



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 38/21**

Objektart: (ehemals) gewerblich genutztes Grundstück

WERTGUTACHTEN

**für die mit einer ehemaligen Gaststätte,
Fremdenzimmer, Kegelbahn etc. bebauten Grundstücke
in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Beerfelder Straße 68
und für die unbebauten Grundstücke**



Straßenansicht (Flur 8, Nr. 121/1)

Der Verkehrswert der Grundstücke
wurde zum Stichtag 13.04.2022 ermittelt:

Flur 8, Nr. 121/1 mit rd. 61.400,00 €

Flur 8, Nr. 116/3 mit rd. 34.700,00 €

Flur 8, Nr. 115/2 mit rd. 3.960,00 €

Flur 8, Nr. 117/2 mit rd. 2.440,00 €



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	Methodische Überlegungen zum Auftrag	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
1.6	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation / Folgenutzung	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (Flur 8, Nr. 121/1 und teils Nr. 116/3)	9
3.1	Gesamtkomplex.....	9
3.2	Beschreibung der Außenanlage.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts zu Flur 8, Nr. 121/1 und teils Nr. 116/3.....	11
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	12
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“	13
4.4.1	Sachwertberechnung	13
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	13
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“	14
4.7	Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 121/1 und teils Nr. 116/3	14
5	Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 121/1	14
5.1	Ermittlung des Werteeinflusses des Wohnungsrechts zu Lasten Flur 8, Nr. 121/1	14
6	Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 116/3.....	17
7	Ermittlung des Verkehrswerts zu Flur 8, Nr. 115/2.....	17
7.1	Ergänzende Angaben etc.	17
7.2	Ergänzende Beschreibung.....	17
7.3	Grundstücksdaten.....	17
7.4	Bodenwertermittlung.....	17
7.5	Verkehrswert.....	18
8	Ermittlung des Verkehrswerts zu Flur 8, Nr. 117/2	18
8.1	Ergänzende Angaben etc.	18
8.2	Ergänzende Beschreibung.....	18
8.3	Grundstücksdaten.....	18
8.4	Bodenwertermittlung.....	19
8.5	Verkehrswert.....	19
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	21
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
9.3	Verwendete fachspezifische Software	21



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke Flur 8, Nr. 121/1 und (teilweise) Flur 8, Nr. 116/3; bebaut mit einer ehemaligen Gaststätte, Fremdenzimmer, Kegelhahn etc. Die baulichen Anlagen sind ein „Sammelsurium“ verschiedener Gebäudeteile aus unterschiedlichen Baujahren, beginnend um 1790 und immer fortwährenden Um-, Aus- und Anbauten etc. Aufgrund der baulichen Verflechtungen sind die einzelnen Gebäudeteile nicht mehr eindeutig zu bestimmen und zu unterteilen. Der Gebäudekomplex wird (muss) bewertungstechnisch als Ganzes betrachtet.
Objektadresse:	Beerfelder Straße 68 u.a., 64760 Oberzent/Falken-Gesäß (siehe Katasterangaben)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Falken-Gesäß, Blatt 887, lfd. Nr. 1 bis 4
Katasterangaben:	Gemarkung Falken-Gesäß, 1.) lfd.Nr. 4, Flur 8, Nr. 121/1, Gebäude- und Freifläche, Beerfelder Straße 68 mit 424 m ² 2.) lfd.Nr. 2, Flur 8, Nr. 116/3, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Beerfelder Straße 68 mit 4.182 m ² 3.) lfd.Nr. 1, Flur 8, Nr. 115/2, Unland, Landwirtschaftsfläche Ober der Raudelle, Unter der Straße mit 3.300 m ² 4.) lfd.Nr. 3, Flur 8, Nr. 117/2, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Ober der Raudelle, Unter der Straße mit 2.019 m ² (Nummerierung entsprechend der Reihenfolge in der Bewertung; lfd.Nr. = Reihenfolge nach Grundbuch)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt: 23 K 38/21
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
Wertermittlungsstichtag:	13.04.2022
Qualitätsstichtag:	13.04.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.04.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten die Räumlichkeiten nur in Teilbereichen und überwiegend die Außenanlage besichtigt werden. Die nicht besichtigten Teile (ohne Gewähr auf Vollständigkeit) sind z.B. überwiegend die Kellerräume, die Dachstühle/Flachdächer, der Bereich der vermieteten Räumlichkeiten einschließlich der Räume zu dem Wohnungsrecht (Abt. II/2 des Grundbuches).
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer und der Sachverständige.



