

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

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

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Zweifamilienwohnhaus mit 2 Einzelgaragen Knosbergstraße 19, Mümling-Grumbach 64739 Höchst im Odenwald
Wertermittlungstichtag:	03.07.2024
Ortsbesichtigung:	03.07.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 23 K 33/23
Report-Nr.	2024-07-03
Erstelldatum:	31.07.2024



Verkehrswert 346.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 3
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 38

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung.....	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	12
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien.....	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	26
5	Verkehrswertableitung	28
5.1	Verkehrswert.....	29
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	30
6.1	Liegenschaftskarte.....	31
6.2	Grundriss Kellergeschoss	32
6.3	Grundriss Erdgeschoss	33
6.4	Querschnitt Wohnhaus	34
6.5	Garagen	34
6.6	Wohnflächenberechnung.....	35
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	36
	Anlage Fotos	37

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen
Aktenzeichen	23 K 33/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64739 Höchst im Odenwald, Knosbergstraße 19
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Grundbuch Mümling-Grumbach, Blatt 577
Gemarkung Mümling-Grumbach	Lfd. Nr. 4, Flur 3, Flurstück 261
Tag der Ortsbesichtigung	03.07.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.07.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	757 m ²
Baujahr (ca.)	1973
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.473 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	57,1 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	594 m ²
Wohnfläche ges. rd.	264 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.730 €/Monat (Wohnhaus gesamt)
Mietvertrag	Einliegerwohnung vermietet (der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt); Wohnhaus Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	0,85
Berücksichtigung der allgemeine Wertverhältnisse nach § 7 (2) ImmoWertV - Faktor	0,85
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigennutzung und Vermietung
Ergebnisse	
Sachwert	348.000,- €
Ertragswert	340.000,- €
Verkehrswert	346.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im Odenwald handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen in ländlicher Wohnlage. Das Wohnhaus steht in Hang- und Aussichtslage im südlichen Ortbereich des kleinen Ortsteils Mümling-Grumbach, von Höchst im Odenwald. Auf der Grundlage der Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist befriedigend.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.07.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren mit Vertretern sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024 Bodenrichtwertauskunft, Auskunft aus der Kaufpreissammlung Lagepläne Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt, Bau- und Altlastenauskunft Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs- Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der beim Kreisbauamt

eingesehenen und abgezeichneten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus und 2 Garagen.

Weitere Feststellungen:

Ein Mieter (Einliegerwohnung im Hanggeschoss) konnte festgestellt werden. Das Wohnhaus wird sonst eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Odenwaldkreis

Ort und Einwohnerzahl: Höchst im Odenwald mit 9 weiteren Ortsteilen, gesamt rd. 10.300 Einwohner. Davon im Ortsteil Mümling-Grumbach, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ca. 1.300 Einwohner.

Demographischer Wandel im Vergleich: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2022 Höchst im Odenwald	2022 Odenwaldkreis, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	10.319	97.577	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	3,2	0,8	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,1	1,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,4	8,5	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,0	13,3	11,3

In Höchst im Odenwald ist seit 2011 ein über dem Landesdurchschnitt liegender Bevölkerungszuwachs feststellbar.

Höchst liegt im nördlichen Odenwald im Mümlingtal, die dörflich strukturierte Gemeinde Mümling-Grumbach ca. 4,5 km südlich von Höchst.

Im Regionalplan wird Höchst als Unterzentrum klassifiziert.

Definition

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Höchst i. Odw. (ca. 4,5 km entfernt)

Michelstadt (ca. 13 km entfernt)

Darmstadt (ca. 38 km entfernt)

Frankfurt / Main (ca. 60 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 83 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 5 (Anschlussstelle Pfungstadt) ca. 37 km entfernt

Bundesstraße B 45 ca. 1,0 km entfernt
 Flughafen in Frankfurt am Main ca. 59 km
 Bahnhof Mümling-Grumbach ca. 500 m entfernt (Verbindungen nach Eberbach, Frankfurt, Darmstadt, Hanau -direkte Verbindung ab Höchst), Bushaltestelle am Ort

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Höchst im Vergleich¹

Indikatoren	2022 Höchst im Odenwald	2022 Odenwaldkreis, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,6	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	39,2	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	81,6	60,2	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,4	0,8	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	-1,1	5,4	7,4

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote Odenwaldkreis: 4,8 % (Stand 06/2024)
 Arbeitslosenquote Hessen: 5,4 %
 Deutschland: 5,8 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf³: 90,6 (Höchst i. Odw.)
 93,2 (Odenwaldkreis)
 101,3 (Hessen)
 100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt in südlicher Ortslage an einem nach Osten ausgerichteten Hang.

Wohnlage: Gute dörfliche Wohnlage; Hang- und Aussichtslage nach Osten. Die Bahntrasse der Odenwaldbahn verläuft talseitig rd. 50 m östlich.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: In der Straße überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern.

Immissionen: Beim Ortstermin keine festgestellt. Gebietstypisch sind jedoch zeitweise Immissionen durch Schienen- und Straßenverkehr (Bundesstraße 45 rd. 600 m Luftlinie entfernt).

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Ausrichtung: Garten nach Westen ausgerichtet; Aussichtslage nach Osten.

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, 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.

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Quelle: Gemeinde Steckbrief und Steckbrief Odenwaldkreis IHK, Stand 2024.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen:
Größe 757 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe: 30 m * 25,23 m

Topographische Grundstückslage: Starke Hanglage, nach Westen ansteigend.

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Schmale, asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße, mit Bürgersteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Breitbandausbau: FTTC (Fiber To The Curb) gem. (<https://gigabitgrundbuch.bund.de/GIGA/DE/Breitbandatlas/Vollbild/start.html>). Es handelt sich dabei um eine Zugangsvariante bei welcher Glasfaser auf dem Weg von der Vermittlungsstelle bis zu einem Outdoor-DSLAM verlegt werden. Von dort werden Daten auf den schon vorhandenen Kupferkabeln bis in die Haushalte hinein weitergeführt.
Zukünftig sei ein Glasfaserausbau geplant (Mitteilung Stadtbauamt).

