Carlo Gross
Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen
Telefon: 06071 / 96 99 32 Fax: 06071 / 96 99 58
E-Mail: carlo.gross@gmx.**net**

Verkehrswertgutachten
(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Garagengrundstück An der Basilika, Steinbach 64720 Michelstadt
Wertermittlungsstichtag:	26.10.2023
Ortsbesichtigung:	26.10.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 23 K 8/23
Report-Nr.	2023-10-26
Erstelldatum:	17.11.2023

Von einem Kabel-, Geh- und Fahrrecht unbelasteter Verkehrswert: 13.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 3
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 30

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten ... 3
1 Vorbemerkungen ... 4
2 Grundstücksbeschreibung ... 5
2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten ... 5
2.2 Gestalt und Form ... 7
2.3 Erschließung ... 8
2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) ... 8
2.4.1 Privatrechtliche Situation ... 8
2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand ... 10
3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen ... 10
3.1. Allgemeines ... 10
3.2 Gebäudebeschreibung ... 11
3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität ... 12
3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges ... 12
3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben ... 12
4 Verkehrswertermittlung ... 13
4.1 Allgemeine Kriterien ... 13
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 14
4.3 Ermittlung des Bodenwerts ... 14
4.3.1 Bodenrichtwert ... 14
4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren ... 15
4.5 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV ... 20
4.5.1 Ertragswertberechnung ... 21
4.6 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV ... 22
4.6.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken ... 23
4.6.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert) ... 23
5 Verkehrswertableitung ... 24
5.1 Verkehrswert ... 24
6.0 Makro- und Mikrolagedarstellung ... 25
6.1 Liegenschaftskarte ... 26
6.2 Grundriss EG, Schnitt ... 27
6.3 Ermittlung Brutto-Grundfläche ... 28
Anlage Fotos ... 29

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	3 Einzelgaragen mit nachträglicher Überdachung (erweiterte Abstellfläche) und Anbau (Lagerschuppen).
Aktenzeichen	23 K 8/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64720 Michelstadt, Ortsteil Steinbach, An der Basilika
Gemarkung, Flur, Flurstück	Steinbach, Flur 1, Flurstücke 123/19
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Grundbuch von Steinbach, Blatt 1548
Tag der Ortsbesichtigung	26.10.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	26.10.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	208 m²
Ursprüngliches Baujahr	1970er Jahre (Garagen); 2000 Überdachung mit Lagerfläche: Fiktives Baujahr: 1993 (unter Berücksichtigung der eingestellten Investitionen)
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
Restnutzungsdauer	10 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF)	133 m²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	2.500,- €/Jahr
Mietvertrag	Keine bekannt (Mietansatz bei fiktiver, marktüblicher Vermietung).
Liegenschaftszinssatz	6,0 %
Baulicher Zustand	Baumängel und Fertigstellungsbedarf feststellbar
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt (Lager- und Abstellflächen)
Ergebnisse	
Ertragswert	13.000,- €
Vergleichswert	13.000,- €
Verkehrswert (Von einem Kabel-, Geh- und Fahrrecht unbelasteter Verkehrswert. Marktwert unter Berücksichtigung von Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Fertigstellungsaufwand in Höhe von 12.000 €)	**13.000,- €**

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Gewerblich genutztes Garagengrundstück (3 Einzelgaragen) mit Abstell- und Lagerflächen in beengter innerörtlicher Lage, die für die Anfahrt von Schwerlastverkehr nicht geeignet ist (keine Wendemöglichkeiten in der Straße/Sackgasse vorhanden). Das Grundstück eignet sich zukünftig auch als Arrondierungsfläche für Anlieger.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	26.10.2023
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner und der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt Grundbuch Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und zum Bauplanungsrecht. Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV).
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung/Außenbesichtigung) sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.

Berechnungen: Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der recherchierten Bauunterlagen vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: 3 Einzelgaragen (Reihengaragen) mit Lagerschuppenanbau.

Weitere Feststellungen:

Maschinen oder Betriebseinrichtungen konnten nicht festgestellt werden. Das Grundstück wird derzeit als Lagerfläche für Gerät und Werkzeug genutzt, diese wurden nicht mitbewertet. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden mitgeteilt (eine Kopie der vom Schuldner mitgeteilten baubehördlichen Bedenken wurde dem Gericht mit dem Auftrag übergeben). Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ein Verdacht auf Altlasten konnte nicht festgestellt werden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Odenwaldkreis

Ort und Einwohnerzahl: Michelstadt mit 7 Stadtteilen insgesamt rd. 16.078 Einwohner (Stand 2021 gem. www.wegweiser-kommune.de – siehe nachfolgende Tabelle mit demografischen Daten), davon in der Kerngemeinde rd. 9.500 Einwohner.

Indikatoren	2021 Michelstadt	2021 Odenwaldkreis, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	16.078	96.953	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-1,4	0,2	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,1	0,5	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,5	8,6	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	12,2	13,1	11,0

Michelstadt im Odenwald liegt zwischen dem Rhein-Main Gebiet und dem Ballungszentrum Rhein - Neckar.

Auszug aus dem Internetauftritt der Stadt Michelstadt

Die mit rd. 16.200 Einwohnern größte Stadt des Odenwaldkreises liegt in 200 bis 560 Meter Höhe im Tal der Mümling. Mit 9 Schulen, dem Sitz des Finanzamtes, Amtsgerichtes, Forstamtes, Technischen Überwachungsamtes bildet Michelstadt als Mittelzentrum den Schul- und Behördenstandort in der Region.
Die Stadt erstreckt sich auf die Stadtteile Rehbach, Steinbach, Steinbuch, Stockheim, Vielbrunn, Weiten-Gesäß und Würzberg und beträgt insgesamt 86,97 km². In jedem Stadtteil existiert ein eigenständiger Kindergarten, zudem stehen Dorfgemeinschaftshäuser, Büchereien und Sporthallen vor Ort zur Verfügung. Mit mehr als 150 Vereinen besteht ein breites Freizeitangebot. Jeder Stadtteil verfügt über eine eigene Feuerwehr. Neben zwei Freibädern und dem Odenwaldhallenbad verfügt Michelstadt über 5 Sportplätze und einen Flugplatz in Michelstadt und in Vielbrunn.