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2021 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2021) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 11. April 2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1:1.000) vom 11. April 2022
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17. Dez. 2021 mit Kopien der Eintragungsbewilligungen zu Abt. II/1 und II/2
- Baubescheid/Bauschein etc. des Odenwaldkreises, Planunterlagen
 - „Errichtung einer Terrasse“ vom 18. Aug. 1954 zu der Tagebuch Nr. 220/54
 - „Wohnhausanbau“ vom 18. Jan. 1962 mit Nachtrag vom 15. Nov. 1962 zu der Tagebuch Nr. 805/61
 - „Wohn- und Geschäftshaus-Anbau“ vom 21. April 1964 zu der Tagebuch Nr. 73/64
 - „Erweiterung der Gaststätte“ vom 9. Nov. 1967 zu dem Aktenzeichen 972/67
 - „Wiederaufbau des abgebrannten Hausteils“ (Plan) vom Jan. 1944
- Baugenehmigung aus der Zweitschrift der Stadt Oberzent:
 - „Gaststättenanbau und Kegelbahn, Errichtung einer Flüssiggasanlage mit ortsfestem Behälter vom 2. Okt. 1979 zu dem Aktenzeichen 706/79
 - „Nutzungsänderung: gewerbliche Räume in Wohnraum“ vom 4. Febr. 1994 zu dem AZ 93/0092
- Diverse „alte“ Planunterlagen aus verschiedenen Jahren, sowie diverse Lichtbilder (zumindest ein Lichtbild aus 1905)
- Wohnungsmietverträge (Kopien durch den Sachverständigen aus vorgelegtem „Sammelordner“ gefertigt) vom 14. Jan. 2020; 25. Dez. 2018 und 1. Juli 2020
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 15. Febr. und 12. April 2022 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks, sowie eventuell Denkmalschutz und Altlasten
- Einsichtnahme in die Internetplattform „Bürger GIS“ des Odenwaldkreises zum Entwicklungszustand des Grundstücks
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 7. Febr. 2022 zu Baulasten

1.4 Methodische Überlegungen zum Auftrag

Das Bewertungsobjekt war ehemals ein Ausflugslokal mit Übernachtungsmöglichkeiten, Kegelbahn, Schießstand etc. Das Anwesen wurde laut Angabe ca. 2016/17 erworben und noch kurzzeitig als Gaststätte weiter betrieben. Diese Lokalitäten werden heute nur noch mäßig besucht, ehemalige Übernachtungsmöglichkeiten (Fremdenzimmer) überhaupt nicht mehr nachgefragt. Insgesamt sind die sogenannten besseren Zeiten an diesem Objekt vorübergezogen.

Aufgrund der Lage im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Seit dem Kauf wurden/werden in verschiedenen Teilbereichen mit Umbaumaßnahmen in handwerklich einfacher, unvollständiger Arbeit begonnen. Es besteht erheblicher Fertigstellungsbedarf und es ist nicht abzusehen, ob eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung daraus entstehen kann.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde Gebäude diese Art jedoch zurückbauen und/oder einer neuen Nutzung zuführen, insbesondere wenn es sich um (ältere) Gebäude handelt, für deren Modernisierung höhere Kosten aufzuwenden sind als für einen Neubau und für die sich daher keine Käufer finden lassen.

Falls es Umstände gibt, die einen kurzfristigen Abriss unmöglich machen (z.B. langfristige Mietverträge / bestehendes Wohnrecht), muss die Wartezeit bis zum Abriss der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.



