



Architekturbüro Kurt Gehbauer

Diplom-Ingenieur – freier Architekt – VfA

Kurt Gehbauer

Im Bangert 5
64658 Fürth

Telefon +49-(0)6253-9413-0
info@architekt-gehbauer.de
www.architekt-gehbauer.de



Von der Industrie- und Handelskammer *) öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
*) zuständig Industrie- und Handelskammer Darmstadt

**Amtsgericht Michelstadt:
Aktenzeichen: 23 K 29/23**

Objektart: Ein- bis Zweifamilienhaus

**WERTGUTACHTEN
über den Verkehrswert für das mit einem
Zweifamilienhaus mit zwei Garagen etc. bebaute Grundstück
in 64760 Oberzent-Olfen, Finkenbacher Straße 21**



Teilstraßenansicht

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde
ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit zum Stichtag
26.02.2024 ermittelt mit rd.

180.000,00 €.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Zweifamilienhaus mit Garagen etc.	8
3.2	Beschreibung der Außenanlage	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Sachwertermittlung	12
4.4.1	Sachwertberechnung	12
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	12
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Ertragswertberechnung.....	17
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	17
4.6	Verkehrswert	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Nach vorliegenden Unterlagen zu urteilen Grundstück unterstellt bebaut mit einem Zweifamilienhaus und zwei angebauten Garagen, darüber teils Wohnraum bzw. Balkone.
Objektadresse:	Finkenbacher Straße 21 64760 Oberzent-Olfen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Olfen, Blatt 165, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Olfen, Hof- und Gebäudefläche, Flur 6, Flurstück 2/3 mit 808 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 23 K 29/23
Eigentümer:	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	26.02.2024
Qualitätstichtag:	26.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	26.02.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung des Gebäudes war nicht möglich. Der Zustand der Räumlichkeiten wird nach dem äußeren Eindruck bewertet bzw. fiktiv beschrieben. Damit verbundenen ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen zum Bau-/Ausstattungsstandard etc. in dem Gebäude und den nicht einsehbaren äußeren Gebäudeteilen. Weitere Informationen für den Auftraggeber siehe separates Anschreiben.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2023 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2023) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 23. Febr. 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ca. M = 1 : 1.000) vom 7. Dez. 2023 (siehe auch Anlage 2)
- Auszug aus dem unbeglaubigten Grundbuchauszug (in Kopie) vom 15. Nov. 2023
- Bauscheine des Odenwaldkreises (hier: Einsichtnahme in die Zweitschriften bei der Gemeinde)
 - "Errichtung eines Wohnhauses" vom 2. Sept. 1964 zu der Tagebuch Nr. 827/64, Bauliste Nr. 831/64
 - "Wohnhaus-Anbau mit Garage" 22. März 1977 zu dem Aktenzeichen 611-750-717/76-I Nachtrag (siehe teils auch Anlage 4)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen



- Auskunft der Gemeinde vom 23. Januar 2024 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) vom 3. Januar 2024 über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 15. Nov. 2023 zu evtl. Baulasten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Inhalt und Aufbau des Bewertungsgutachtens wird im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und (noch) in Anlehnung an die "ImmoWertV" (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 1. Juli 2010, die "WertR 2006" (Wertermittlungsrichtlinien) in der Fassung vom 1. März 2006, sowie den geltenden einschlägigen hierzu gehörigen Verfahrensrichtlinien, sowie teils unter Einbeziehung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 19. Juli 2021 (in Kraft getreten am 1. Jan. 2022) erstellt.

Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

Am 1. Jan. 2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten und hat die bisherige ImmoWertV 2010 abgelöst. Gemäß § 53 Absatz 1 der Verordnung ist für Verkehrswertgutachten, die nach dem 1. Jan. 2022 erstellt werden – unabhängig vom Wertermittlungsstichtag – die ImmoWertV 2021 anzuwenden. Absatz 2 regelt die Übergangsregelungen. Danach kann bis zum 31. Dez. 2024 bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (z.B. Sachwertfaktoren / Liegenschaftszinssätze) noch mit von der ImmoWertV 2021 abweichenden Modellansätzen für die Gesamt- und Restnutzungsdauer gearbeitet werden. Dies ist im Besonderen darin begründet, dass die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet sind, ab dem 1. Jan. 2022 bereits Daten nach den verbindlichen Modellvorgaben der ImmoWertV 2021 zu ermitteln und zu veröffentlichen, sondern erst mit dem nächsten Ableitungszyklus. Beim Ansatz der Daten ist dann weiterhin abweichend von den Regelungen der ImmoWertV 21 in den „alten“ Modellen zu rechnen.