Verkehrsanbindung

Michelstadt liegt direkt an der B45 und der B47. Über diese gut ausgebauten Bundesstraßen, sind die jeweilige Autobahn in rund 45 Minuten erreichbar.
Im Michelstädter Bahnhof befindet sich die Mobilitätszentrale des Odenwaldkreises. Mit der Odenwaldbahn erreichen Sie den Bahnhof Darmstadt - Ost in der Rushhour bereits in 38 Minuten, den Frankfurter Hauptbahnhof schon nach gut einer Stunde.

Michelstadt ist als Mittelzentrum definiert:

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

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

- Darmstadt 45 km
- Frankfurt 70 km
- Mannheim 60 km

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 104 km entfernt)

Bahnhof: Odenwaldbahn; Haltestelle in fußläufiger Entfernung (ca. 5 min).

Bus: Haltestelle in fußläufiger Entfernung mit Verbindungen in die Nachbarstädte und Gemeinden.

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen rd. 75 km entfernt.

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Michelstadt[1]

Indikatoren	2021 Michelstadt	2021 Odenwaldkreis, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) | Land-/Forstwirtschaft	0,4	0,7	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) | Produktion	35,5	39,4	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) | Dienstleistungen	64,1	60,0	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,9	0,7	1,1

Arbeitsmarkt[2] , Arbeitslosenquote

Odenwaldkreis: 5,0 % (Stand: Oktober 2023)
Hessen: 5,3 %
Bund: 5,7 %

Einzelhandelsrelevante-
Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 92,8 (Michelstadt 2023 Quelle: IHK Gemeindesteckbrief und www.perform-frankfurtrheinmain.de)
93,1 (Odenwaldkreis)
100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Innenstadtbereich von Michelstadt-Steinbach. Das Grundstück grenzt südlich an ein Gewerbegrundstück (ehemalige Schreinerei, Fenster-/Anlagenbau – gemäß Angabe beim Ortstermin sei die Firma umgesiedelt). Das Nachbargebäu-

[1] Quelle: www.wegweiser-kommune.de
[2] Quelle: Agentur für Arbeit

	de steht zum Teil grenzständig zum Bewertungsgrundstück bzw. ist sehr nahe herangebaut (Abstand ca. 1 m).
Immissionen:	Immissionsbelastungen waren beim Ortstermin nicht feststellbar (siehe Angaben zuvor zum Nachbargrundstück).
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Mischnutzungen: Gewerbe (Handwerk ehem. Produktion) sowie Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.
Ausrichtung:	Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt von Nordwesten über die Straße ‚An der Basilika'.
Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (Kriege, Unruhen mit einhergehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten am Kapitalmarkt), ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

Vergleichsmieten Gutachterausschuss

Im Immobilienmarktbericht 2023, Daten des Immobilienmarktes Südhessen werden folgende Mietpreise veröffentlicht.

Gewerbe (Auszug Immobilienmarktbericht 2023 – Daten/Auswertung 2021; für 2022 und 2023 liegen bislang keine Auswertungen von der IHK vor)

Netto-Kaltmiete in €/m² Nutzfläche				
Stadt/Gemeinde	Büros	Einzelhandel	Produktions- u. Lagerhalle	Lager- und Abstellfläche
Odenwaldkreis				
Erbach	5,00 - 11,00	6,00 - 10,00	3,00 - 5,00	2,00 - 3,00
Michelstadt	3,50 - 11,50	6,00 - 11,00	3,00 - 5,00	1,20 - 3,00
Quelle: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain „Gewerbemieten in FrankfurtRheinMain 2021"				

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Unregelmäßige Grundstücksform.
Grundstücksgröße:	208 m²
Topographische Grundstückslage:	Hanglage nach Süden und Westen abfallend.

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße ‚An der Basilika': Innerörtliche Erschließungsstraße/Sackgasse. Für Fußgänger ist ein Durchgang nach Westen zur Straße ‚Am Berg' vorhanden. Die Grundstückszufahrt erfolgt von Osten über die als Sackgasse ausgebildete Erschließungsstraße, ohne Wendehammer.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gemäß Angabe des Eigentümers ohne Versorgungsanschlüsse. Die Dachentwässerung erfolge in die Straße ‚An der Basilika' in das öffentliche Kanalnetz.
Stellplätze:	3 Garagenstellplätze
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten, Umgebung:	Nach Westen steht die Garagenaußenwand auf der Grenze. Nach Osten gemeinsame Grenzbebauung mit einem Elektroverteilerhaus des örtlichen Energieversorgers, der auch über ein Kabel-, Geh- und Fahrrecht zulasten des zu bewertenden Grundstücks verfügt. Nach Süden ist eine Gewerbehalle auf dem Nachbarflurstück zum Teil grenzständig herangebaut; in einem Teilbereich verspringt der Grenzverlauf, sodass ein schmaler Zwischenraum (ca. 50 cm) zwischen der Hallenaußenwand und dem Lagerschuppen auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück verbleibt. Die Erschließungsstraße ‚An der Basilika' liegt nahe eines historischen Kirchenbaus, der sog. ‚Einhardsbasilika'. Auszug aus ‚www.schloesser-hessen.de': *Der kleine Kirchenbau im Michelstädter Stadtteil Steinbach strahlt eine ganz besondere Würde und Erhabenheit aus. Vor fast 1200 Jahren mitten in der Einsamkeit des Odenwaldes errichtet, ist die Einhardsbasilika heute eines der am besten erhaltenen Beispiele karolingischer Architektur in Deutschland.*
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: lfd. Nr. 3: *Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabelrecht sowie Geh- und Fahrrecht) für die ….in Darmstadt; gem. Bewilligung vom 19. November 1979 eingetragen am 20. Mai 1980 und hierher übertragen am 06.12.1989.* Der Werteinfluss der Dienstbarkeit wird dem Gericht gesondert mitgeteilt, der Verkehrswert unbelastet von Rechten ausgewiesen. Des Weiteren ist unter lfd. Nr. 6 ein Nießbrauch eingetragen, der gem. Angabe im Auftrag löschungsreif ist.