Erschwerend kommt die Lage im Außenbereich in Bezug auf eine künftige Nutzung und Genehmigungsfähigkeit hinzu. Nach Rücksprache mit der Gemeinde ist diese für eine anderweitige Nutzung in planungsrechtlicher Sicht offen. Unklar ist jedoch, wie das Bauordnungsrecht bei einem entsprechenden Antrag auf Nutzungsänderung durch die Behörde beurteilt wird (hier z.B. vorrangig fehlender / unzureichender Brandschutz).

Ein bewertungstechnischer Rückbau wird aufgrund des bestehenden Wohnungsrechtes und der unsicheren Beurteilung für eine Neubebauung im Außenbereich sachverständig als nicht zielführend angesehen. Bedingt durch den Zustand der baulichen Anlagen und nach dem gewonnenen Eindruck bei der Ortsbesichtigung erfolgt eine pauschalierte Bewertung ohne Einzelaufstellung, sowie ohne Aufstellung der Bruttogrundflächen und der Wohn- und/oder Nutzflächen zu den einzelnen Bauteilen als sachverständig geschätzter Zeitwert als Gesamtkomplex.

Abschließende Angaben zu einer weiteren Nutzung / Folgenutzung sind ohne Einbeziehung der entsprechenden Behörden nicht möglich. Diese Leistungen sind im Rahmen einer Wertermittlung nicht geschuldet oder können in diesem Zusammenhang nicht erbracht werden.

1.5 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 erstellt.

Zu den baulichen Anlagen liegen keine abschließenden / aussagekräftigen Bestandspläne vor und können dementsprechend dem Gutachten nicht beigelegt werden.

Zubehör im Sinne der §§ 97,98 BGB wurde vom Sachverständigen nicht festgestellt (Teile von Einbauküchen ohne Bewertung).

1.6 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 nicht relevant.
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
hier nicht vorhanden.
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hausschwamm wurde nicht festgestellt (auch aufgrund teils fehlender 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:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Oberzent (ca. 10.250 Einwohner); Stadtteil Falken-Gesäß (ca. 500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das zu bewertende Grundstück Flur 8, Nr. 121/1 in Verbindung mit Flur 8, Nr. 116/3 ist ein Eckgrundstück in der Beerfelder Straße zu einem innerörtlichen Verbindungsweg (Raudelle) und liegt in einer Splittersiedlung (Leonhardshof) von Falken-Gesäß einem Stadtteil von Oberzent (siehe auch Anlage 1/3). Das Anwesen hat sachverständig unterstellt mittlere Gaststättenlage bzw. 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 teils (gegenüber) wohnbaulich genutzte Grundstücke bzw. überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche. Das umliegende Gebiet wird als Außenbereichslage eingeschätzt.
Beeinträchtigungen:	Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.
Topografie:	Die Grundstücke fallen von Nord nach Süd ab.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront (Beerfelder Straße entlang der Bebauung): ca. 70,00 m; zur Straße „Raudelle“: ca. 35,00 m. Die Grundstücke sind unregelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Beerfelder Straße: klassifizierte Straße (Landesstraße / L3119); „Raudelle“: innerörtliche Anlieger-/Gemeindestraße.
Straßenausbau:	Die Beerfelder Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind im Bereich des Anwesens meist vorhanden; die Straße „Raudelle“ ist als landwirtschaftlicher Nutzweg (asphaltiert) ausgebaut.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Anwesen hat Wasser-, Strom- und Kanalanschluss; Telefonanschluss wird unterstellt.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Teils mehrseitige Grenzbebauung von baulichen Anlagen (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:

Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen nicht im Altlastenkataster geführt. Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand einer Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Baugrunduntersuchungen z.B. auf Tragfähigkeit des Bodens, eventuelle Kontaminationen und des Grundwasserstandes etc. wurden nicht vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen.

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen vom Auftraggeber vor.

Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschervermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen. In Abt. II des Grundbuches sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen.