Die Wertermittlung wurde nach eingehender Ortsbesichtigung von außen, Aufstellung der Bruttogrundflächen und der Wohnflächen berechnet. Maßgebend für die Bewertung sind u.a. der äußere bauliche Zustand, das Alter und die bewertungstechnisch zugrunde gelegte Gesamt-/Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zum Stichtag.

Die in Anlage beigefügten Plankopien wurden den Sachverständigen bei der Gemeinde aus den Zweitschriften der Bauscheine besorgt. Ob die Unterlagen mit der Örtlichkeit abschließend übereinstimmen, konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit nicht geprüft werden. Es wird unterstellt, dass diese Unterlagen für Darstellungs- und Berechnungszwecke jedoch noch geeignet sind. Abweichungen in der Ausführung können vorhanden sein.

Die als Anlage 3 beigefügten Berechnungen der Bruttogrundflächen / Wohnflächen wurden nach den ermittelten Maßangaben aus den eingesehenen Plänen und/oder nach digitalen Maßentnahmen aus der Liegenschaftskarte durch den Sachverständigen mit für eine Wertermittlung ausreichender Genauigkeit abgeleitet bzw. plausibilisiert.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (fehlende Innenbesichtigung).

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“ bzw. separates Anschreiben an das Gericht.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Hier nicht relevant.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier als nicht relevant unterstellt.



- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier als nicht vorhanden unterstellt.
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde nicht festgestellt – fehlende Innenbesichtigung.
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Oberzent (ca. 10.250 Einwohner); Stadtteil Olfen (ca. 325 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück ist ein Mittelgrundstück in der Finkenbacher Straße und liegt in Olfen einem Stadtteil von Oberzent (siehe auch Anlage 1/3). Das Anwesen hat sachverständig unterstellt mittlere Wohnlage. Es bestehen mäßige Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als mäßig bis schlecht beurteilt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. teils auch landwirtschaftliche Nutzfläche, z.B. Wiesen/Wald. Das umliegende Gebiet wird als Mischgebiet (MI) eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Das Grundstück steigt nach Westen steil an. Der westliche Freiflächenbereich ist aufgrund der Hanglage nur eingeschränkt nutzbar.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 26,00 m; mittlere Tiefe: ca. 38,00 m Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anlieger-/Gemeindestraße
Straßenausbau:	Die Straße ist ohne Bürgersteige ausgebaut. Aufgrund der geringen Straßenbreite stehen öffentliche Parkplätze in diesem Bereich nur eingeschränkt zur Verfügung.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Telefon-, Wasser-, Strom- und Kanalananschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Diverse Grenzbebauungen der baulichen Anlagen – Garage/Balkon (siehe auch Anlage 2)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	<p>Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt wird das Grundstück in der Altflächendatei nicht geführt. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p> <p>Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.</p> <p>Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.</p> <p>Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind außer der Zwangsversteigerungsanordnung keine Lasten und Beschränkungen eingetragen.</p> <p>Eintragungen in Abt. III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) sind für eine Wertermittlung im Allgemeinen nicht maßgeblich. Mögliche Eintragungen werden nicht aufgeführt und bleiben unberücksichtigt.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Zu im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenbuch wurde nicht eingesehen. Nach schriftlicher Information durch die Baulastenstelle beim Odenwaldkreis ist das Grundstück baulastenfremd.
---------------------------------------	--



Denkmalschutz: Nach Einsichtnahme in die Denkmalschutzliste des Landes Hessen über <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/> wird das Anwesen in der Denkmalschutzliste nicht geführt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Zu dem zu bewertenden Grundstück liegt nach Auskunft der Gemeinde kein Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. sind dessen Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird zur Bewertung als vorhanden und gegeben unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde eingeholt.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Ohne abschließenden Prüfung wird unterstellt, dass das Anwesen durch den Eigentümer bewohnt und genutzt wird (drei Klingelschilder, eins mit dem Nachnamen des/der Schuldner, zwei ohne einer Namensangabe).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen unterstellt 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, Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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



Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Siehe Anlagen: Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Bruttogrundflächen, sowie Wohnflächen / Benennung der Räumlichkeiten (Anlage 3), sowie beigefügte Plankopien (Anlage 4).