Stellplätze: 2 Garagenstellplätze sowie Stellplatzmöglichkeit im Hofraum; Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise, einseitig grenzbebaute Garage.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Michelstadt
Grundbuch von Mümling-Grumbach
Blatt 577

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten, bis auf einen Mietvertrag, 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 vor (veröffentlicht auf der Internetseite der Stadt Höchst i. Odw.).

Name des Bebauungsplans: Kempfsruh / Knosberg
Geänderte Ausführung, rechtsgültig seit 1992

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

Art: WA Allgemeines Wohngebiet

Maß: II (zwei) Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl 0,4

GFZ Geschossflächenzahl 0,6

Die bebaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baulinie zur Straße und eine Baugrenze hangseitig (Gartenseite) festgesetzt.

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

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

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht über-

prüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

Gebäude:	Zweifamilienwohnhaus mit Keller-/Hanggeschoss, Erdgeschoss und teilausgebautem Dachgeschoss. Massive Bauweise.
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können: Ursprüngliches Baujahr, ca.: 1973

Bemessene Restnutzungsdauer: 30 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies entspricht einem fiktiven Baujahr: $2024 + 30 - 70 = 1984$

Wesentliche Modernisierungen:

Heizungsbrenneraustausch, Einbau Treppe zum Dachboden und teilwohnbaulicher Dachausbau (Einbau Wohnraumdachflächenfenster; ohne Heizung – Nutzung als Hobbyraum) mit Zwischensparrendämmung. Erneuerung einzelner Fenster, Einbau von zwei neuen Hauseingangstüren (je Wohnung eine neue Türe). Teilerneuerung Innenausbau (Wand, Boden, Decke) im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung, Badmodernisierung (in der Einliegerwohnung ist noch das Originalbad installiert – sonst modernisiert), Hofraum neuwertig gepflastert.

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Angaben gem. Mitteilung und Feststellung beim Ortstermin)

Eingangs-/Kellergeschoss:	Zur Straße Einliegerwohnung mit separater Hauseingangstüre: Flur, 2 Abstellräume, Badezimmer, Küche, 3 Zimmer. Zweite Hauseingangstüre mit Zugang zur Hautwohnung/haus mit Eingangsdielen, wohnbaulich ausgebauter Raum mit eigenem Duschbad (hier handelt es sich um eine ursprünglich geplante Garage im Hausgrundriss); 2 Kellerräume (inkl. Hausanschlussraum) und Heizungsraum; Treppe zum Erdgeschoss mit einem gartenseitig ebenen Zugang und Hauptwohnbereich.
Erdgeschoss:	Flur, Diele/Wohnraum, Gäste-WC (beim Ortstermin nicht besichtigt), Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Flur, Badezimmer, Balkon (der Balkon zweiseitig – Ost und Südseite), Terrasse (Gartenseite).
Dachgeschoss:	Zugang im Treppenraumbereich über eine viertelgewendelte Holztreppe. Einfach wohnbaulich ausgebauter Dachraum mit Wohnraumdachflächenfenstern (1 Großraum, 2 kleinere Zimmer sowie Abseiten/Abstellflächen), ohne Heizung (Heizkörper sind vorinstalliert, gem. Angabe beim Ortstermin jedoch nicht angeschlossen) Das Dachgeschoss wird als Hobbyraumfläche genutzt. Deckenhöhe (bis Unterkante Dachbinder ca. 2,20 m).

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise.
Fundamente:	Massiv
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 30 cm (Hohlblocksteine gem. Baubeschreibung), verputzt und hell gestrichen. Sockel gefliest.
Geschosstreppe:	Massive viertelgewendelte Metalltreppe mit Natursteinstufen und einem Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf vom Eingangs- zum Erdgeschoss sowie eine viertelgewendelte Holztreppe mit Holzhandlauf vom Erd- zum Dachgeschoss. Außentreppen: Betontreppe vom Hofraum zum Garten/zur Terrasse. Eingangspodest (2 Stufen), mit Marmor belegt.