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

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor (ohne Darstellung im Bürger-GIS). Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung (‚Einfügeklausel), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: Mischgebiet.

Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück sind aufgrund des Baubestands und der baurechtlichen Gegebenheiten unwahrscheinlich.

Überbau § 912 BGB

Im Bereich südlich der Garage wurde ein kleiner Lagerraum angebaut, der auf das Nachbargrundstück überbaut (ca. 0,80 m tief und 4,5 m breit; gesamt = ca. 3,6 m²). Da es sich um einen einfachen Anbau mit einfacher Lagernutzung handelt, werden in der Wertermittlung nach sachverständigem Ermessen marktangepasste Kosten für Rückbauaufwendungen berücksichtigt. Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht (bspw. ob Duldungspflicht besteht oder dem Überbauer Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt).

Baulasten:	Keine
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land. (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).
Grundstücksqualität:	Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und den eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt. Jedoch wurde beim Ortstermin wie folgt vom Eigentümer mitgeteilt:
Wegen des Überbaus (der Anbauschuppen überbaue auf das südlich angrenzende Nachbarflurstück) laufe ein offenes Grenzregelungsverfahren. Des Weiteren klage der südwestlich angrenzende Grundstückseigentümer vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt gegen das Bauamt auf Teilabriss/Rückbau wegen der Aufstockung.

Beurteilung: Da eine Baugenehmigung am 16.02.2022 vom Kreisbauamt, unter Auflagen, erteilt wurde, wird auf die zum Wertermittlungsstichtag gültigen rechtlichen Gegebenheiten abgestellt, d.h. in der Wertermittlung wird die Aufstockung berücksichtigt.
In Bezug auf den Überbau werden in der Wertermittlung Rückbaukosten berücksichtigt, da die Überbauung geringfügig ist und es sich bei der überbauten Fläche (3 bis 4 m²) lediglich um eine einfache Lagernutzung handelt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.
Die Funktionsfähigkeit der gebäudetechnischen Anlagen (hier insbesondere Garagentore) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Gebäude:	1 massiv erstellte Garage, 2 Fertiggaragen (Baujahr 1970er Jahre); in Reihe gebaut und mit einem gemeinsamen Satteldach im Jahre 2000 überdacht. Im Bereich des Dachgeschosses ein von außen zugänglicher Lagerraum über den Garagen. An die Garage wurde ein weiterer kleinerer Lagerraum angebaut, der nach Süden über die Grundstücksgrenze überbaut.
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können: Bemessene Restnutzungsdauer: 10 Jahre

3.2 Gebäudebeschreibung

Nachfolgend: Bau- und Nutzungsbeschreibung gem. Baugenehmigung

Bau- und Nutzungsbeschreibung

Konstruktion:
Die Bauherrschaft plant über den bestehenden Garagen eine Aufstockung mit einer Grundfläche von ca. 5,67x10,25m. Die Aufstockung erhält einen Drempel und wird mit einem Satteldach abgedeckt.
Im gleichen Zug soll das Dach des anschließenden Geräteschuppens abgebrochen und durch ein neues Pultdach ersetzt werden.
Die gesamte Überdachung wird in Holzbauweise errichtet und mit Flachdachpfannen eingedeckt.
Der Dachboden wird über eine Außentreppe in Stahlbauweise erschlossen.
Die Grenzwände sind als Gebäudeabschlusswände für einen Feuerwiderstand von innen nach außen R30 und von außen nach innen R90 auszubilden.
Die Grenzwand der Garage muss den Anforderungen als Gebäudeabschlusswand entsprechend ertüchtigt werden.
Das gesamte Gebäude ist unbeheizt.

Nutzung:
Der entstehende Raum im Dachboden über den Garagen wird als Abstellraum 1 für Möbel und Abstellraum 2 für historische Karosserieteile genutzt.
Die beiden Fertiggaragen Garage 1 und 2 dienen als Unterstellplatz für 2 Pkw. Die etwas größere, in Massivbauweise errichtete Garage 3, soll neben einem Stellplatz für 1 PKW zusätzlich als private Hobbywerkstatt verwendet werden.
Der Schuppen unter dem Pultdach dient als Abstellraum für Gartengeräte, Werkzeuge und Fahrräder.
Die Nutzung des gesamten Gebäudes ist privat und nicht gewerblich.

Konstruktion, Außenwände, Decken:	1 massiv erstellte Garage und 2 Fertiggaragen, jeweils mit massiven Decken und Fußböden. Im Bereich des nachträglichen Dachausbaus wurde beidseitig ein Drempel hergestellt und ein Holzsparrendach aufgebaut (zimmermannmäßige Holzkonstruktion). Zum westlichen Nachbarn bestehen noch zu erfüllende Brandschutzauflagen. Bei den Garagen handelt es sich jeweils um Einzelgaragen mit Stahlschwingtoren. Die linke Garage wurde massiv erstellt und ist etwas größer als die beiden Fertiggaragen. An die Fertiggaragen wurde nach Süden ein Lagerraum angebaut; ebenfalls in massiver Bauweise mit einem Pultdach. Der Lagerraumanbau überbaut auf das Nachbargrundstück.
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl. Eindeckung mit grauen Dachsteinen. Die Aufstockung in Holzständer-/Fachwerkbauweise, verkleidet. Der Brandschutz fehlt gem. Angabe beim Ortstermin. Der Dachraum soll von außen über eine Treppe erschlossen werden (Fehlt noch – Fertigstellungsbedarf). Der Zugang erfolgt über eine Eingangstüre aus Holz. Der Dachgeschossraum dient einfachen Lagerzwecken und wird zusätzlich über ein Dachflächenfenster belichtet.
Fenster- und Außentüren:	Dachflächenfenster Garagen: Jeweils mit Stahlschwingtor Eingangstüre Dachboden als einfache Holzrahmentüre mit Ornamentglasfeldern.
Baumängel und Bauschäden:	Mehrere Fehlstellen (Fußböden, Wände), Fertigstellungsbedarf (Erfüllung von Brandschutzauflagen, Herstellung Fassadenbekleidung

	oder Putz im Bereich der Aufstockung, Herstellung einer Treppe zum Lagerraum DG, sowie Rückbauaufwendungen Lagerraum (Rückbau auf Grenze). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Instandhaltungsrückstau:	Zum Wertermittlungsstichtag konnte kein wesentlicher Instandhaltungsrückstau festgestellt werden.
Beurteilung und Zustand:	Befriedigender allgemeiner Bauzustand.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität

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

Vorbemerkung: Die Energetische Beurteilung von Gebäuden kann mit einem Energieausweis gem. §§ 79ff. gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) beurteilt werden. Da das Gebäude nicht beheizt oder gekühlt wird, ist das Gesetz nicht anzuwenden (GEG § 2 Abs. 1).

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Einfriedung: Grenzbebauung (Garagen nach Westen und Norden), das östlich angrenzende Elektroverteilerhäschen steht ebenfalls auf der Grenze, sonst Einfriedung mit Metallzaun, Metalltor, Maschendrahtzaun.
Besondere Bauteile:	Keine
Hofraum:	Gepflastert
Abwässerbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um drei Einzelgaragen mit aufgestocktem Sattelldach und einem zusätzlichen Lagerraum und einem Anbau, welcher auf das südliche Nachbargrundstück überbaut. Für den angrenzenden Energieversorger besteht ein Kabelrecht sowie Geh- und Fahrrecht, sodass der Hofraum nur eingeschränkt nutzbar ist.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Arrondierungsfläche für Nachbarn oder Lagernutzungen (PKW, Gerät).

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich seiner Bestandteile ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

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

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

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

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

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eigengenutztes Lagergrundstück. Für die Werteinschätzung wird auf den marktüblichen Ertrag abgestellt, da auch eine Vermietung der Einzelgaragen möglich und üblich ist, so dass vorliegend das Ertragswertverfahren (vgl. §§ 27 bis 30 ImmoWertV) angewendet wird. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Als zweites Verfahren wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Wertermittlung, deren Wert aus vergleichbaren Verkäufen/Zukäufen von sog. Arrondierungsflächen abgeleitet wird. Hierzu stehen durchschnittliche Daten (Verkaufspreise/Auswertungen) verschiedener Gutachterausschüsse in Deutschland zur Verfügung.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).
Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt und wurde für den Stichtag 01.01.2022 in der Bodenrichtwertzone wie folgt veröffentlicht (BORIS Hessen):

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Michelstadt
Gemarkung	Steinbach
Zonaler Bodenrichtwert	125 EUR/m²
Nr. der Bodenrichtwertzone	1
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	800 m²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks | Grundstücksqualität

Flurstück 123/19: Baureifes Land ca. 208 m²
(von einem Kabel-, Geh- und Fahrrecht unbelastetes Grundstück)

Beurteilung: Das Bewertungsgrundstück ist lediglich als Garagengrundstück nutzbar, eine wohnbauliche Nutzung ist unwahrscheinlich. Da auch bei den sonstigen Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücken in der Bodenrichtwertlage Garagen erstellt wurden und auch hier auf den gleichen Bodenrichtwert abzustellen ist, kann dieser hier ohne weiteren Abschlag angesetzt werden. Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Mikrolage bei der Nutzung statistisch nicht feststellbar. Ebenso ist eine erforderliche Anpassung wegen der abweichenden Grundstücksgröße nicht feststellbar.
Resultierender Anpassungsfaktor: 1,0

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Boden-richtwert	Anpassungs-faktor	Grundstücksfläche	Bodenwert rd.
123/19	Gebäude- und Freifläche, An der Basilika	125 €/m²	1,00	208 m²	26.000 €
Summe					**26.000 €**

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 40 Jahre. Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist und das Bewertungsmodell des Gutachterausschusses (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und Wirtschaftssituation ((§ 2 (2) ImmoWertV)) mit 10 Jahren bemessen.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes (Garagen):

Nutzungsgruppe:	Einzel-/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 4,2
NHK 2010:	500 €/m², inkl. USt und Baunebenkosten

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert für interne Ermittlung rd.:	**500,00 €/m² BGF**

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

Baupreisindex

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag gem. Auswertungen des Statistischen Bundesamts veröffentlicht in Fachliteratur. Der Baupreisindex gibt als Indexreihe die Entwicklung der Baupreise für Zeiträume und räumlich zusammenhängende Bereiche an. Die Normalherstellungskosten werden unter Anwendung des Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag indiziert. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt.

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

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

Brutto-Grundfläche

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

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Bemessener Abschlag nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV: 10 % (Faktor 0,9).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,

5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

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

BoG Baumängel, Herstellung Baugenehmigungsauflagen (Brandschutz, Fertigstellungsaufwand)

Marktangepasste Kosten für die Herstellung der geforderten brandschutztechnischen Auflagen und Fertigstellung des Aufgangs (Herstellung eines ordnungsgemäßen Treppenaufgangs), Fassadenbekleidung und/oder Außenputz fertigstellen, Rückbau Schuppen auf die Grenze.
Abschlag psch.: 12.000,- €

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt. Entrümpelungsaufwendungen bleiben unberücksichtigt. Kosten für die Löschung des im Grundbuch eingetragenen Nießbrauchs sind im Abschlag anteilig berücksichtigt.