3.1 Zweifamilienhaus mit Garagen etc.

A.: Gebäudeteil 1

B.: Gebäudeteil 2

- Baujahr:
Ursprung (Gebäudeteil 1) nach eingesehenen Unterlagen zu urteilen auf ca. 1964; Erweiterung / Garagen (Gebäudeteil 2) auf ca. 1977 taxiert. Das fiktive Ursprungsbaujahr wurde mit 1966 ermittelt.

Ermittlung des fiktiven Baujahres

in Abhängigkeit der anteiligen Bruttogrundflächen zu den Baujahren:

Gebäude	Baujahr	BGF / m ²	Anteil in %	gemittelttes Baujahr
Gebäudeteil 1	1964	440	81,48%	1600,30
Gebäudeteil 2	1977	100	18,52%	366,11
		540	100,00%	1966,41
rund				1966

- Geschosse:
Unter-, Erd- und Obergeschoss, sowie Dachraum.
- Geschosshöhen:
Die Höhen werden entsprechend den Forderungen der Hessischen Bauordnung unterstellt.
- Unterkellerung:
Das Gebäude wird als komplett unterkellert und/oder freistehend unterstellt bewertet.
- Dachgeschossausbau:
Unterstellt kein Ausbau, jedoch nach den Beschreibungen zur Sachwertrichtlinie eingeschränkt nutzbar (z.B. Lagerflächen).
- Außenwände:
Unterstellt Massivkonstruktion / Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien.
- Dach:
A. Zimmermannsmäßiges Satteldach mit (älterer) Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Kaminköpfe über Dach gemauert und verschalt.
B. Flachdächer unterstellt mit DIN-gerechter Abdichtung; im Bereich über der Wohnraumnutzung mit zusätzlicher Stegplattenbedachung.
- Deckenkonstruktion:
Nach vorliegenden Unterlagen zu urteilen Hohlkörpersteindecken mit Verguß, ohne zusätzliche Wärmedämmung zu unbeheizten Räumen (z.B. zum Dachraum) unterstellt.
- Fassade:
Überwiegend Putzfassade; Balkongeländer als Stahl/Holzkonstruktion; zumindest in Teilbereichen mit Sanierungsbedarf.
- Fenster und Außentüren:
A. Teils Holzfenster mit Einfachverglasungen, teils Kunststofffenster mit Isolierverglasungen und Rollläden aus PVC; Hauseingangstür aus Aluminium, augenscheinlich in den letzten Jahren erneuert, daneben Glasbausteinfenster. **B.** Rolltore aus Aluminium.
- Innenwände:
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt.



- Türen:
Meist furnierte Füllungstüren mit Futter und Bekleidung unterstellt.
- Treppen:
Massivkonstruktion und Einschubtreppe zum Dachraum unterstellt.
- Fußboden:
Unterschiedliche Beläge in Form von z.B. Linoleum, PVC, Textil, Laminat und/oder Fliesen unterstellt.
- Wandflächen:
Putz mit unterschiedlichen Auflagen unterstellt.
- Deckenflächen:
Putz mit unterschiedlichen Auflagen unterstellt.
- Sanitäreinrichtungen:
Nach vorliegenden Unterlagen zu urteilen im Erdgeschoss Küche, WC, Bad und zusätzliches Duschbad; im Obergeschoss Küche, WC und Bad.
- Heizungsart:
Nach vorliegenden Unterlagen zu urteilen zumindest ehemals Koksheizung; bewertungstechnisch wird eine Zentralheizung evtl. als Ölbrennwert- oder Niedertemperaturheizung unterstellt.
- Warmwasserversorgung:
Über Ölzentralheizung oder E.-Durchlauferhitzer bzw. Boiler unterstellt.
- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:
Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen unterstellt.
- Sonstiges / Grundrissgestaltung:
Bedingt durch die fehlende Innenbesichtigung ist keine abschließende Angabe über eine Raumaufteilung möglich.
- Energieeffizienz:
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nach dem äußeren Eindruck den üblichen (heute ungenügenden) Ausführungen in dem bewertungstechnisch angesetzten Ursprungsbaujahr.
- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:
Der bauliche Zustand wird für das Gebäude nach dem äußeren Eindruck als normal gepflegt bis leicht nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung soweit ohne ausreichende und abschließende Besichtigung beschrieben. Allgemeiner Sanierungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind nach dem äußeren Eindruck vorhanden.