Dach:	Satteldach mit zimmermannsmäßigen (doppelt stehendem) Pfettendachstuhl. Eindeckung mit grauen Betondachsteinen mit Zwischensparrendämmung (Mitteilung beim Ortstermin).
Fenster- und Außentüren:	Doppelverglaste Holzfenster, im Bereich Terrasse und Balkon als Fenstertüre oder Schiebetüre. Einzelne Fenster wurden im EG erneuert (dunkelbraune Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung im Bereich Küche, Esszimmer, Zimmer). Kunststoffrollläden. Im Dach wurden neue Wohnraumdachflächenfenster eingebaut. Ebenso wurden 2 neue Haustüren als weiße Aluminiumrahmentüren mit opaken Glasausschnitten, Oberlicht und Edelstahlstoßgriffen eingebaut. Eine Haustüre mit feststehendem opak verglastem Seitenteil.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert und verputzt, im Esszimmer eine Wand mit Klinkerplättchen (Ziegelriemchen in Steinoptik) bekleidet sowie leichte Trennwände (Gipskartonwände). Innentüren z.T. original edelholz furnierte Türen mit Futter und Bekleidung und zum Teil erneuerte HPL-Türen.
Deckenkonstruktion:	Hanggeschoss: Küche mit Fliesenspiegel, Bad ca. 2 m hoch gefliest (beige). Erdgeschoss: Küche mit neuwertigem Fliesenspiegel (Großformatfliesen weiß). Bad EG ca. 1,5 m hoch gefliest mit Großformatfliesen weiß, Vorwandinstallation abgesetzt dunkel gefliest im Großformat, ebenso die Dusche mit Glastrennwand, die raumhoch verflies ist.
Fußböden:	Massive Decken. Deckenhöhen: KG ca. 2,50 m, EG ca. 2,50 m. Decken gespachtelt und/oder verputzt und weiß gestrichen oder mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen; zum Teil mit Nutz- und Federholzdecken, Panelholzdecken. In einzelnen Räumen auch abgehängte Gipskartondecken, gespachtelt und gestrichen mit Einbauspottbeleuchtung.
Sanitäreinrichtungen:	Teppichböden, Holz- und Holzwerkstoffböden, Vinylböden, Natursteinböden, Fliesen. Im Außenbereich Pflaster (Hofraum) und Spaltklinkerfliesen (Balkon).
Heizung:	Keller-/Eingangsgeschoss: In der Einliegerwohnung ein altes Bad mit eigemauerter Badewanne, Duschkabine, Stand-WC und Waschbecken, inkl. Waschmaschinenanschluss. Küche mit erforderlicher Be- und Entwässerungsinstallation. In der umgebauten Garage ein Duschbad (modernisiert) mit eingebauter Duschkabine (halbrund), wandhängendem WC und Waschbecken (Bad innenliegend, ohne Fenster – Vorwandinstallation; Bekleidung mit Trespa o.ä.). Des Weiteren Be- und Entwässerungsanschlüsse im Waschraum KG. Erdgeschoss: Badezimmer, modernisiert, mit Doppelwaschtisch, wandhängendem WC, eingemauerter Badewanne und Dusche. Objekte mit höherwertiger Ausstattung; Gäste-WC (nicht besichtigt), Küche mit erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen).
Kamin:	Ölzentralheizung (2019 Brenneraustausch) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung erfolgt über baujahrestypische Flachheizkörper mit Thermostatventilen, zum Teil auch neuere Heizkörper. Im Dachgeschoss wurden neue Flachheizkörper installiert, die jedoch nicht an das Heizungssystem angeschlossen wurden (Mitteilung beim Ortstermin). Öltank: Außenöltank, ordnungsgemäß gewartet/überwacht und geprüft.
Sonstige techn. Anlagen:	Über Dach gemauerter mehrzügiger Kamin (Anschluss Heizung sowie ein Kaminofen im EG).
Baumängel und Bauschäden:	Baujahresgemäße Ausstattung mit 1-2 Leuchtauslässe; 2-3 Steckdosen je Raum. Klingel, Medienanschlüsse.
	Wesentliche Baumängel und Bauschäden, Wohnhaus: Keine festgestellt. Kleinere Baumängel, Bauschäden: Fußböden (gesprungene Fliesen und Natursteinplatten), beschädigte Vinylböden; Innenausbauarbeiten

z.T. in Eigenhilfe ausgeführt mit Mängeln (Innenausbauarbeiten (Wände, Decken, Böden mit Fehlstellen).

Balkongeländer mit zum Teil morschen Brettern.

Unterhaltungstau: Außenliegender Holzschutzanstrich bei den älteren Fenstern. Reparatur Feuchtschäden (Garage mit Putzschäden, ggf. Dachabdichtung reparieren; Balkon mit Feuchtschäden Stirn-/Unteransicht – fehlende Balkonentwässerung).

Insgesamt ist ein befriedigender baulicher Zustand feststellbar.

Zukünftig besteht insbesondere Investitionsbedarf für eine energetische Sanierung (Fassadendämmung).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

Beurteilung der Qualität: Befriedigender allgemeiner Bauzustand.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Besondere Einrichtungen: Keine bekannt.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

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

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

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der überwiegend baujahrestypischen Bauart (Außenwände) ist tendenziell von einem höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin entsprechend der Energieeffizienzklasse D-E (ca.) zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (einzelne), Dachdämmung
Energetische Schwachstellen:	Außenwände, ältere Fenster, Balkonplatte

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

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

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Zur Straße ist das Grundstück mit einer Betonmauer (Stützmauer) eingefriedet. Der Hofraum ist mit einem verzinkten zweiflügeligen Metalltor verschließbar. Sonst Einfriedung mit Holzzäunen und einfachen Gitterzäunen. Der Hauseingangsbereich/Hofraum wurde neuwertig mit hellroten Pflastersteinen gepflastert.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Vordach, Außenöltank (Erdtank), Balkon, Stützwände.
Hofraum:	Gepflastert.
Balkon:	L-förmig massive auskragende Balkonplatte, mit Spaltklinkern gefliest, Holzgeländer. Ausladung ca. 1,5 m (Süd- und Ostseite, Schäden feststellbar).
Terrasse:	Mit Sandsteinplatten ausgelegt; Zugang vom Erdgeschoss (Westseite).
Garten:	Vorgarten mit Büschen und Hecken bepflanzt. Garten mit Rasen, Büschen und einzelner Baumbestand; insgesamt einfache Grünanlagen. Im Garten ein Abstell-/Holzschuppen für Gartengerät. Der Garten ist nach Westen zum Hang ausgerichtet, mit Stützmauern.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom. Im Garten ein Öltank (Erdtank).
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garagen:	2 gemauerte Einzelgaragen (1 x Sektionaltor, 1 x Rundlaufftor) mit Flachdach und Bitumenabdichtung. Die rechte Garage mit zusätzlicher hinterer Ausgangstüre. Abdichtungsmängel im Bereich der hinteren Außenwand feststellbar. Die Zufahrt erfolgt von der Straße (direkte Zufahrt, ohne Einfriedung).

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im Odenwald handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit 2 Garagen in ländlicher Wohnlage. Das Wohnhaus steht in Hang- und Aussichts-lage im südlichen Ortsteil des kleinen Ortsteils Mümling-Grumbach, von Höchst im Odenwald. Auf der Grundlage der Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Zweifamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und neben der Eigennutzung auch die Vermietung der Einliegerwohnung aber auch eine Komplettvermietung möglich/üblich ist.

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

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

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

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 115,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Mümling-Grumbach, Knosbergstraße 19** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde: Höchst i. Odw.

Gemarkung: Mümling-Grumbach

Zonaler Bodenrichtwert: 115 €/m²

Nummer der Bodenrichtwertzone: 31580002

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität: Baureifes Land

Beitragszustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 757 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen Wohnnutzungen in der Hang- und Aussichtslage (ohne Anpassung; Vor- und Nachteile gleichen sich aus).

