xxx Xxx Xxx geb. XX. Xxx XXXX, Xxx/Xxx-Xxx
Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	Lfd. Nr. 2 zu lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Michelstadt - Zwangsversteigerungsabteilung -, 21 K 13/2022); eingetragen am 25.07.2022. …
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Odenwaldkreis
Ort:	Oberzent
Höhenlage/ Normalhöhe	415 - 540 m über NHN
Fläche	165,59 km²
Einwohner*innen:	10.253 (Stand 31.12.2021)

Die Stadt Oberzent mit seinen 19 Stadtteilen liegt inmitten des Odenwalds nahe der Grenze zu Baden-Württemberg, umgeben von Wäldern, Wiesen und Feldern. Sie entstand 2017 durch den Zusammenschluss der Stadt Beerfelden und der Gemeinden Hesseneck, Rothenberg und Sensbachtal. Oberzent nimmt mehr als ein Viertel der Kreisfläche ein und ist der Fläche nach hinter Frankfurt a. Main und Wiesbaden die dritt-größte Stadt Hessens. Die nordwestlich von Oberzent gelegenen Großstädte Darmstadt und Frankfurt sind ca. 50 km bzw. ca. 80 km entfernt. Im Südwesten liegt Heidelberg in ca. 40 km Entfernung. Nächstgelegene Städte sind im Norden ca. 25 km entfernt Michelstadt/-Erbach und im Süden ca. 16 km entfernt Eberbach. [1]

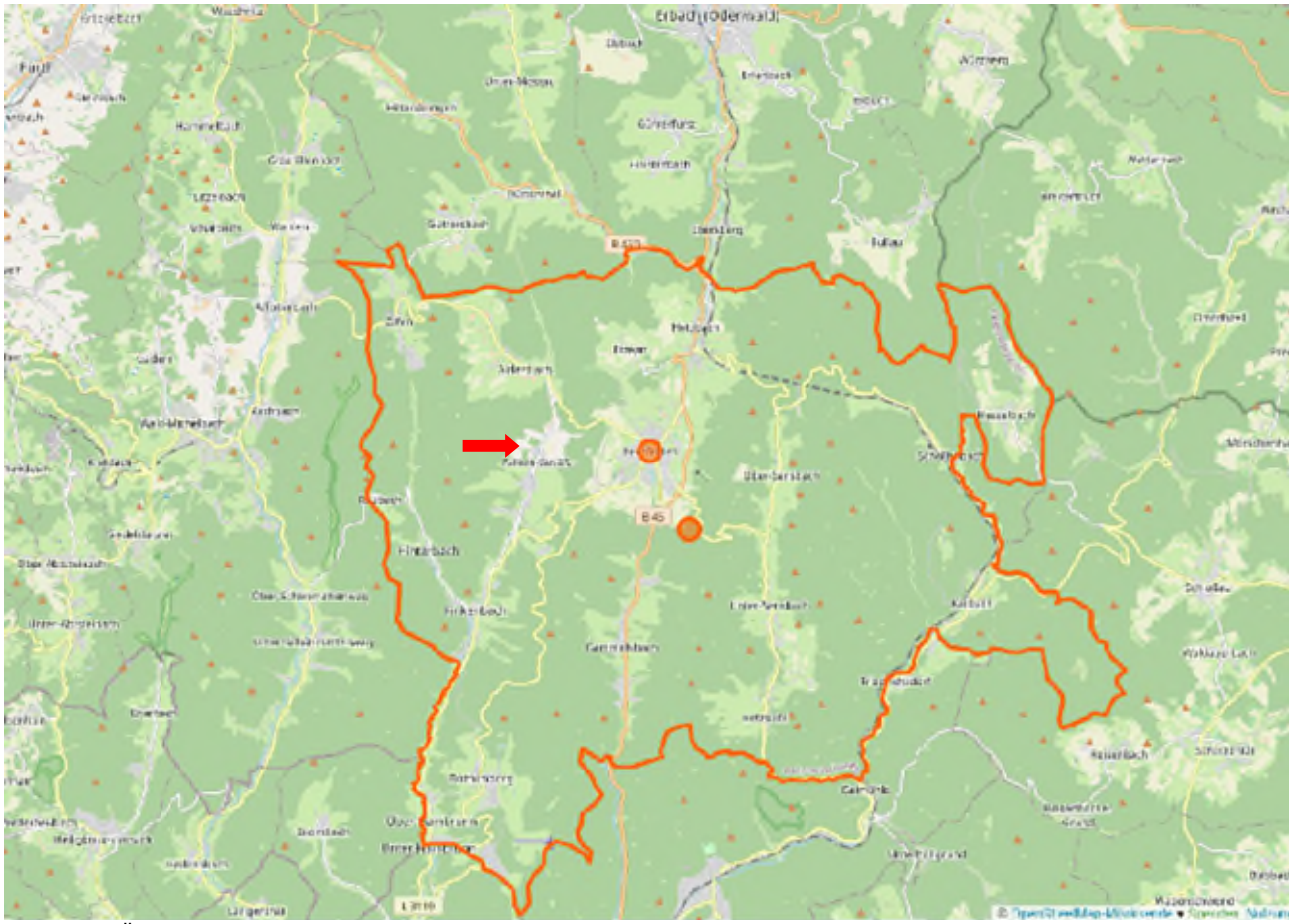

Abb. 1: Übersichtskarte Gemeinde Oberzent (ohne Maßstab); Quelle: https://www.openstreetmap.org/relation
Detail: Lage des Bewertungsobjekts (Roteintragung d.d. SV)

[1] https://www.stadt-oberzent.de/stadtleben/stadtportrait/zahlen-und-daten/

Verkehrsanbindung besteht über die Bundesstraße 45, die durch die Stadtteile Hetzbach, Beerfelden und Gammelsbach führt. Im Stadtgebiet liegen drei Haltepunkte der Odenwaldbahn. Die Städte Eberbach und Erbach/Michelstadt sind mit dem Pkw in ca. 15 Minuten erreichbar. In Eberbach besteht Anschluss an die S-Bahn in Richtung Heidelberg und Heilbronn, in Erbach besteht Anschluss an die Regionalzüge Richtung Frankfurt a. M. Für die Verbindung zwischen den Ortsteilen und zu den umliegenden Gemeinden und Städten sorgt der Linienbusverkehr des Rhein-Main-Verkehrsverbunds.