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

(1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.
(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).
(3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von
    1. geeigneten Kaufpreisen und
    2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugseinheit.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Mietansatz Garagen psch.: 30 €/Garage | Mietansatz Lagerflächen: Pauschalansatz

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV §§ 5 (3) und 31 (2) angewendet.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachteraus-

schusses, veröffentlich im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.
Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

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

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
Der Liegenschaftszinssatz ist ein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Zinssatz, der alle Elemente berücksichtigt, die die Teilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen, z.B. Risiken der Investition aber auch zukünftige Entwicklungen.
Der LZ für gewerblich genutzte Objekte und Lagernutzungen beträgt gem. Immobilienmarktbericht 4,5 % - 5,5 % (Bodenrichtwertlage bis 300 €/m² | Standardabweichung +/- 1,7) – für die niedrigeren Bodenrichtwertlagen liegen keine spezifischen Auswertungen vor, hier sind die Risiken höher einzustufen. Im Ertragswertverfahren wird ein Liegenschaftszinssatz im Rahmen der Bandbreite mit 6,0 % bemessen.

Die Höhe der Liegenschaftszinssätze ist insbesondere abhängig von

- der Grundstücksart und Größe
- den konjunkturellen Bedingungen auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt,
- der Lage des Grundstücks,
- der Beschaffenheit des Grundstücks und von der Restnutzungsdauer

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

4.5 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

4.5.1 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Nutzfläche m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich €, rd.	Jährlich €, rd.
Garagen	3 Stck.	30	90	1.080,00
Lagerflächen (Außen u. Innenlager)	1 Stck.	Psch.	118,33	1.420,00
Summe				2.500,00

Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	3 % vom Rohertrag	75 €	
	Mietausfallwagnis	4 %	100 €	
	Instandhaltung	(13,5 €/m² x 130 m² x 0,3)	527 €	
	Gesamt		-	702 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	1.798 €
Barwertfaktor § 34 ImmoWertV	10 Jahren Restnutzungsdauer 6,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		x	7,36
Kapitalisierter jährlicher Reinertrag rd.			=	13.233 €
Abgezinster Bodenwert	§ 29 (2) ImmoWertV	26.000 € x $1{,}060^{-10}$	+	14.518 €
Vorläufiger Ertragswert			=	27.751 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,9
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	24.976 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Fertigstellungsaufwand		-	12.000 €
Summe				12.976 €
Ertragswert rd.				**13.000 €**

Beurteilung i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV: Aufgrund der guten Nutzbarkeit als Garagengrundstück und dem Umstand, dass auch nach Freilegung kein höherer Ertrag generierbar ist, wird das Objekt im Sinne der Anwendungshinweise zur ImmoWertV 8.(3).4 nicht als Liquidationsobjekt eingestuft.

4.6 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

4.6.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken

Gemäß Wertermittlungsliteratur (Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, REGUVIS Verlag, Seite 1519 ff.) wurden Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse in Deutschland veröffentlicht, die eine Preisrelation von Bauland zu Arrondierungsflächen aufzeigen. Unter anderem hat der Gutachterausschuss in Bochum Rahmensätze für die Wertrelation von Arrondierungsflächen nach einer Auswertung veröffentlicht. Flächen die als Garagen- oder Stellplatzflächen genutzt werden können, aber keine weitere Funktion wie z.B. Abstandsfläche, anrechenbare Baufläche erfüllen, werden mit einer Wertrelation in Höhe von 50 % bis 75 % (Mittelwert 62,5 %) vom Baulandwert ausgewiesen. Bei Flächen die eine bauliche Nutzung des arrondierten Grundstücks ermöglichen oder verbessern liegt die Preisrelation zwischen 75 % bis 125 % (Mittelwert 100 %). Andere Auswertungen verschiedener Gutachterausschüsse in Deutschland bestätigen diese Preisrelation. Da eine weitere bauliche Nutzung örtlich nicht angenommen wird, wird nach sachverständigem Ermessen eine Preisrelation in der Mikrolage von 70 % vom Baulandwert bemessen.

Bemessene Wertrelation in der ländlichen Lage: 70 % (Faktor 0,7):

Der Baulandwert beträgt unbelastet vom Kabel-, Geh- und Fahrrecht 125,- €/m²

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd.: 87,50 €/m² (125 x 0,7)

4.6.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	87,50 €/m²
Grundstücksfläche		x	208 m²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)		=	18.200 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV	x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	16.380 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV			
	Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf	-	12.000 €
	Zuschlag alterswertgeminderte und marktangepasste Herstellungskosten der baulichen Anlagen, psch.	+	9.000 €
			13.380 €
Vergleichswert rd.			**13.000 €**

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse
Ertragswert 13.000,- €
Vergleichswert: 13.000,- €

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

Die Datenlage stand für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung, der ermittelte Vergleichswert deckt das Ergebnis. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde bei der Ableitung der erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren, angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren) berücksichtigt.
Der von einem Kabel-, Geh- und Fahrrecht unbelastete Verkehrswert wird mit 13.000,- € bemessen.

5.1 Verkehrswert

Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Grundbuch von Steinbach, Blatt 1548
Gemarkung Steinbach	Flur 1, Flurstück 123/19
Lfd. Nr. 9, Gebäude- und Freifläche	An der Basilika, Größe 208 m²

Der von einem Kabel-, Geh- und Fahrrecht unbelastete Verkehrswert des mit 3 Garagen mit Anbau bebauten Grundstücks in Steinbach, An der Basilika, 64720 Michelstadt, wurde zum Stichtag 26.10.2023 ermittelt mit rd.