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag statistisch in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,00

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
261	Gebäude- und Freifläche, Knosbergstraße 19	115 €/m ²	1,00	757 m ²	87.055 €
Summe					87.000 €

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 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Berechnung des fiktiven Baujahres für das Wertermittlungsobjekt, ursprüngliches Baujahr ca. 1973

Gebäudealter = Bj. 1973 | Alter im Jahr 2024 = 51 Jahre (bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer GND)

Ermittlung der Modernisierungspunktezahl gem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV):

Die Modernisierungspunktezahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 (Modernisierungselemente) oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads nach Nummer 2 ermittelt werden.

Modernisierungen: In der Wertermittlung werden folgende Maßnahmen fiktiv berücksichtigt: Erneuerung einzelner Fenster, Bad- und Heizungsmodernisierung (im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung), Verbesserung Grundrissgestalt (Einbau Treppe für Nutzung Hobbyraum im DG), Innenausbau (zum Teil Erneuerung Wand-/Decken- und Bodenbeläge), Einbau zwei neue Haustüren. Berücksichtigung nach einer bautechnisch sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads mit

5 Punkten

ermittelt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die relative Restnutzungsdauer RND beträgt gem. Anlage 2 (ImmoWertV; Anwendungshinweise: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) nach der Formel $RND = (ax * \text{Alter}^2 / \text{GND}) - (b * \text{Alter}) + (c * \text{GND})$

Bei einem Modernisierungsgrad (5 Punkte) ergeben sich folgende Werte:

$a = 0,6725$ | $b = 1,4578$ | $c = 1,085$

$RND = (0,6725 * 51 * 51 / 80) - (1,4578 * 51) + (1,085 * 80) = \text{rd. } 21,86 - 74,35 + 86,8 = 34,31 \text{ Jahre}$

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, die resultierende Restnutzungsdauer beträgt umgerechnet dementsprechend $(34,31 * 70 / 80) = \text{rd. } 30 \text{ Jahre}$.

Wertermittlungsstichtag: 03.07.2024

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	$2024 + 30 - 70 = 1984$
fiktives Alter	$2024 - 1984 = 40 \text{ Jahre}$
Restnutzungsdauer	30 Jahre

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand) wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des in der Wertermittlung eingestellten Investitionsaufwands/Reparaturaufwands nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 30 Jahren bemessen.

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe: Typ: 1.02 | 1.31
 Ausstattungsstandard: Standardstufe 2,5
 NHK 2010: 767 €/m², inkl. USt und Baunebenkosten
 Anpassung Art (2 Wohneinheiten): 1,05
 Anpassung Größe: ohne Abschlag (Modell Gutachterausschuss)
 Regionalfaktor: 1
 Angepasste NHK 2010: 805,35 €/m² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	805,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Garage rd.:	485,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Ausstattungsmerkmal							Wägungsanteil
Typ: 1.02 + 1.31	Standard	1	2	3	4	5	
Außenw ände		0	23	0	0	0	23
Dächer		0	12	3	0	0	15
Fenster u. Außentüren		0	7	4	0	0	11
Innenw ände, Türen		0	0	11	0	0	11
Deckenkonstruktion		0	0	11	0	0	11
Fußböden		0	2	3	0	0	5
Sanitär		0	0	6	3	0	9
Heizung		0	0	9	0	0	9
Tech. Einrichtungen		0	0	6	0	0	6
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m²		633	703	808	973	1218	
							€/m² BGF
Außenw ände							161,69
Dächer							108,6
Fenster u. Außentüren							81,53
Innenw ände							88,88
Deckenkonstr./Treppen							88,88
Fußböden							38,3
Sanitär							77,67
Heizung							72,72
Tech. Einrichtungen							48,48
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m²		633	703	808	973	1218	767

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

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

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung als Grundlage geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2022 bis 2023 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,00. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,24 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor: Objektgröße (der Ableitung liegt eine Durchschnittsgröße von 160 m² -Wohnfläche- großen Ein-/Zweifamilienwohnhäusern zugrunde).

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird mit 0,85 bemessen.

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 Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Die Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Wertermittlungsdaten: Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren) berücksichtigen noch die Hochpreisphase bis zur Zinswende, sodass es einer zusätzlichen Anpassung bedarf. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise benachteiligten energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit 15 % bemessen (Faktor 0,85 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

Brutto-Grundfläche

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören

z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden

Reparaturbedarf Fußböden (gesprungene Fliesen und Natursteinplatten), beschädigte Vinylböden; Innenausbauarbeiten (Wände, Decken – Fehlstellen)

Reparatur Balkongeländer

Außenliegender Holzschutzanstrich (außenliegende Holzbauteile, Dach, Fenster, Geländer).

Reparatur Feuchtschäden (Garage, Balkon)

Abschlag wegen Reparaturbedarf, Instandhaltungskosten: 15.000 €

BoG Wohnbaulicher Dachgeschossausbau/Hobbyraum (Berücksichtigung im Ertragswertverfahren)

Zuschlag psch. 15.000,- € (marktangepasster Zeitwert unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten).

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen

einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Die tatsächliche Nettokaltmiete der Einliegerwohnung beträgt 530 €/Monat inkl. 1 Garage (entspricht rd. 6,34 €/m² Wohnfläche inkl. Stellplatznutzung). Die Miete ist marktüblich und wird im Ertragswertverfahren angesetzt. Für das Hauptwohnhaus wird die marktüblich erzielbare Miete zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 5 – 10 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die Vergleichsmiete für 160 m² große Wohnungen bei rd. 6,20 €/m². Unter Berücksichtigung einer Anpassung zum Wertermittlungstichtag und Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Wohnhaus mit Gartennutzung in Aussichts-lage) wird der Mietwert auf der Grundlage bekannter Vergleichsmieten und den Auswertungen des Gutachterausschusses zum Stichtag mit psch. 1.200,- €/Monat bemessen (entspricht rd. 6,66 €/m²). Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten und den IVD Preisspiegel für Wohnimmobilien und beinhaltet anteilige Stellplatz- und die Garagenmieten.