Oberzent ist ländlich geprägt, hat vier Grundschulen und einige Kindergärten. Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie medizinische Versorgungseinrichtungen stehen vor allem in Beerfelden (Hauptort der Gemeinde) zur Verfügung. Beerfelden ist auch Sitz der Stadtverwaltung. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Städten Eberbach und Erbach/Michelstadt. Aufgrund der idyllischen Lage bietet die Gemeinde vielfältige Möglichkeiten für Wanderer und Radfahrer. Außerdem gibt es über 120 Organisationen und Vereine, die zahlreiche Angebote zur Freizeitgestaltung stellen.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich am westlichen Ortsrand des kleinen Stadtteils Falken-Gesäß etwa 6 km südwestlich von Beerfelden. Das offene Reihendorf im Finkenbachtal hat ca. 464 Einwohner*innen und besteht aus weit auseinandergezogenen Höfen und eingestreuten Einzelhäusern. Früher war in Falken-Gesäß die Landwirtschaft und die Nutzung der Waldbestände die Haupteinnahmequelle der Bevölkerung. Bis 1970 war auch eine Diamantschleiferei in Falken-Gesäß heimisch. Heute befinden sich die meisten Arbeitsplätze der Bewohner*Innen in Beerfelden. Als Sehenswürdigkeit gelten die Reste der alten Wallfahrtskirche St. Leonardskapelle. [2]

Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Falken-Gesäß nicht. Eine Bushaltestelle liegt ca. 180 m entfernt.

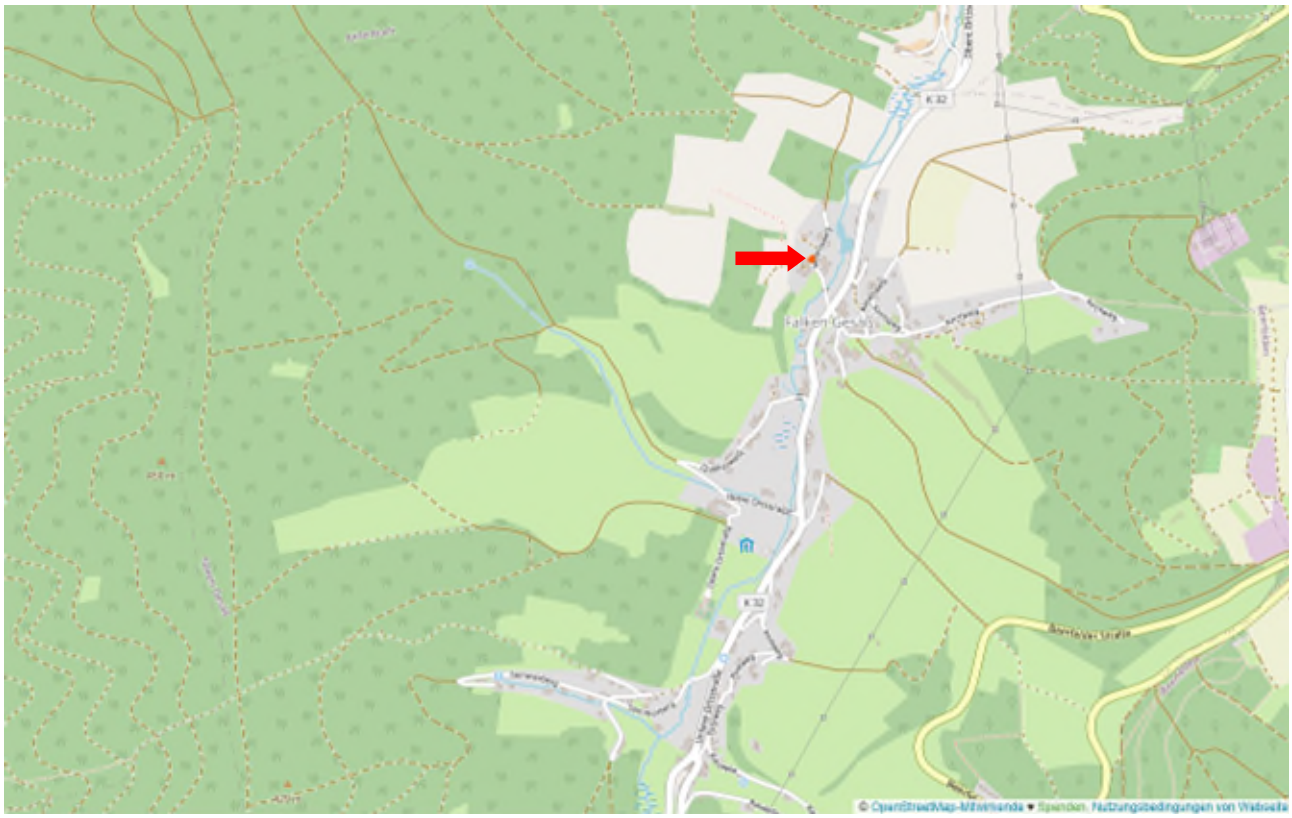

Abb. 2: Innerörtliche Lage im Stadtteil Falken-Gesäß (o. Maßstab), Quelle: URL: https://www.openstreetmap.de ; Zugriff am 24.10.2022

[2] https://www.stadt-oberzent.de/stadtleben/stadtportrait/zahlen-und-daten/

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Topografie:	Leichte Hanglage
Fläche:	591 m²
Länge (Straßenfront) ca.:	25 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	24 m

Bebauung: Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung: Die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse etc.) erfolgt über den Siefertsweg.