3.2 Beschreibung der Außenanlage

Die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zu den Hausanschlüssen sind bei den Außenanlagen berücksichtigt.

Die straßenseitige Freifläche ist meist gepflastert; der seitliche Freiflächenbereich neben dem Wohnhaus ist überwuchert. Die rückwärtige Freifläche hat steile Hanglage und ist nur eingeschränkt nutzbar. Einfache, im Wert zu vernachlässigende Gartenhütten sind teils auf der Freifläche errichtet. Eine abschließende Beschreibung zu der Außenanlage ist aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht möglich.

Die Außenanlage macht einen normal bis nicht sonderlich gepflegten bzw. ungepflegten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Garagen etc. bebaute Grundstück in 64760 Oberzent, Finkenbacher Straße 21 zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Olfen	165	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Olfen	6	2/3	808 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2022 liegt das Grundstück in der Richtwertzone 2 von Olfen.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Die Vergleichsgröße ist mit 800 m² angegeben. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 40,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	808 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	808	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 40,00 €/m ²	
Fläche	× 808 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 32.320,00 € rd. 32.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2024 insgesamt **32.300,00 €**.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus mit 2 Garagen etc.
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	666,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	540,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	359.640,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.02.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	644.115,24 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	644.115,24 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre
• prozentual		78,57 %
• Faktor	x	0,2143
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	138.033,90 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		138.033,90 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.521,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	143.555,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.300,00 €
vorläufiger Sachwert	=	175.855,26 €
Sachwertfaktor	x	1,20
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	211.026,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.606,78 €
Sachwert	=	183.419,53 €
	rd.	183.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen bei der BGF z. B. (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus mit zwei Garagen etc.

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	19,0 %	48,5 %	32,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus mit 2 Garagen etc.

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	19,0	108,30
2	635,00	48,5	307,98
3	730,00	32,5	237,25
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			653,53
gewogener Standard =			2,2

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		653,53 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anpassung teils Garagen	×	0,970
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	665,62 €/m ² BGF
	rd.	666,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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



Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden prozentual in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (138.033,90 €)	5.521,36 €
Summe	5.521,36 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienhaus mit 2 Garagen etc.

Die GND wird vorab mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren bestimmt.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das maßgebliche Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus mit zwei Garagen etc.

Das fiktiv 1966 errichtete Gebäude wurde nach dem äußeren Eindruck nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre / Modellkonformität) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1966 = 58 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 58 Jahre =) 12 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert eines Objektes, sondern ist an das Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2023“ den durchschnittlichen Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenrichtwertbereich bis 99,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von 150.000,00 € mit 1,48 und bei 200.000,00 € mit 1,31 und einer Standardabweichung von +/- 0,27 beschrieben.



Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" (auch aufgrund der aktuellen Lage, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen, auch unter Würdigung des niedrigen Bodenrichtwertniveaus, zutreffend eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel / Schäden etc.	-6.901,69 €
<ul style="list-style-type: none"> abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände nach dem äußeren Eindruck prozentuale Schätzung: 5,00 % von 138.033,90 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)] 	
Weitere Besonderheiten	-20.705,08 €
<ul style="list-style-type: none"> Abschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit: prozentuale Schätzung: -15,00 % von 138.033,90 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)] 	
Summe	-27.606,78 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus mit zwei Garagen etc.		EG.	115,00		6,25	718,75	8.625,00
		OG.	90,00		6,50	585,00	7.020,00
		Garagen		2,00	40,00	80,00	960,00
Summe			205,00	2,00		1.383,75	16.605,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.605,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,93 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.807,10 €
jährlicher Reinertrag	= 12.797,90 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,30 % von 32.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 419,90 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.378,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,549
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 167.709,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 200.009,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 27.606,78 €
Ertragswert	= 172.402,74 €
	rd. 172.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an Mietpreisveröffentlichungen wie z.B. dem Immobilienmarktbericht Südhessen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.



Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil in Anlehnung gemäß Anlage 3 ImmoWertV 21 bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die BWK-Einheit Wohnungen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.829,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	312,90
Summe	(ca. 22 % des Rohertrags)		3.492,90

- für die BWK-Einheit Garagen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	----	----	207,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe	(ca. 33 % des Rohertrags)		314,20

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2023“ den Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser in dem Bodenrichtwertbereich bis 199,00 €/m² mit 1,3 % und einer Standardabweichung von +/- 0,8 % ermittelt. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der aktuellen Lage, hier z.B. hohe Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Sachwertermittlung.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **183.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **172.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus mit zwei Garagen etc. bebaute Grundstück in 64760 Oberzent, Finkenbacher Straße 21

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Olfen	165	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Olfen	6	2/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.02.2024 ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit geschätzt mit rd.

180.000,00 €

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro.



Das Gutachten umfasst 20 Seiten plus 12 Seiten Anlagen = zusammen 32 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt, sowie auftragsgemäß zusätzlich digital überlassen.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohnfläche
Anlage Nr. 4	4 Seiten Plankopien
Anlage Nr. 5	3 Seiten / 6 Lichtbilder

Fürth, den 29. Februar 2024

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 € begrenzt.

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.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

... in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung.

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

HBO: Hessische Bauordnung

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2021), so wie übergangsweise

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (2010)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswert-RL – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 32.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [4] Reguvis Fachmedienverlag / Kleiber „Marktwertermittlung nach ImmoWertV“, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage.
- [5] Theo Oppermann Verlag / Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Ullrich Renner und Michael Sohni, 30. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64760 Oberzent, Finkenbacher Str. 21



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02532139 vom 23.02.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024



Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64760 Oberzent, Finkenbacher Str. 21



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Hemsbach (18,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BEERFELDEN HETZBACH (7,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF HEIDELBERG (26,0 km)
Nächster Flughafen (km)	Mannheim-City (29,8 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (70,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Beerfelden, Stadt (5,5 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

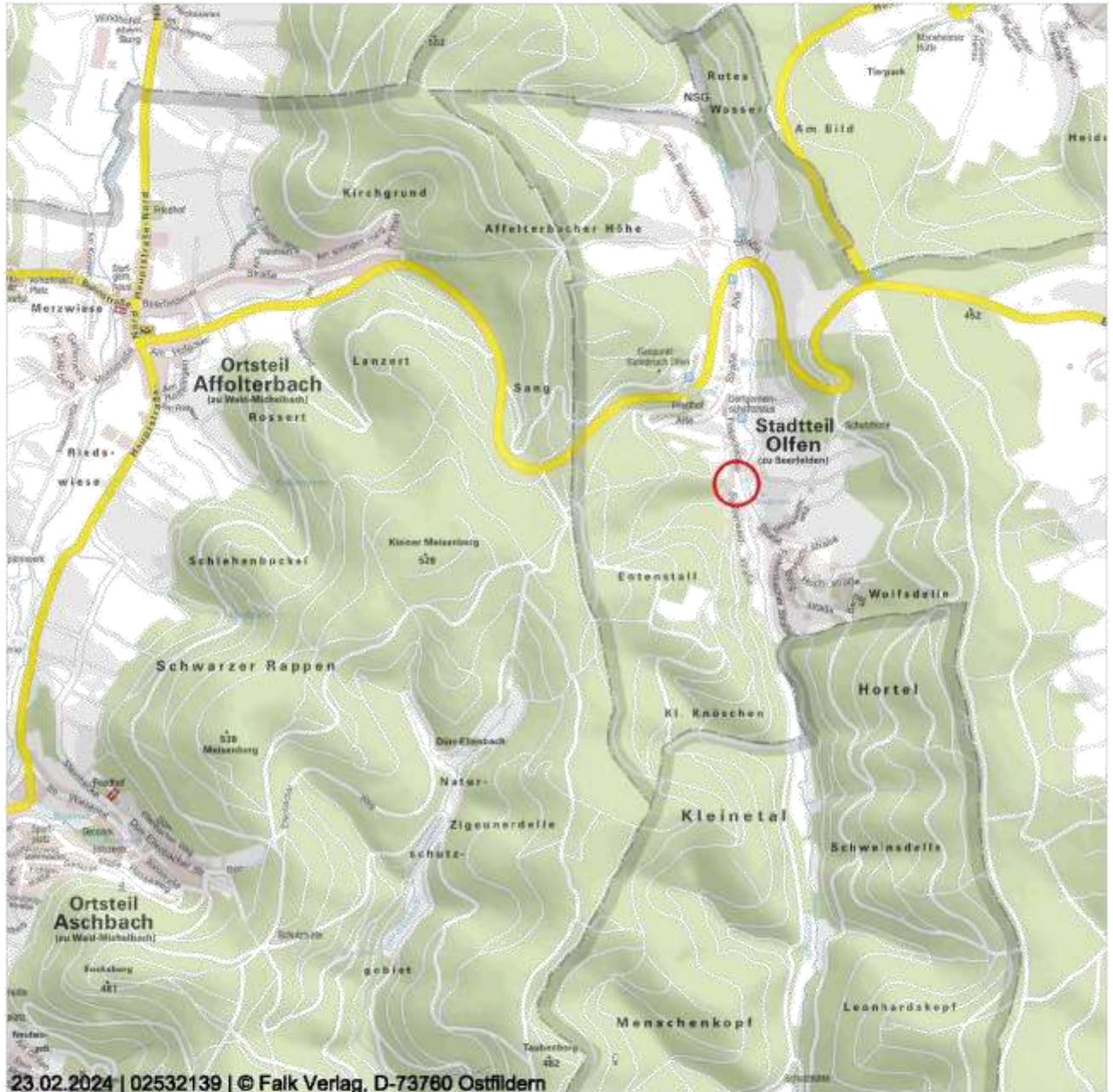
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64760 Oberzent, Finkenbacher Str. 21