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

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, angepasst zum Wertermittlungsstichtag 1,6 % (die Standardabweichung beim wird mit +/- 0,9 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert).

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt insbesondere durch die größere Wohnfläche.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,0 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 183

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
ZFH	594	805	1473	874.962	30/70	374.984 €
Garagen	44	485	888	39.072	20/50	15.629 €
Gesamt						390.613 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum, Außentreppen, Balkon, Stützmauern, Öltank, Holzschup- pen					+	25.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	415.613 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	87.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	502.613 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	0,85
Anpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	363.138 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf					-	15.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						348.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit ZFH	Wohnfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
ELW	83,55	6,34	530,00	6.360,00 €
WHS	180,31	6,66	1.200,00	14.400,00 €
Summe	Rd. 264		1.730,00	20.760,00 €
Rohertrag § 31 (2) ImmoWertV				
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			20.760,00 €
	Verwaltung	(2*351 €)+(2*46)	794 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	415 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m ² Wohnfläche zzgl. 2* 104 €/Garage	3.849 €	
	Gesamt		-	5.058,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	15.702,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,0 % von		87.000 €	-	1.740,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	13.962,00 €
Barwertfaktor § 34	30 Jahren Restnutzungsdauer		x	22,4
ImmoWertV	2,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	312.749 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	87.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	399.749 €
Anpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,85
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	339.786 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf		-	15.000 €
	Wohnbaulicher Dachgeschossausbau (Zeitwert)		+	15.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				340.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	348.000,- €
Ertragswert	340.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau. Da eine Wohnung vermietet ist, wird auch dem Ertragswert ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigegeben (Gewichtsverteilung ca. 70/30).

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

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

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit rd. 346.000,- €.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 1.311 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 16,7	6,0 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 22,0	4,5 %

Das Ergebnis liegt im Rahmen einer plausiblen Bandbreite vergleichbarer bekannter Kaufpreise und wird bestätigt durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Michelstadt
Gemarkung Mümling-Grumbach
Lfd. Nr. 4

Grundbuch von Mümling-Grumbach, Blatt 577
Flur 3, Flurstück 261
Hof- und Gebäudefläche, Knosbergstraße 19, Größe 757 m²

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit 2 Einzelgaragen bebauten Grundstücks in Mümling-Grumbach, Knosbergstraße 19, 64739 Höchst im Odenwald, wurde zum Stichtag 03.07.2024 ermittelt mit rd.

346.000,- €

in Worten: Dreihundertsechszigtausend Euro

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



Carlo Gross

Altheim, den 31.07.2024

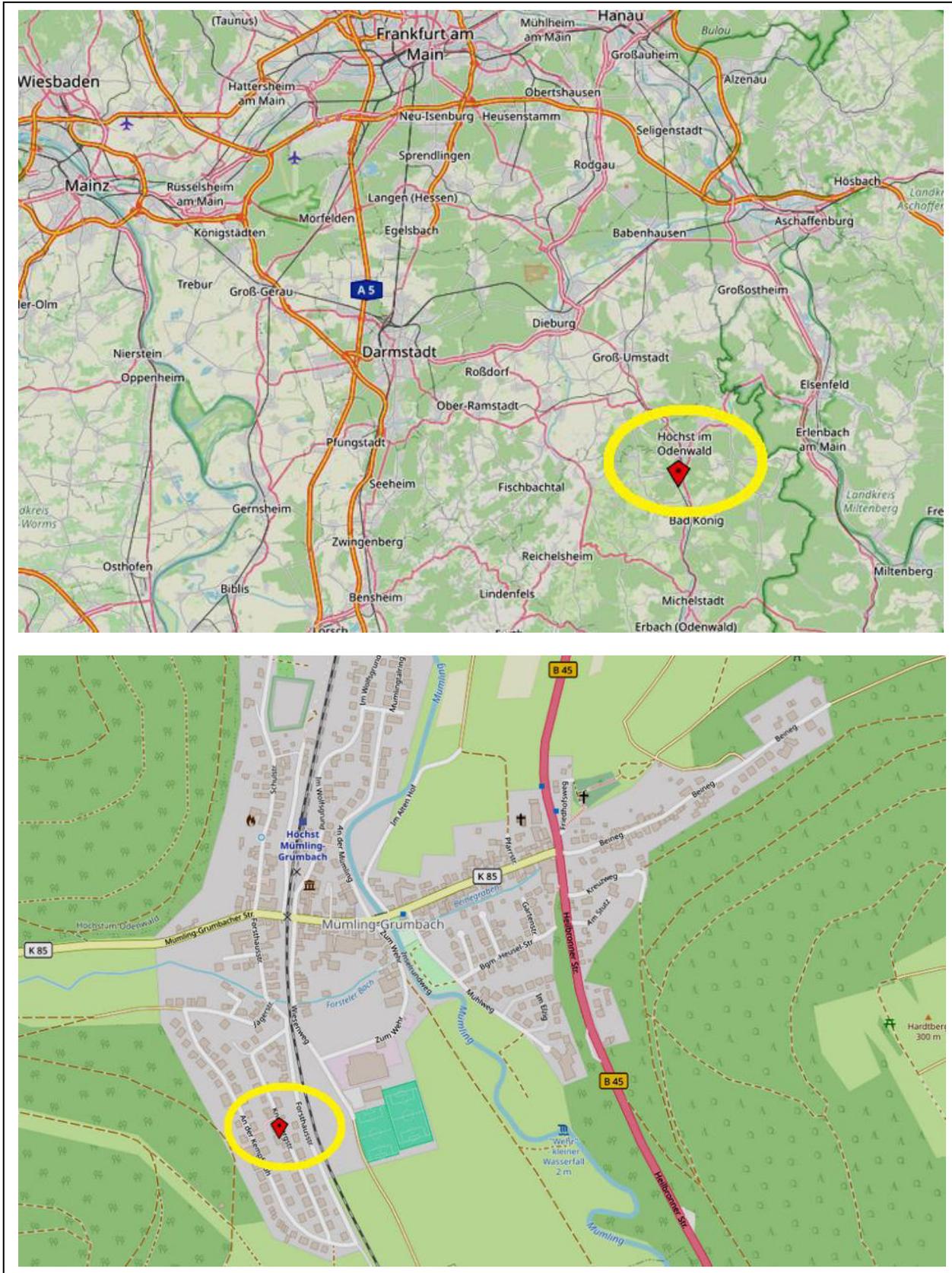
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