Straßenart: Der Siefertsweg ist eine asphaltierte Anliegerstraße. Gehwege sind nicht vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Freistehendes Wohnhaus. Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Bodenbeschaffenheit etc.

Bodenbeschaffenheit etc.: Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten etc.: Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, erbrachte die Abfrage des zu bewertenden Grundstücks, Gemarkung Falken-Gesäß, Flur 5, Flurstück 48/9, Siefertsweg 8, Oberzent keinen Eintrag in der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen. Darüber hinaus gibt es zu diesem Grundstück zurzeit keinen Altlastenvorgang in der Behörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. bei der entsprechenden Kommune vorliegen.

Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insb. keine Altlasten vorliegen.

3.2.4 Öffentlich-Rechtliche Situation

3.2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft des Odenwaldkreises – Untere Bauaufsichtsbehörde – Erbach, sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

3.2.4.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Bauvorhaben sind demnach gemäß §34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als gemischte Baufläche ausgewiesen.

3.2.4.3 Denkmalschutz

Denkmalschutz nach §2 DSchG: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Oberzent ist das Anwesen Siefertsweg 8 in der Denkmaltopografie des Odenwaldkreises nicht als denkmalgeschütztes Objekt aufgeführt.

3.2.4.4 Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.3 Wohngebäude

3.3.1 Vorbemerkungen

Nachfolgende Beschreibungen erfolgen auf Erkenntnissen der äußeren Inaugenscheinnahme durch den SV am Ortstermin am 29.09.2022. Es wurde dem Sachverständigen am Ortstermin kein Zugang zu den Innenräumen des Gebäudes gewährt. Beim zuständigen Bauamt wurde Bauakteneinsicht beantragt. Es liegen dort jedoch keine Unterlagen zum Bewertungsobjekt (Wohngebäude) vor. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Unsicherheiten bzgl. der Ausführungsqualitäten/Ausstattung und Beschaffenheit werden mit entsprechenden Sicherheitsabschlägen berücksichtigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen. Die Beschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss (EG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG). Das Gebäude ist teilunterkellert.
Baujahr:	Das Baujahr ist nicht bekannt. (beim Bauamt ist keine Bauakte vorhanden). Annahme des SV: 1900-1949
Erweiterungen/Umbauten etc.:	Angaben liegen nicht vor.
Nutzung:	Wohnnutzung
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen; z.T. Holzverkleidung; Satteldach mit Schleppgauben (beidseitig).

3.3.3 Ausführung, Ausstattung

Konstruktionsart:	Mischbauweise (Fachwerk, Mauerwerk)
Umfassungswände:	KG: Mauerwerk; EG-DG: Holz, Mauerwerk (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor.)
Innenwände:	Angaben liegen nicht vor.
Geschossdecken:	Über EG: Holzbalkendecke (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor.)
Dach:	Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung.
Geschosstreppen:	Holztreppe (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor.)
Hauseingang:	Das Gebäude besitzt zwei Eingangstüren. Nordseite: Holztür mit Lichtausschnitten; vierstufige Betontreppe mit Metallgeländer Südseite: Holztür mit Lichtausschnitt, Vordach
Kellerzugang (Südostseite):	Holztür, Außentreppe aus Beton

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Klappläden (EG)
Wohnungstüren:	Holztüren, Holzzargen (Annahme des SV; Angaben liegen nicht vor.)

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Einfache Elektroinstallation (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Sanitärinstallationen:	Einfache Sanitärinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)
Heizungsanlage:	Einzelöfen oder nicht zeitgemäße Zentralheizung (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor)

3.3.6 Energieausweis

Ein Energieausweis für das Wohnhaus liegt nicht vor.

3.3.7 Wohnung/Wohnräume

3.3.7.1 Vorbemerkungen

Die Räumlichkeiten konnten vom SV nicht besichtigt werden. Unterlagen/Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine überwiegend einfache Ausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Sanitärobjekte etc.) unterstellt. Unsicherheiten diesbezüglich werden mit einem entsprechenden Risikoabschlag gewürdigt.

3.3.7.2 Generelle Angaben

Räumliche Aufteilung	Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Grundrissgestaltung:	Baujahresentsprechende Grundrissgestaltung (Annahme des SV)
Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen (Annahme des SV)
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend (Annahme des SV)

3.3.8 Wohnfläche

Objektunterlagen, insbesondere eine Wohnflächenberechnung, liegen nicht vor.

3.3.9 Besondere Bauteile und (technische) Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Dachgauben, Außentreppen, Keller (in Teilbereichen)
Besondere (technische) Einrichtungen:	Augenscheinlich nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.10 Bewegliche Sachen (Zubehör, sonstige bewegliche Sachen)

Zubehör (§97 BGB):	Augenscheinlich nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Sonstige bewegliche Sachen:	Augenscheinlich nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.11 Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.

Wesentliche wertbeeinflussende Modernisierungen, bauliche Veränderungen etc.:	Augenscheinlich nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.

3.3.12 Vermietungssituation

Eigennutzung wird unterstellt.

3.3.13 Gewerbliche Nutzung

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich am Ortstermin nicht.

3.3.14 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen u.a.

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse), z.T. befestigte Fläche (Asphalt)
Sonstige Anlagen u.a.:	z.T. Aufwuchs (Ziersträucher, Obstbäume etc.)

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.4.1 Vorbemerkungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.4.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.4.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden etc.

Außen

- z. T. Fassade stark schadhaft (Putzablösungen, Feuchteschäden, Brandschäden)
- z. T. Dacheindeckung und Dachanschlüsse schadhaft/überaltert
- z. T. Holzwerk schadhaft
- z. T. Fenster und Eingangstüren schadhaft/überholungsbedürftig

Abb. 3: Foto des SV; z.T. Fassade stark schadhaft; Dacheindeckung schadhaft/überaltert

Abb. 4: Foto des SV; z.T. Fassade stark schadhaft, Brandschäden

Abb. 5: Foto des SV; z.T.Fassade stark schadhaft, z.T. Dachanschlüsse schadhaft/überaltert

Abb. 6: Foto des SV; z. T. Fenster überholungsbedürftig

Abb. 7: Foto des SV; Hauseingangstür überholungsbedürftig

Abb. 8: Foto des SV; Kellertür stark schadhaft

Innen	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.4.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.4.4 Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem unterstellten Baujahr. Daher sind in vielen Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 (§ 194 BauGB).