Abt. II/1 beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb einer Transformatorstation, verbunden mit den Betretungsrecht, sowie Kabelrecht) für die HSE Netz AG, Darmstadt [nur zu Lasten Flur 8, Nr. 117/2]

Abt. II/2 beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine am 21. Sept. 1976 geborenen männlichen Person [nur zu Lasten Flur 8, Nr. 121/1]

Abt. II/3 Zwangsversteigerungsanordnung

Die Einschränkung durch die Belastung in Abt. II/1 bleibt aufgrund einer sachverständig eingeschätzten Wertrelevanz ohne Würdigung.

Der Werteinfluss zu dem Wohnungsrecht (Abt. II/2) wird separat unter Ziffer 5.1. bewertet.

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.

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 sind die Grundstücke baulastfrei.

Denkmalschutz:

Laut Angabe der Gemeinde wird das Anwesen etc. in der Denkmalschutzliste nicht geführt.



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich). Die Bebaubarkeit regelt sich unterstellt nach § 35 Baugesetzbuch bzw. sind dessen (**stark einschränkende**) Beurteilungsmaßstäbe für die (bauliche) Nutzbarkeit der Grundstücke anzuwenden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung (siehe evtl. auch Ausführungen zu Ziffer „1.4. Methodische Überlegung“).

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): “Reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21), wird jedoch in Teilbereichen in Anlehnung an baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) bewertet.

beitragsrechtlicher Zustand: Flur 8, Nr. 121/1 und Flur 8, Nr. 116/3 (im Bereich der Bebauung): Für den beitragsrechtlichen Zustand der Grundstücke ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation / Folgenutzung

Das Anwesen wird in Teilbereichen von dem Eigentümer bewohnt bzw. genutzt. Zu den landwirtschaftlichen Flächen bestehen laut Angabe keine Pachtverhältnisse.

Folgende Mietverträge wurden vorgelegt:

Wohnung mit ca. 45 m² Wohnfläche (mit dem Sohn des Eigentümers) vom 14. Jan. 2020; monatlicher Mietzins 430,00 €/kalt.

Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche einschl. einer Garage vom 25. Dez. 2018; monatlicher Mietzins 342,00 €/kalt. Laut ungeprüfter Angabe steht der Mieter vor dem Auszug.

Wohnung mit ca. 18 m² Wohnfläche vom 1. Juli 2020; monatlicher Mietzins 50,00 € (ohne Angabe ob Warm- oder Kaltmiete).

Laut Angabe wird eine Wohnung mit ca. 140 / 150 m² durch den Wohnungsberechtigten bewohnt und genutzt.

Hinweis: Die fremdgenutzten Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.

Erhebliche Teilbereiche (teils auch ohne Besichtigungsmöglichkeit) werden nach dem gewonnenen Eindruck durch den Eigentümer nur sporadisch genutzt. In den besichtigten Räumlichkeiten befindet sich in Teilbereichen (verbrauchtes Mobiliar), Unrat etc. Bewertung ohne jeglichen Abschlag für evtl. Räumungskosten.

Folgenutzung: siehe Ausführung unter Ziffer 1.4.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (Flur 8, Nr. 121/1 und teils Nr. 116/3)

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (teils ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit) 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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit nur teils unterstellt, zumal diese derzeit teils außer Betrieb genommen sind.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie 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.

Holzschädlinge können - ohne abschließende Prüfung / fehlende Besichtigungsmöglichkeiten - vorhanden sein.

3.1 Gesamtkomplex

Hinweis: Bedingt durch den (überwiegend verbrauchten) Zustand der baulichen Anlagen und nach dem gewonnenen Eindruck bei der Ortsbesichtigung erfolgt eine repräsentative Beschreibung ohne abschließend auf Einzelheiten, Mängel etc. einzugehen. Abschließende Beschreibungen zu Nutzungseinheiten und Raumaufteilung sind auch aufgrund der teils fehlenden Innenbesichtigungen nicht möglich, werden jedoch zumindest in Teilbereichen als konzeptionslos unterstellt.