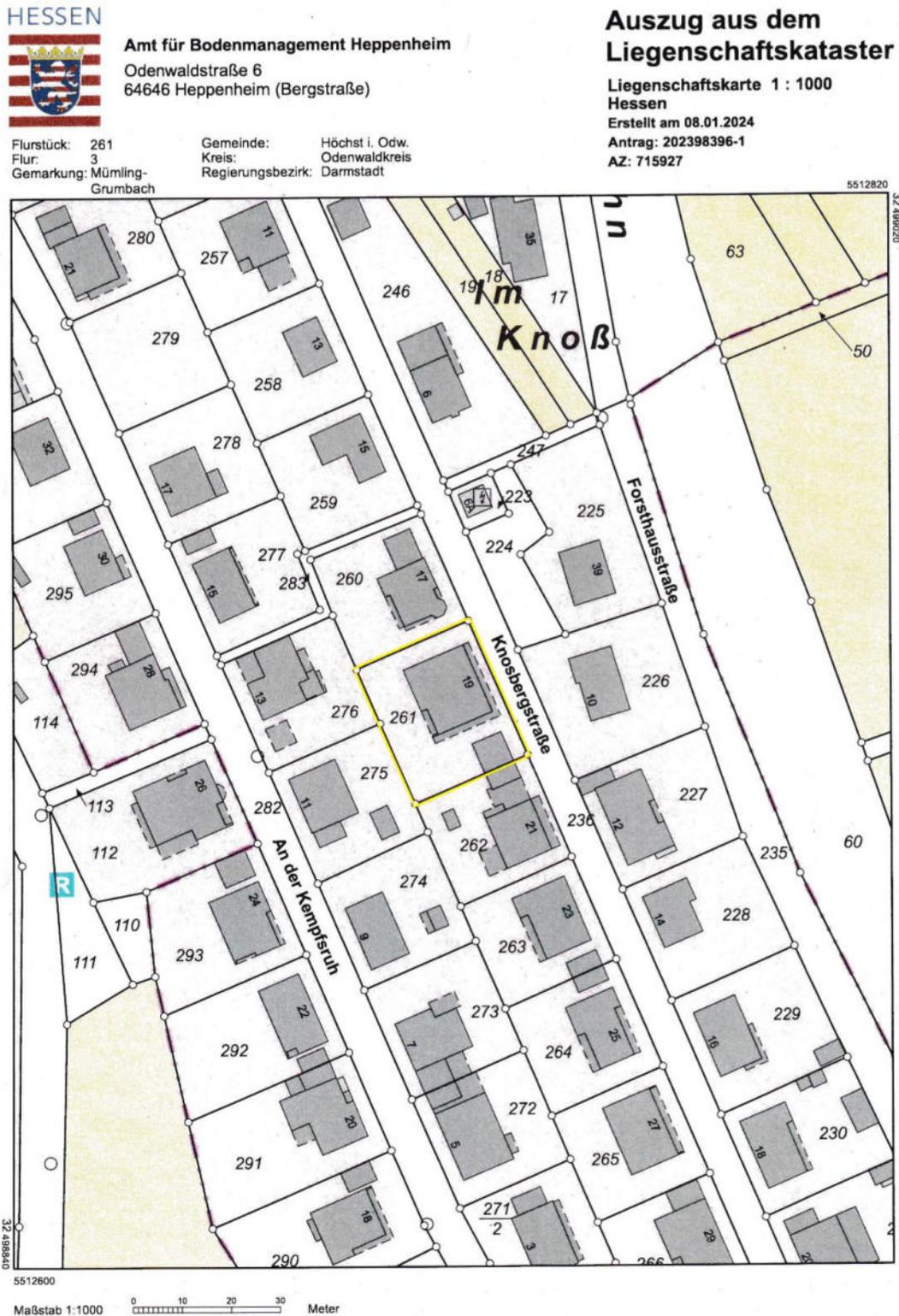
6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