4.2 Verfahrenswahl

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzungen:	Wohnnutzung (Einfamilienwohnhaus)
Verfahrenswahl mit Begründung:	Entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert unter Anwendung des Sachwertverfahrens ermittelt, da sich die Wertbildung dieser Objekte an den Kosten orientiert, die ein Erwerber selbst aufzubringen hätte, wenn er ein derartiges Objekt errichten würde (Eigennutzung).

4.2.1 Sachwertmodell

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks abgeleitet.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. Besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale (Objektart, Ausstattungsstandard), Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten sowie Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Dieser ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage eine Anpassung durch Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Der Sachwert ergibt sich nach der Berücksichtigung vorhandener und noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

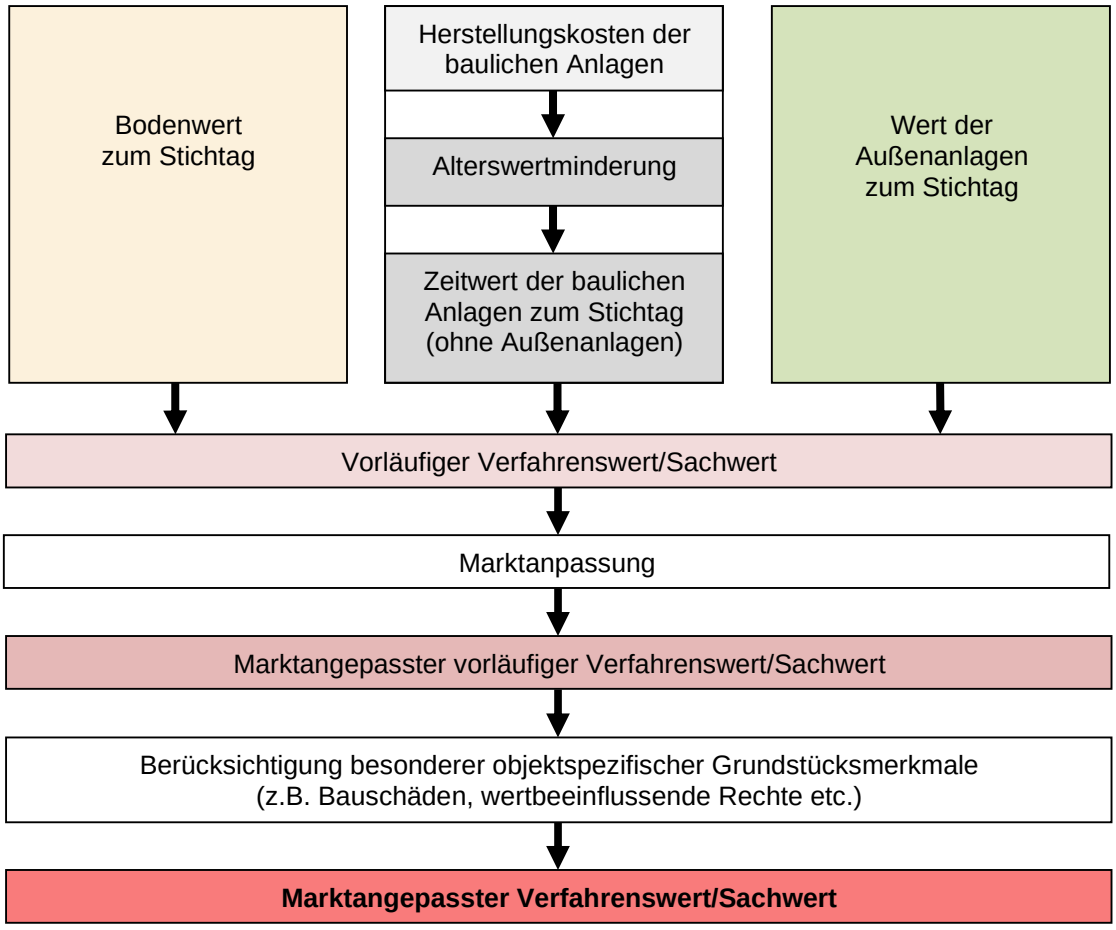

Abb. 9: Schema Systematik Sachwertverfahren

4.3 Bodenwert

4.3.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2 Bodenrichtwert

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben den gesetzlichen Auftrag, flächendeckend zonale Bodenrichtwerte zu ermitteln und diese zu veröffentlichen (§ 196 Abs. 1 BauGB). „Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens eines Gemeindegebiets, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Dabei sind die Gutachterausschüsse gehalten, den Geltungsbereich durch die Festlegung einer Bodenrichtwertzone räumlich zu begrenzen (zonaler Bodenrichtwert). Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den zuständigen Gutachterausschüssen nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

4.3.2.1 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **35,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	35,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	**35,00 €/m²**	

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.09.2022	×	1,00	**E1**
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	**35,00 €/m²**	

E1: Bodenrichtwerte werden im Zweijahres-Rhythmus ermittelt. Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	5	5	×	1,00	
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	×	1,00	**E2**
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-	-	×	1,00	**E3**
Fläche in m²	800	591	×	1,0625	**E4**
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) **rd.**			**=**	**37,00 €/m²**	

E2: Das Bewertungsgrundstück entspricht in der Art der baulichen Nutzung dem Richtwertgrundstück. Es wird daher diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

E3: Der Gutachterausschuss definiert kein Maß der baulichen Ausnutzung. Es erfolgt daher diesbezüglich keine Anpassung.