13.000,- €

in Worten: Dreizehntausend Euro

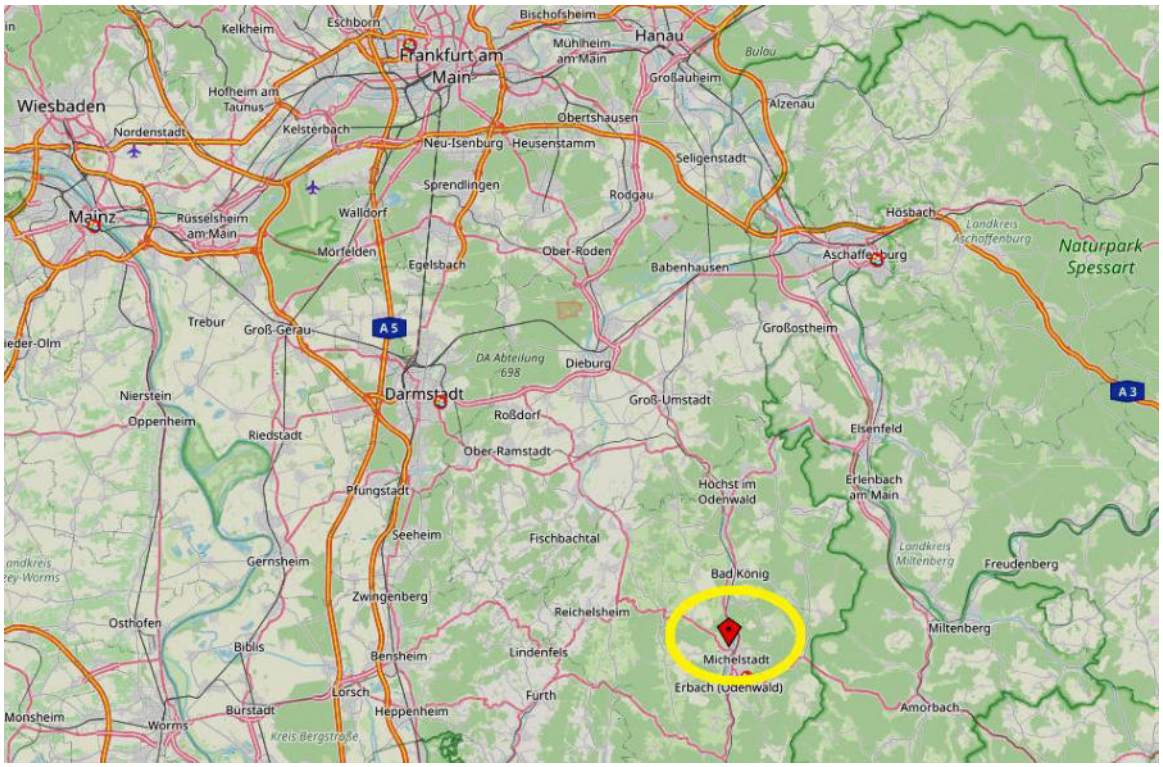
Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen, auf der Grundlage einer Besichtigung von außen, erstattet habe.

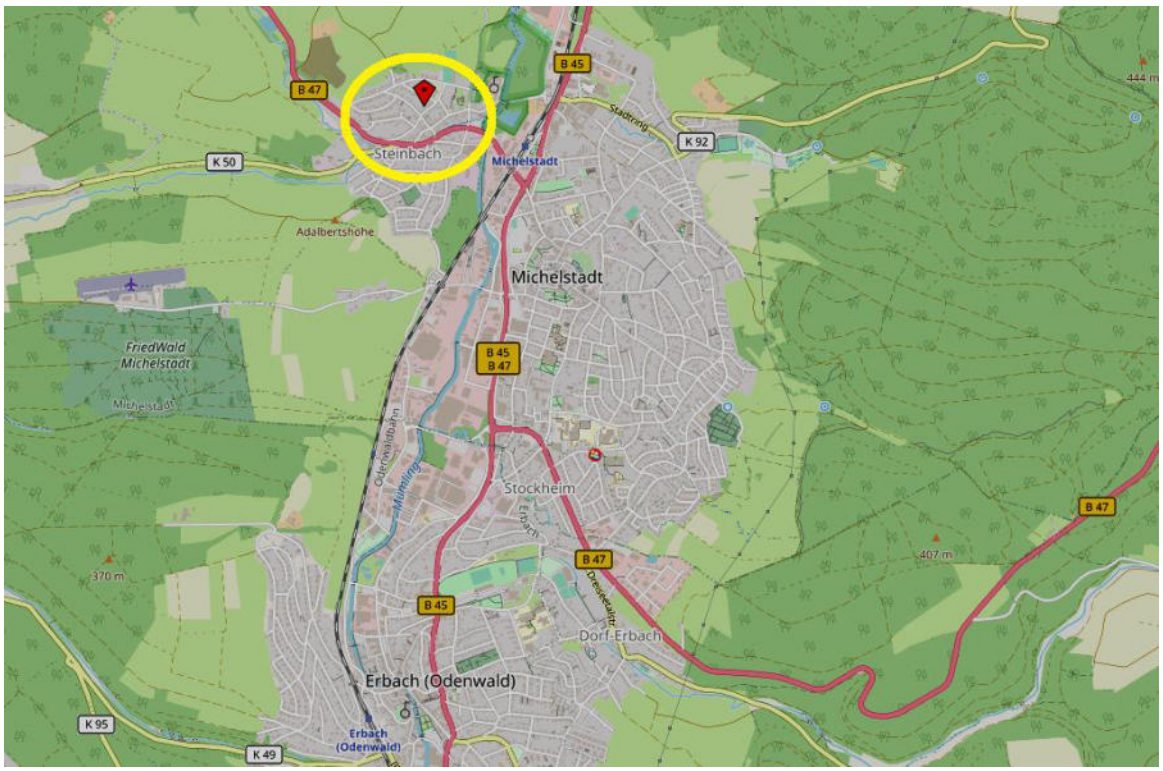
Altheim, den 17.11.2023 Dipl. Ing. Carlo Gross