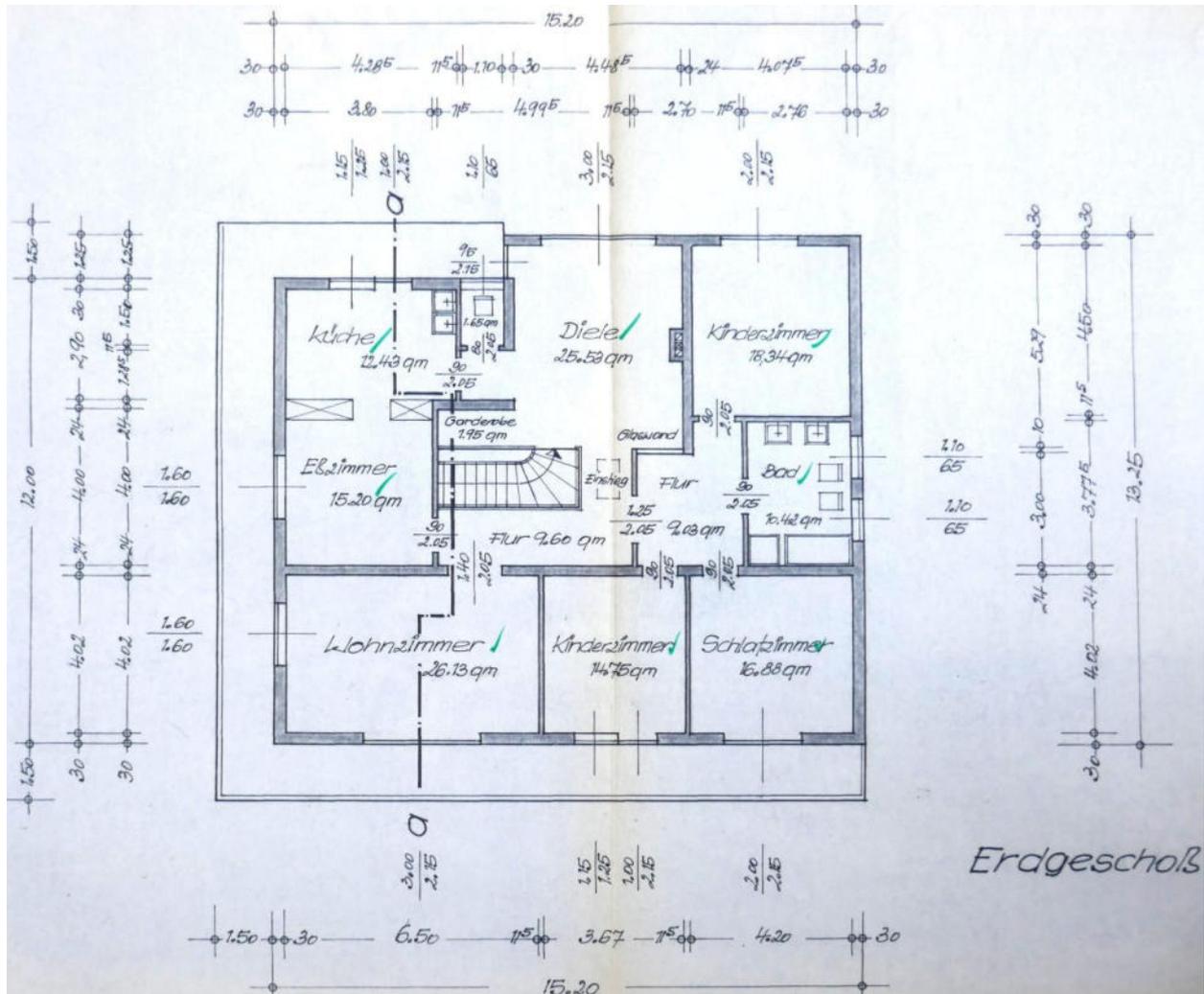
6.1 Liegenschaftskarte

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



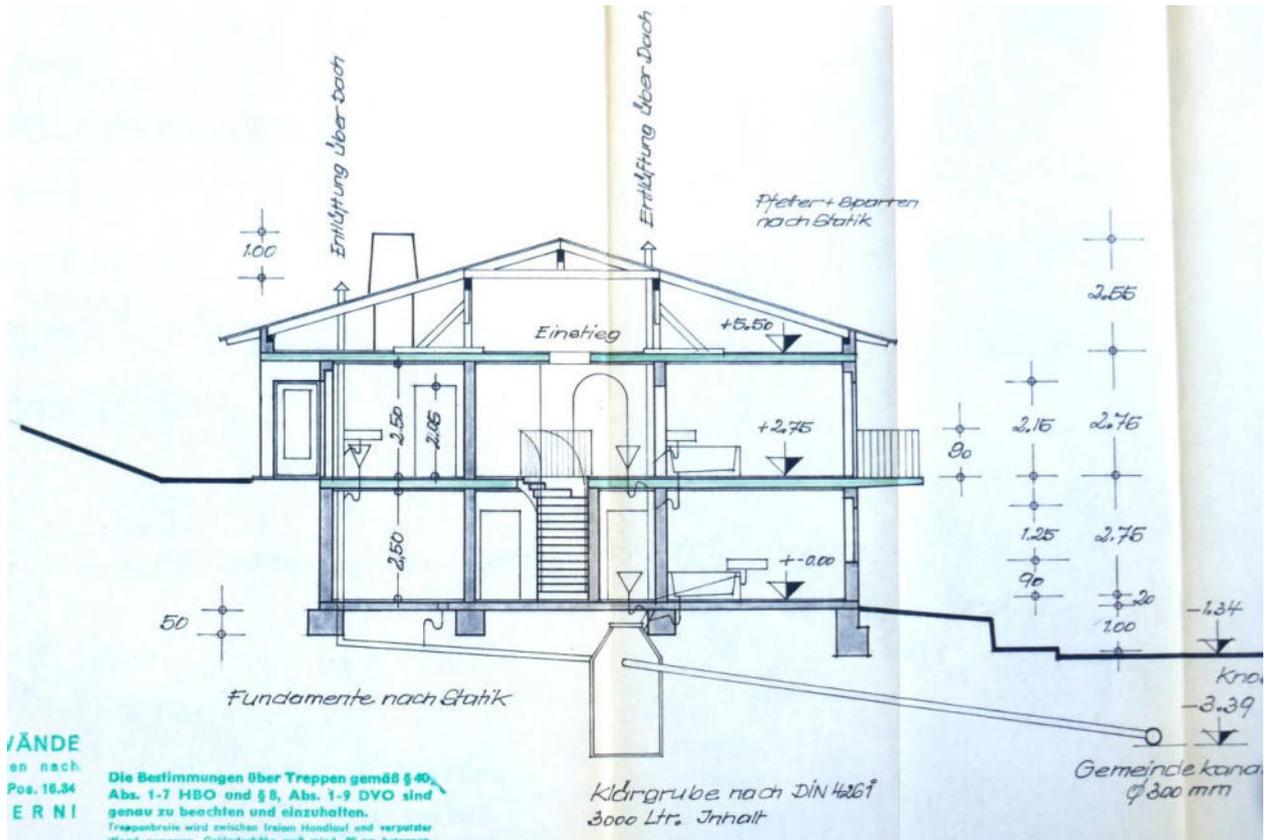
6.3 Grundriss Erdgeschoss

Abweichungen u.a.: Im Bereich Garderobe wurde eine zusätzliche Treppe zur Erschließung des Dachgeschosses eingebaut.