E4: Der Gutachterausschuss definiert eine Fläche von 800 m² für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Grundstücksfläche von 591 m² eine kleinere Fläche auf. Diese Abweichung wird anhand geeigneter Umrechnungskoeffizienten (UK) angepasst. Diese sind dem Immobilienmarktbericht Hessen 2022 entnommen.

Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		**37,00 €/m²**	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/-	0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	=	37,00 €/m²	
Fläche	×	591,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	=	21.867,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert rd.	+/-	0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	**=**	21.867,00 **€**	
b/a-freier Bodenwert rd.	**=**	**21.900,00 €**	

Zum Wertermittlungsstichtag 29.09.2022 beträgt der b/a-freie Bodenwert des Grundstücks Siefertsweg 8 in Oberzent **21.900,00 €.**

4.4 Daten zum Sachwertverfahren

4.4.1 Bruttogrundfläche

Mit Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller anrechnungsfähigen Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen getrennt zu ermitteln:

- Bereich a: „Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen." – Dazu zählen das Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), ggf. Obergeschosse (OG) sowie ein ausgebautes oder nicht ausgebautes Dachgeschoss (DG)
- Bereich b: „Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen." – Dazu zählen beispielsweise Loggien, überdeckte Balkone oder Durchfahrten
- Bereich c: „Nicht überdeckt." – Hierzu zählen nicht überdeckte Terrassen sowie nicht überdeckte Balkone

Für die Anwendung der NHK 2010 sieht die ImmoWertV vor, dass der Berechnung lediglich die Bereiche a und b zu Grunde gelegt werden, und dass Balkone (auch wenn diese überdeckt sind) dem Bereich c zugeordnet werden müssen (ggf. Anrechnung als besondere Bauteile).

Die ImmoWertV regelt im Weiteren:

- Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.
- Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

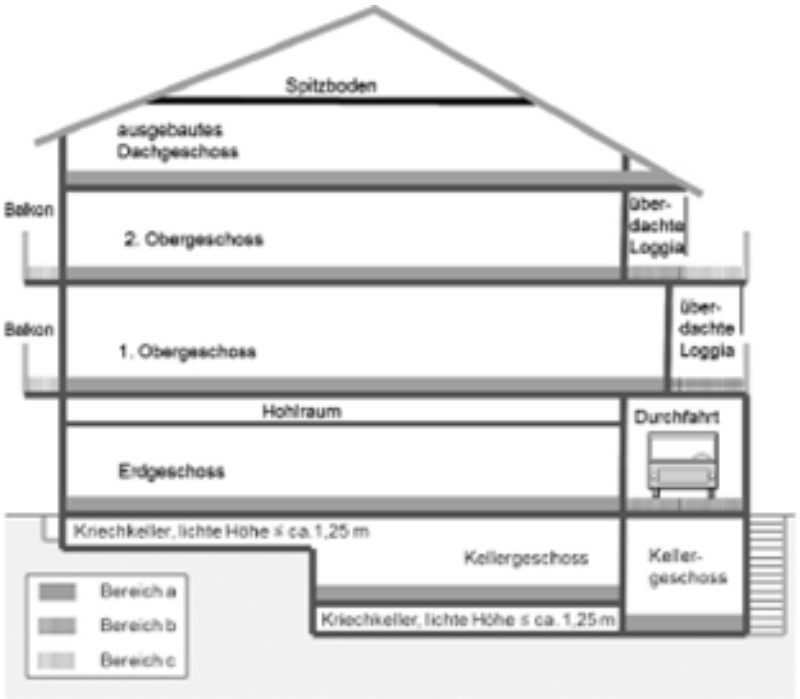

Abb. 10: Allg. Schema zur Veranschaulichung; Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c; Quelle: https://www.bundesanzeiger.de

Maße des umbauten Raums, Grundrisspläne oder sonstige Unterlagen liegen nicht vor. Die Bruttogrundfläche des Wohngebäudes wird daher durch grob überschlägiges Abgreifen der Maße aus der Liegenschaftskarte ermittelt. Dabei geht der Unterzeichner davon aus, dass das Gebäude teilunterkellert ist. Mangels belastbarer Angaben wird dieser Umstand (Teilunterkellerung) unter Ziff. 4.4.6 berücksichtigt.

Wohnhaus

Bezeichnung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Produkt	Produkt	**BGF**	ART	**BRI**
	ca.	ca.	Faktor	Faktor	BGF	BRI			
	m	m	m	plus / min			**m²**	a/b/c	**m³**
EG	9,000	6,000	0,00	1,0	54,00	0,00	54,00	**a**	
DG	9,000	6,000	0,00	1,0	54,00	0,00	54,00	**a**	
gesamt a							**108,00**		
gesamt a + b rd.							**108,00**		

Die **BGF** des Wohnhauses wird mit rd. **108,00 m²** ermittelt.

4.4.2 Baupreisindex

Bezugsstichtag der aktuellen NHK 2010 ist das Jahr 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Normalherstellungskosten müssen mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umgerechnet werden. Der **Baupreisindex BPI** zum Wertermittlungsstichtag beträgt **163,4** (Originalindex umbasiert auf das Basisjahr 2010 gemäß Preisindizes für die Bauwirtschaft für das II. Quartal 2022[3])

4.4.3 Herstellungswert

Die Herstellungskosten der Gebäude werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Die Normalherstellungskosten umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 (Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zu Höhen der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Die Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben und beziehen sich auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser [2]	1.21	790	875	1005	1215	1515
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335

Abb. 11: Ausschnitt aus den Kostenkennwerten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser inkl. Baunebenkosten; Quelle: https://www.zgg-bw.de/export/sites/zgg/Rechtsgrundlagen-amtliche-Grundstueckswertermittlung/Galerien/Dokumente/ImmoWertV-2021.pdf

[3] https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html; Veröffentlichung des BPI für das II. Quartal am 08.07.2022

Die Einordnung der zu bewertenden Gebäude in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) der ImmoWertV 2021 und bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2010.