23.02.2024 | 02532139 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:30.000
 Ausdehnung: 5.100 m x 5.100 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02532139 vom 23.02.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024.



Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Zweifamilienhaus mit 2 Garagen etc.:

Ursprung ca. 1964:

Unter-, Erd- und Obergeschoss, Dachraum

$$12,20 \quad \times \quad 9,00 \quad = \quad 109,80 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4 \text{ Ebenen} \quad = \quad 439,20 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche - rund - **440,00 m²**

Erweiterung/Garagen etc. ca. 1977:

Untergeschoss

$$7,00 \text{ i.M.} \quad \times \quad 8,70 \quad = \quad 60,90 \text{ m}^2 \quad = \quad 60,90 \text{ m}^2$$

Obergeschoss

$$3,65 \quad \times \quad 8,85 \quad = \quad 32,30 \text{ m}^2 \quad = \quad \frac{32,30 \text{ m}^2}{93,20 \text{ m}^2}$$

$$+ \text{ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile} \\ \text{wie diverse Überdachungen - zur Rundung} \quad = \quad \frac{6,80 \text{ m}^2}{93,20 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche - rund - **100,00 m²**

Bruttogrundfläche - zusammen - **540,00 m²**

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen

Benennung der Räumlichkeiten:

Untergeschoß:

Ca. Größe, Lage und Aufteilung, siehe Anlage 4/1;
2 Garagen, diverse Keller, Heizung etc. - ohne Flächenansatz.

Erdgeschoß (laut Planunterlagen: 1. Obergeschoß):

Ca. Größe, Lage und Aufteilung, siehe Anlage 4/2;

Diele/Flur, Bad, 4 Zimmer, Wohnküche, Flur,
Abstellraum, Dusche, Balkon / 4 = ca. 115,00 m² Wohnfläche

Obergeschoß (laut Planunterlagen: 2. Obergeschoß):

Ca. Größe, Lage und Aufteilung, siehe Anlage 4/3;

Diele/Flur, Bad, 3 Zimmer, Wohnküche,
Balkon / 4 = ca. 90,00 m² Wohnfläche

zusammen = **ca. 205,00 m² Wohnfläche**



Fotos

Anlage 5

Seite 1



Bild 1: Teilstraßenansicht



Bild 2: Teilansicht Eingangsbereich



Fotos

Anlage 5

Seite 2



Bild 3: Teilansicht zu der Balkonüberdachung



Bild 4: Teilrückansicht



Fotos

Anlage 5

Seite 3



Bild 5: Teilansicht der seitlichen Freifläche



Bild 6: Teilansicht der rückwärtigen Freifläche