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

6.0 Makro- und Mikrolagedarstellung

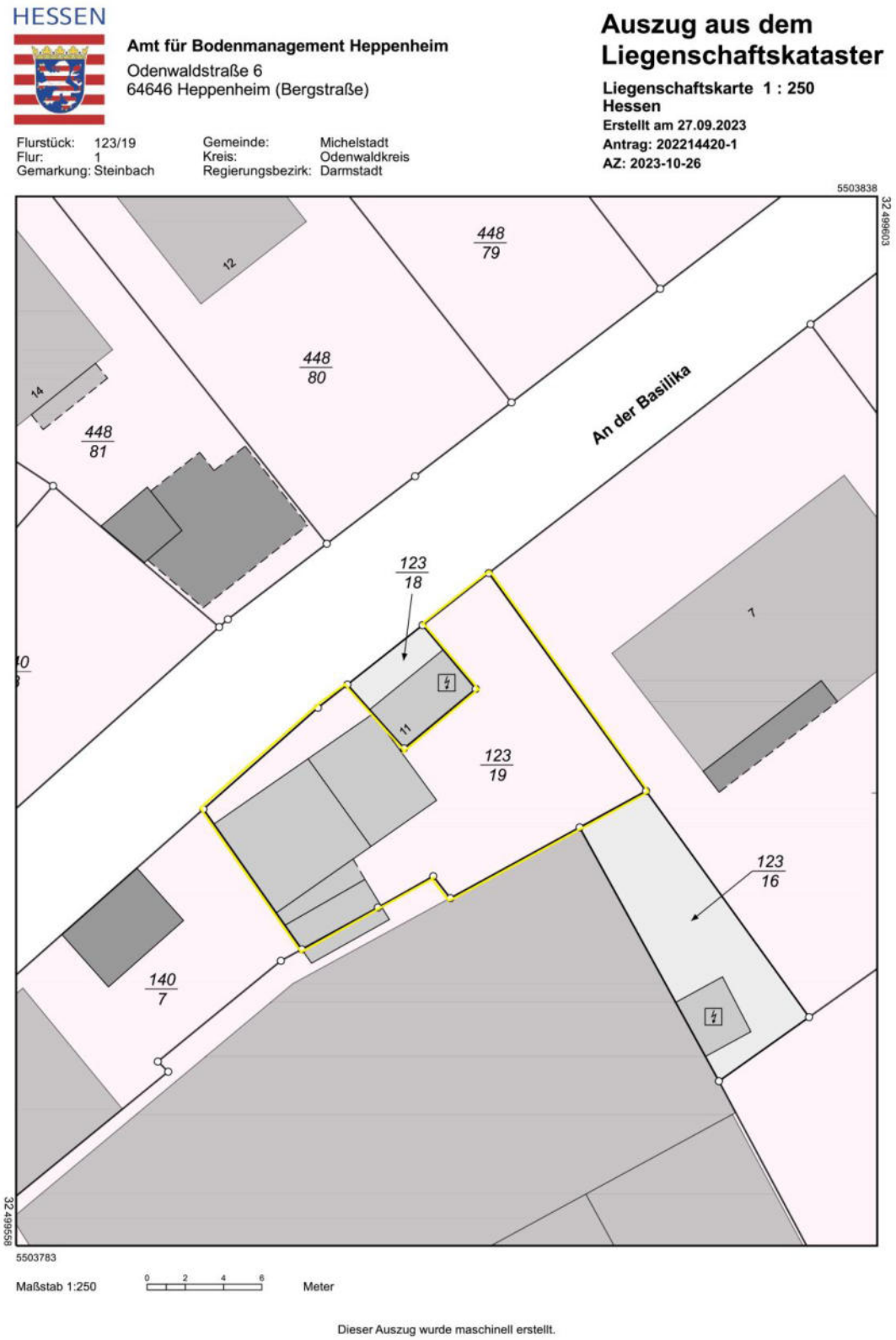
Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)





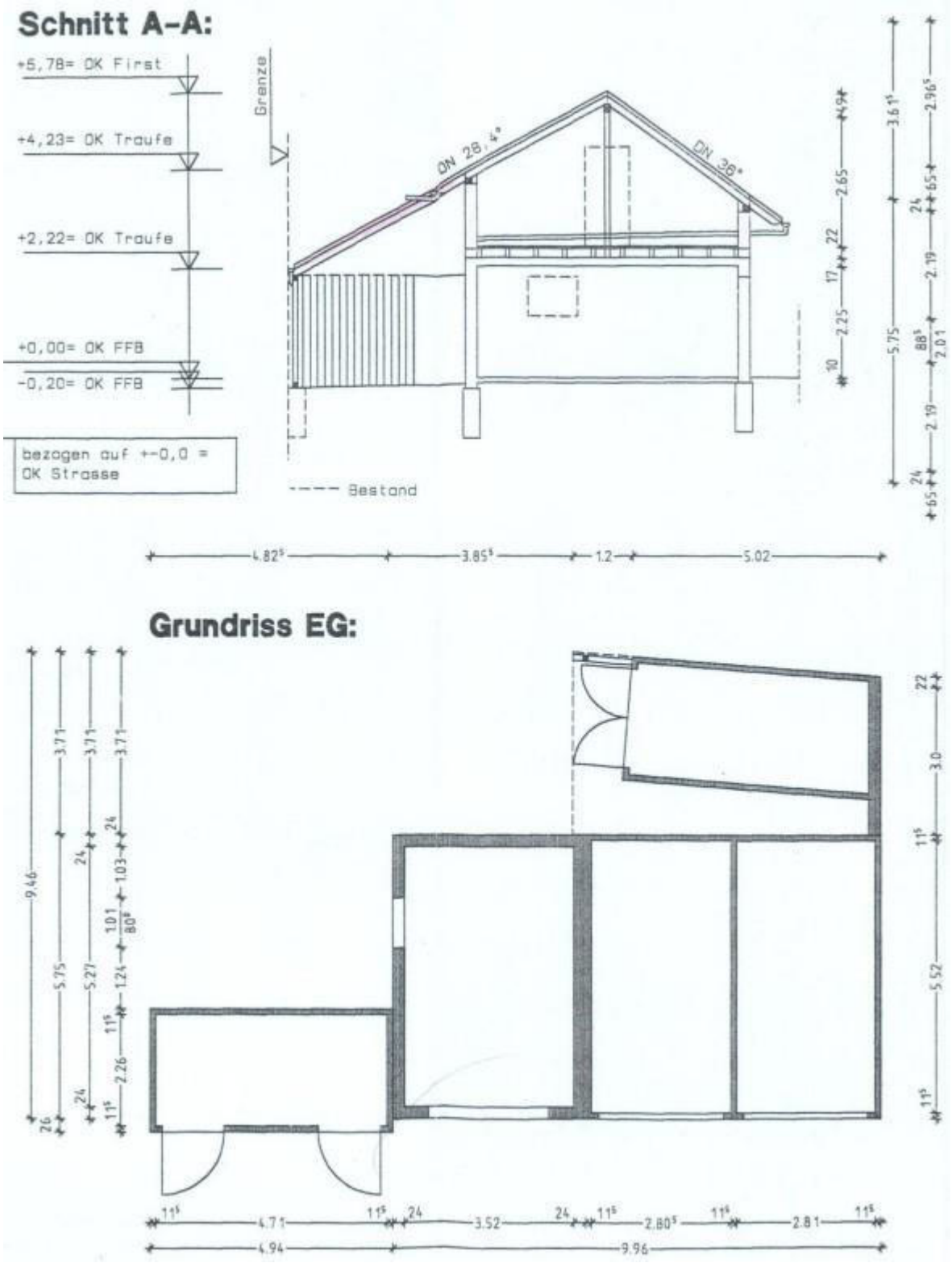
6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).