Für das Wohnhaus ergibt sich folgende Wertung:

Standardmerkmale	Standardmerkmale				
	1	2	3	4	5
Außenwände	0,30	0,70	0,00	0,00	0,00
Dach	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	0,30	0,70	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	0,20	0,50	0,30	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00
Sonstige technische Ausstattung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Kostenkennwerte für Gebäudeart:	790,00 EUR/m²	875,00 EUR/m²	1005,00 EUR/m²	1215,00 EUR/m²	1515,00 EUR/m²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogener Kostenkennwert:

Standardmerkmale	Wägungs-Anteil	Anteil am Kostenkennwert	
Außenwände	23,00%	195,39	EUR/m²
Dach	15,00%	131,25	EUR/m²
Fenster und Außentüren	11,00%	93,45	EUR/m²
Innenände und -türen	11,00%	98,67	EUR/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11,00%	96,25	EUR/m²
Fußböden	5,00%	43,75	EUR/m²
Sanitäreinrichtungen	9,00%	78,75	EUR/m²
Heizung	9,00%	74,93	EUR/m²
Sonstige technische Ausstattung	6,00%	52,50	EUR/m²
Ergebnisse (Gewogene Summen)	100,00%	864,93	**EUR/m²**
		1,00	
Ergebnisse (Gewogene Summen)		**864,93**	**EUR/m²**

Für das Wohnhaus ergibt sich in Anlehnung an Gebäudetyp 1.01 (freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss) bei überwiegend einfachem Gebäudestandard ein Kostenkennwert von 864,93 €/m².

Sachverständig gewichtete ausstattungsbezogene NHK 2010 für das Wohnhaus**: rd. 865,00 €/m² BGF.**

4.4.4 Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor für Bundesland: **1,00;** Korrekturfaktor für Ortsgröße: **1,00**

4.4.5 Zu-/Abschläge

Es wurden **keine** Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

4.4.6 Normgebäude, besondere Bauteile und Einrichtungen

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Besondere Einrichtungen, sofern nicht in den NHK erfasst, werden einzeln erfasst und pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-)Einrichtungen.

4.4.6.1 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppen		500,00 €
Dachgauben		3.500,00 €
Keller (in Teilbereichen)		5.000,00 €
Summe rd.		**9.000,00 €**

4.4.6.2 Besondere (technische) Einrichtungen

Besondere Einrichtungen	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Es liegen keine Angaben vor.		0,00 €
Summe rd.		**0,00 €**

4.4.7 Bewegliche Gegenstände (Zubehör etc.)

Bewegliche Gegenstände etc.	Herstellungswert (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Es liegen keine Angaben vor.		0,00 €
Summe rd.		**0,00 €**

4.4.8 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK-Ansätzen enthalten.

4.4.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die baulichen Außenanlagen sachverständig mit **rd. drei Prozent** des Gebäudezeitwerts geschätzt.

4.4.10 Gesamtnutzungs-dauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Für das Wohnhaus wird eine Gesamtnutzungs-dauer von **80 Jahren** angesetzt.

4.4.11 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten das Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder aber unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu §12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

In vorliegender Wertermittlung wurden keine Modernisierungsmaßnahmen zum Stichtag oder zeitnah vor dem Stichtag durchgeführt. Der Sachverständige ermittelt aufgrund des vorliegenden Bau- und Unterhaltungszustand und der z.T. wertermittlungstheoretisch unterstellten Modernisierungsmaßnahmen (s. 4.4.14.1) einen geringen Modernisierungsgrad (2 Punkte) bzw. geringe Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Abb. 12: Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrads**;** Quelle: https://www.zgg-bw.de/export/sites/zgg/ Rechtsgrundlagen-amtliche-Grundstueckswertermittlung /Galerien /Dokumente/ ImmoWertV-2021.pdf

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Der Unterzeichner geht nach dem äußeren Anschein davon aus, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Gebäude der Baujahresklasse vor 1949 handelt. Das relative Gebäudealter des Wohnhauses beträgt daher 100 %.

Die Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer lautet:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Die Variablen a, b, c sind Anlage 2, Tabelle 3 der ImmoWertV zu entnehmen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag beträgt unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades und des z.T. unterstellten Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage rd. **15 Jahre** (das fiktive Gebäudealter beträgt bei einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren somit 65 Jahre.)

4.4.12 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zu Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

4.4.13 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Der „vorläufige Sachwert (Verfahrenswert)“ ist ein herstellungskostenorientiertes Rechenergebnis, das die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte durchschnittlich gezahlten Kaufpreise in aller Regel nicht widerspiegelt. Durch die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Form von Marktanpassungsfaktoren erfolgt eine Überprüfung der Aussagefähigkeit des Substanzwertes des Grundstücks und der Gebäude (des vorläufigen Sachwerts), denn sie stellen das Verhältnis zwischen dem Preis bzw. den Herstellungskosten und dem Wert dar.

Gemäß § 193 BauGB sind die Aufgaben des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt definiert: *Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.* Diese erforderlichen Daten – sog. Marktanpassungsfaktoren - sind vom zuständigen Gutachterausschuss aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Preisniveau nachvollziehbar und objektiv zu ermitteln. Sie sind z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen, orientieren sich an der Objektart und dem Gesamtpreisniveau. Sie beziehen sich in der Regel auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs- und Ausstattungszustand, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung zulässt. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgt vom zuständigen Gutachterausschuss somit auf der Grundlage tatsächlicher Objektverkäufe und entsprechender Nachberechnungen nach einem definierten Modell. Die Verwendung von diesen abgeleiteten sog. Sachwertfaktoren bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung, d.h., das Sachwertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Der Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor wird vorliegend unter Bezugnahme der im Immobilienmarktbericht 2022 für den Bereich Südhessen veröffentlichten Sachwertfaktoren ermittelt. Bei einem Bodenrichtwertniveau bis 50 €/m² wird der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei vorläufigen Sachwerten von 100.000 € mit 1,52[4] (Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021) ermittelt.

Unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten, u.a. des (z.T. unterstellten) baulichen Zustands und Gebäudestandards, des Bodenrichtwertniveaus bzw. der Lage wird der Sachwertfaktor sachverständig modifiziert mit **1,50** angesetzt. Er ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zu vergleichbaren Objekten im Odenwaldkreis.

[4] Vgl. S. 111, 112; Immobilienmarktbericht 2022. Daten des Immobilienmarkts Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. Heppenheim. März 2022

4.4.14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.4.14.1 Kosten für Bauschäden etc.

Zusammenstellung	Gesamtpreis €	€
Disponible Baumängel/Bauschäden etc.		
Zwischensumme 1 (brutto)		**-**
Zwischensumme 2 (brutto)		**-**
Nicht disponible Baumängel/Bauschäden etc.		
Außen:		
z.T. Fassade stark schadhaft		8.000,00
z.T. Dacheindeckung u. Dachanschlüsse schadhaft/überaltert		3.000,00
z.T. Holzwerk schadhaft		1.000,00
z.T. Fenster und Eingangstüren schadhaft/überholungsbedürftig		3.000,00
Zwischensumme 3 (brutto)		**15.000,00**
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		**15.000,00**
Baunebenkosten (19%)		**2.850,00**
Zwischensumme 4 (Zischensummen 2 u. 3)		**17.850,00**
Sonstiges/Faktor		**1,00**
Summe		**17.850,00**
Summe rd.		**18.000,00**

4.4.15 Sicherheitsabschlag

Das Wohnhaus konnte vom Sachverständigen am Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen werden. Daher wird in vorliegender Wertermittlung ein pauschaler Sicherheitsabschlag von rd. 10 Prozent am marktangepassten vorläufigen Sachwert vorgenommen, um Unsicherheiten bezüglich der tatsächlichen Ausstattung, des baulichen Zustandes etc. wertmäßig zu würdigen/berücksichtigen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.5 Sachwertberechnung

Gebäude	Wohngebäude			
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF) m²	108,00			
Baupreisindex (BPI)	163,40			
Normalherstellungskosten				
• NHK im Basisjahr (2010)	865,00 €			
• (NHK) Regionalfaktor	1,00			
• (NHK) Ortsfaktor	1,00			
• örtliche NHK am WST (€/m² BGF)	1.413,41 €			
Herstellungswert				
• Normgebäude	152.648,28 €			
• Zuschlag	0,00 €			
• Besondere Bauteile	0,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Herstellungswert (inkl. BNK)	152.648,28 €			
Alterswertminderung	linear			
• Gesamt-(GND) (Jahre)	80			
• (fiktives) Gebäudealter (Jahre)	65			
• prozentual	81,3%			
• Betrag	124.103,05 €			
Zeitwert (inkl. BNK)				
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	28.545,23 €			
• Besondere Bauteile	9.000,00 €			
• Besondere Einrichtungen	0,00 €			
Zeitwert (inkl. BNK)	37.545,23 €			

Gebäudezeitwerte insgesamt		**37.545,23 €**
Zeitwert der Außenanlagen	**+**	**1.126,36 €**
Zeitwert der Gebäude und Außenanlagen	**=**	**38.671,59 €**
Bodenwert	**+**	**21.900,00 €**
vorläufiger Verfahrenswert	**=**	**60.571,59 €**
Marktanpassung/Sachwertfaktor	×	**1,50**
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert	**=**	**90.857,38 €**
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert rd.		**90.900,00 €**
Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale (Bauschäden etc.)	**-**	**18.000,00 €**
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung	**-**	**9.090,00 €**
Verfahrenswert/Sachwert des Grundstücks	**=**	**63.767,38 €**
Verfahrenswert/Sachwert des Grundstücks rd.	**=**	**64.000,00 €**

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt “Wahl der Wertermittlungsverfahren” dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Im Anhang dieses Gutachtens befinden sich Erläuterungen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren, die darstellen, 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 Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Verfahrensergebnis

Der Verfahrenswert (Sachwert) des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks Siefertsweg 8 in 64760 Oberzent beträgt zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.09.2022 **rd. 64.000,00 €.**

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

eingetragen unter lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Falken-Gesäß Blatt Nr. 640 Flur 54, Flurstück 48/9, Hof- und Gebäude, Größe 591 m²