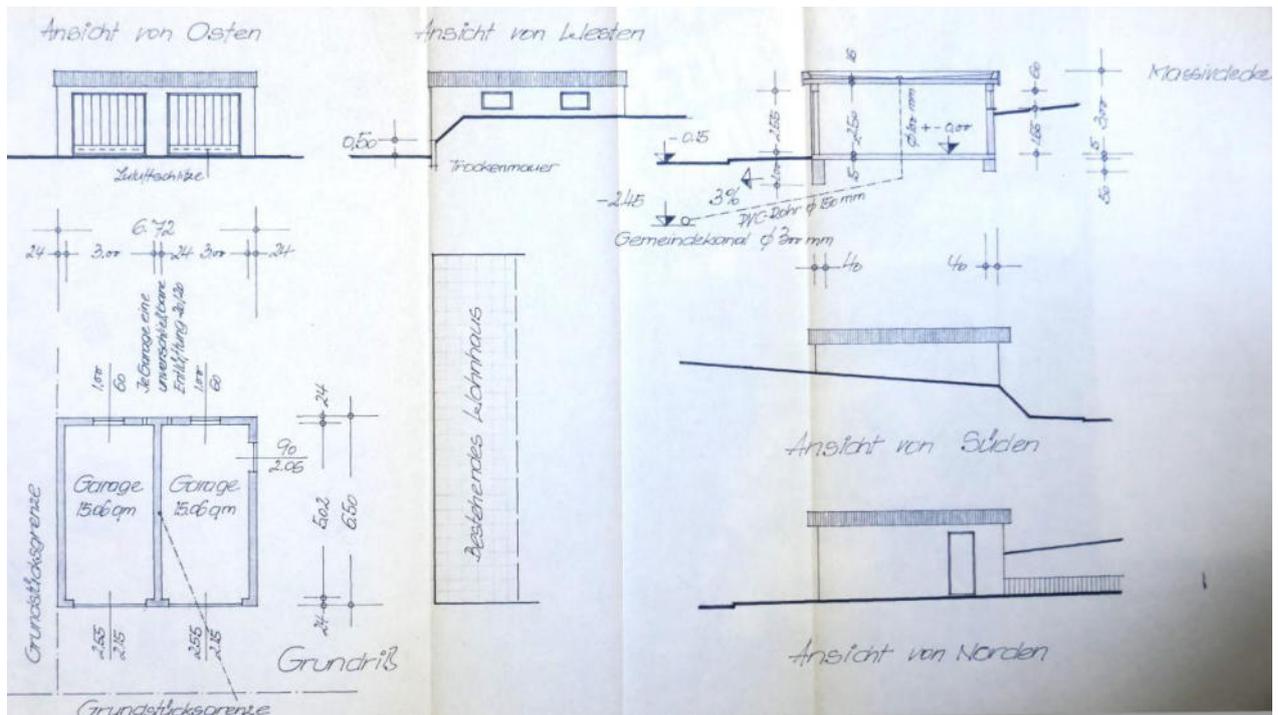
Das Dachgeschoss (ohne Planvorlage) wurde nachträglich wohnbaulich ausgebaut, Dachflächenfenster eingebaut. Eine Baugenehmigung liegt dazu nicht vor. Das Dachgeschoss ist unbeheizt, Heizkörper sind zum Teil installiert, jedoch nicht angeschlossen. Im Dachgeschoss wurde ein großer Hobbyraum sowie zwei kleinere Räume inkl. Abstellflächen in den Abseiten, ausgebaut. Dach- und Erdgeschoss sind offen über das Treppenhaus miteinander verbunden. Die Fläche im Dachgeschoss wird als wohnbaulich ausgebauter Nutzfläche in der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

6.4 Querschnitt Wohnhaus



6.5 Garagen

Die Garagen wurden gem. Bauakte nachträglich 1977 erstellt/ genehmigt.



6.6 Wohnflächenberechnung

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

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
ELW = Einliegerwohnung					
Keller-/Eingangsgeschoss					
Wohnl. Ausbau Garage	0,97			15,62	15,15
Flur ELW	1			12,30	
Abstell. ELW	1			3,37	
Bad ELW	1			9,27	
Vorräte ELW	1			3,89	
Schlafzimmer ELW	1			16,88	
Wohnzimmer ELW	1			14,75	
Küche ELW	1			9,59	
Büro/Wohnen ELW	1			16,08	
Gesamt ELW				86,13	
3 % Putzabzug	0,97			83,55	83,55
Wohnung EG					
Flur	1			9,60	
Diele/Wohnen	1			25,53	
WC				1,65	
Küche				12,43	
Esszimmer				15,20	
Wohnzimmer				26,13	
Kinderzimmer				14,75	
Schlafzimmer				16,88	
Bad				10,42	
Flur				9,03	
Kinderzimmer				18,34	
Gesamt Wohnung EG				159,96	
3 % Putzabzug	0,97			155,16	
Terrasse u. Balkon	psch.			10,00	
Ges. Wohnung EG					165,16
Wohnfläche ZFH ges.					264

Der wohnbauliche Dachausbau (Nutzungsmöglichkeiten als Hobbyraum) wird im Ertragswertverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt; im Sachwertverfahren ist der Umstand bei der Typenwahl bereits in den Normalherstellungskostenansatz enthalten. Aufgrund der Dachschrägen ist das Dachgeschoss eingeschränkt nutzbar (Kopfhöhe Binder = ca. 2,20 m). Nutzfläche ca. 130 m² (unter Beachtung der 1,5 m- Linie):

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

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				
		Sonderform				Bereich a
ZFH			(m)	(m)		(m ²)
KG	+	1	15,25	13,30	202,83	
KG	+	1	-1,25	5,80	-7,25	195,58
EG	+	1	15,25	13,30	202,83	
EG	+	1	-1,25	5,80	-7,25	195,58
DG	+	1	15,25	13,30	202,83	202,83
Summe BGF						594

BGF Garagen: 6,72 x 6,50 m = rd. 44 m²

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südost



Foto 2

Ansicht Süd mit Garagen



Foto 3

Ansicht Südwest mit
Garten



Foto 4

Ansicht West



Anschläge: 69 Tsd.