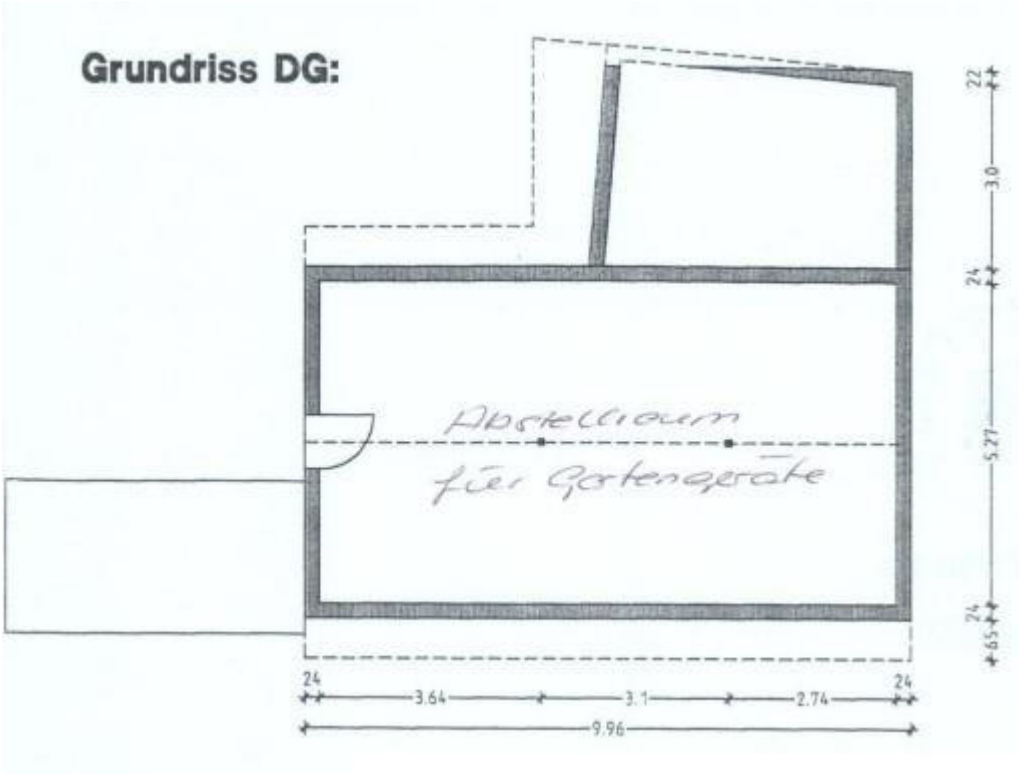


6.2 Grundriss EG, Schnitt

Anmerkung: Die Satteldachverlängerung am Anbau wurde als niedrigeres Pultdach ausgeführt! Der Anbau überbaut auf das Nachbargrundstück. Überbaute Fläche ca. 3 – 4 m²



Grundriss DG



6.3 Ermittlung Brutto-Grundfläche

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				
Garagen		Sonderform				Bereich a
Abstellräume			(m)	(m)		(m^2)
EG	+	1	9,96	5,75	57,27	
DG	+	1	9,96	5,75	57,27	
Anbau	+	1	5,20	3,50	18,20	
Summe BGF					132,74	**133**

Anmerkung: Aufgrund vom Eigentümer mitgeteilter anhängiger Rechtsverfahren wird für die Wertermittlung lediglich auf die rechtlich gesicherte Nutzfläche abgestellt (ca. 130 m²). Der Eigentümer teilte beim Ortstermin mit, dass wegen des Überbaus (der Anbauschuppen überbaue auf das südlich angrenzende Nachbarflurstück) ein offenes Grenzregelungsverfahren laufe. Näheres dazu ist nicht bekannt. Des Weiteren klage der südwestlich angrenzende Grundstückseigentümer vor dem Verwaltungsgericht Darmstadt gegen das Bauamt auf Teilabriss/Rückbau wegen der Aufstockung. Da hier eine Baugenehmigung am 16.02.2022 vom Kreisbauamt, unter Auflagen, erteilt wurde, wird auf die zum Wertermittlungsstichtag gültigen rechtlichen Gegebenheiten abgestellt, d.h. in der Wertermittlung wird die Aufstockung berücksichtigt. Kosten für die geforderten brandschutztechnischen Auflagen und Fertigstellung des Aufgangs (Herstellung eines ordnungsgemäßen Treppenaufgangs) werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der Wertermittlung berücksichtigt, ebenso der Rückbau des Schuppens auf die Grenze. Die hier mitgeteilte BGF ist also rein informativ und zeigt den Baubestand aus, wie er beim Ortstermin feststellbar war.

Anlage Fotos

Foto 1
Ansicht Nord Ost

Foto 2

Teilansicht Hofraum

Foto 3
Ansicht Nordwest

Foto 4
Ansicht West

Anschläge: 58 Tsd.