Siefertsweg 8 in 64760 Oberzent

wird **zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29.09.2022** mit

64.000,00 €

in Worten: **vierundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

05.12.2022

_____
Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

5.2 Lageplan

5.3 Rechtsgrundlagen

5.4 Grundlagen der Gebäudebeschreibung

5.5 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

5.2 Lageplan

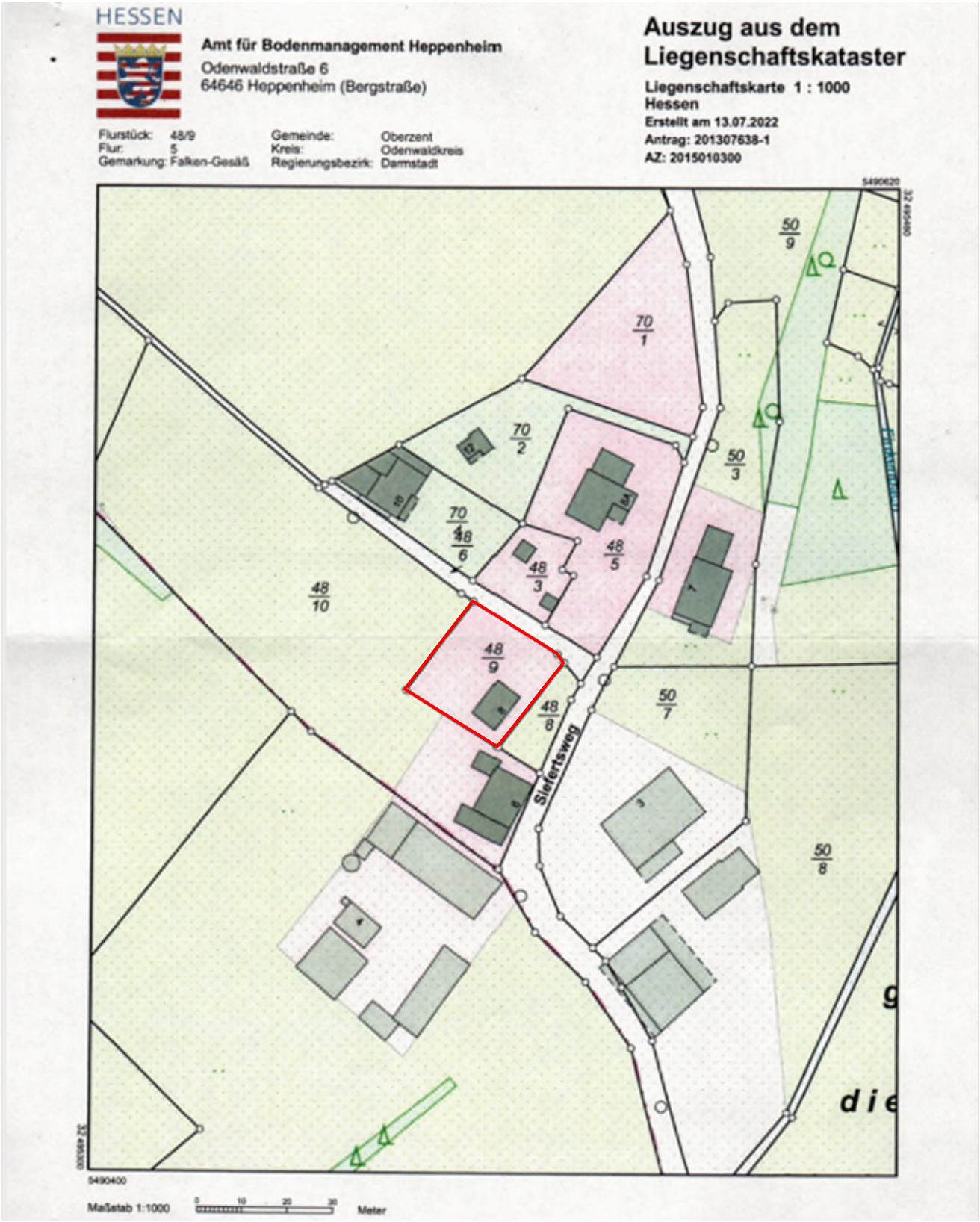

Abb. 13: Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Roteintragung d.d. SV: Flst. 48/9

5.3 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017. (Letzte Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.Januar; letzte Änderung vom 19.03.2020

BewG: Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020

HBO: Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015

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

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBI. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 1. Januar 1900; (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung vom 1. Dezember 2020; (Art. 18 G vom 16. Oktober 2020)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmowertV. 9. aktualisierte Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2020

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8. aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienbewertung des Landes Hessen (ZGGH) (Hrsg.): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2022. Zahlen, Daten, Fakten der Gutachterausschüsse in Hessen für das Berichtsjahr 2021. Wiesbaden Juli 2022

Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2022. Daten des Immobilienmarkts Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. Heppenheim. März 2022

5.4 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,

- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,

- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,

- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bau physikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.5 Erläuterungen der Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§6 ImmoWertV). Sie sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Bei den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig die allgemeinen Verhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

5.5.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren gilt als präzise Methode zur Wertermittlung von Grundstücken und (selbst genutzten) Immobilien. Da es auf konkreten Werten getätigter Käufe basiert, bildet es das Marktgeschehen besonders gut ab. Zur Anwendung dieses Verfahrens sind Angaben und abgeleitete Werte der zuständigen Gutachterausschüsse evident. I. S. d. § 25 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i. S. d. § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert i. S. d. § 26 Absatz 2 heranangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Vergleichsgrundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 9). Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder Bodenrichtwert mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung vorhandener besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt. Zusätzlich kann der Sachverständige eigene Datensammlungen, Marktberichte, Fachzeitschriften, kommerzielle Datenbanken etc. nutzen. Es werden hieraus Vergleichsgruppen zusammengestellt, die der zu bewertenden Immobilie besonders ähneln und individuelle Anpassungen vorgenommen.

5.5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Dafür maßgebliche Grundsätze finden sich in §35-39 der ImmoWertV. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf den Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab. Das Sachwertverfahren blickt in die Vergangenheit zurück und ermittelt, was es heute kosten würde das Gebäude herzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Umfang sich diese Herstellungskosten um das Gebäudealter sowie aufgrund eventueller Baumängel und Bauschäden verringern. Auf den wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes kommt es bei diesem Verfahren nicht an.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Er ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Sachwerts der

baulichen Anlagen i. S. d. § 36, den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen i. S. d. § 37 und dem nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwert-Faktor im i. S. d. § 39 und ggf. zusätzlich einer Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.5.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig marktüblichen erzielbaren Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (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 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 zu ermitteln. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf bauliche und sonstige Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz “(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks” abzüglich “Reinertragsanteil des Grundes und Bodens”.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von “Bodenwert” und “Wert der baulichen und sonstigen Anlagen” zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale-, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

5.5.4 Bodenwertermittlung und Bodenrichtwert

Nach der ImmoWertV § 14 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB)) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§16 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, Bauweise, Grundstücksgröße, Bodengüte etc. weitgehend übereinstimmen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück)

6 FOTOS

Foto 1 des SV: Ansicht von Süden

Foto 2 des SV: Ansicht von Norden

Foto 3 des SV: Ansicht von Osten, von der Straße Siefertsweg

Foto 4 des SV: Sitzplatz/Terrasse

Foto 5 des SV: Kellerzugang (Ostfassade)

Foto 6 des SV: Nachbarschaftsbebauung; Siefertsweg