- Baujahr:
Ursprung laut Angabe um 1790 mit immerwährenden, teils unorganischen Erweiterungen.
- Geschosse:
Unterstellt überwiegend Untergeschoss, teils Erdgeschoss, teils Erd- und Obergeschoss.
- Geschosshöhen:
Die Höhen entsprechen zumindest in Teilbereichen bei weitem nicht den Forderungen der Hessischen Bauordnung (z.B. Aufenthaltsräume um ca. 2,05 m).
- Dachgeschossausbau:
Fehlende Innenbesichtigung; keine Angaben möglich.
- Außenwände:
Unterstellt überwiegend Mauerwerk aus unterschiedlichen Materialien.
- Dach:
Unterschiedliche Dachformen wie z.B. Sattel-, Pult- und Flachdächer, sowie unterschiedliche Bedachungsmaterialien wie z.B. Tonziegel, asbesthaltige Wellplattenbedachung, Trapezblechen, Flachdachabdichtungen. Die Bedachungsmaterialien machen überwiegend einen sanierungsbedürftigen Eindruck.
- Fassade:
Unterschiedliche Ausführungen wie z.B. Putzfassade, Holzschindelverschalung, asbesthaltige Plattenverkleidungen. Die Fassade macht überwiegend einen sanierungsbedürftigen Eindruck.
- Fenster und Außentüren:
Unterschiedliche Ausführungen wie z.B. meist ältere Kunststoff- und/oder Holzfenster mit Isolierverglasungen und Rollläden, teils Klappläden. Die Fenster machen zumindest in Teilbereichen einen sanierungsbedürftigen Eindruck.



- Innenwände:
Überwiegend Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien, teils ausgefachte Holzständerwände unterstellt.
- Türen:
Unterschiedliche Ausführungen.
- Deckenkonstruktion:
Teils Massiv- bzw. Holzbalkendecken unterstellt, zumindest in Teilbereichen unzureichender Schallschutz.
- Treppen:
Unterschiedliche Ausführungen, in Teilbereichen steile Holzstiegen oder ähnlich.
- Fußboden:
Unterschiedliche, zumindest teils verbrauchte Beläge.
- Wandflächen:
Unterschiedliche, zumindest teils verbrauchte Beläge.
- Deckenflächen:
Unterschiedliche, zumindest teils verbrauchte Beläge, teils sichtbare Tragkonstruktion.
- Sanitäreinrichtungen:
Unterstellt überwiegend ältere, meist verbrauchte Bäder / Objekte.
- Heizungsart:
Zentralheizung, teils verbrauchte Radiatoren / Flachheizkörper; nach vorgelegten Unterlagen zu urteilen wurde der Kessel um 2006 getauscht. Laut Angabe ist die Heizungsanlage bedingt durch fehlenden Brennstoff außer Betrieb. Der Heizraum und Lagerort für das Brennstoffmedium, unterstellt Öl, konnten nicht besichtigt werden. Teilweise sind Festbrennstofföfen eingebaut.
- Warmwasserversorgung:
Über Zentralheizung bzw. E.-Durchlauferhitzer bzw. Boiler.
- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:
Sehr wenige bis wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen unterstellt; zumindest in Teilbereichen besteht Sanierungsbedarf.
- Energieeffizienz:
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor.
- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:
Der bauliche Zustand wird für die Gebäude als überwiegend nachlässig eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung nur teils beschrieben und sind auch der nachlässigen Unterhaltung geschuldet. Allgemeiner Sanierungs- und/oder Fertigstellungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils in erheblichem Umfang vorhanden.

3.2 Beschreibung der Außenanlage

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

Diverse Freiflächen sind in unterschiedlichen Materialien befestigt. Untergeordnete, meist verbrauchte Gebäudeteile wie diverse Hütten, Schuppen etc. sind errichtet.

Die überwiegende Freifläche ist ungepflegte Wiese, z.T. mit Baum, Busch- und Strauchbestand.

Die Außenanlage macht einen ungepflegten Eindruck. Zu der Außenanlage steht zumindest eine Überholungspflege an.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.



4 Ermittlung des Verkehrswerts zu Flur 8, Nr. 121/1 und teils Nr. 116/3

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die bebauten Grundstücke in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Beerfelder Straße 68 zum Wertermittlungstichtag 13.04.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

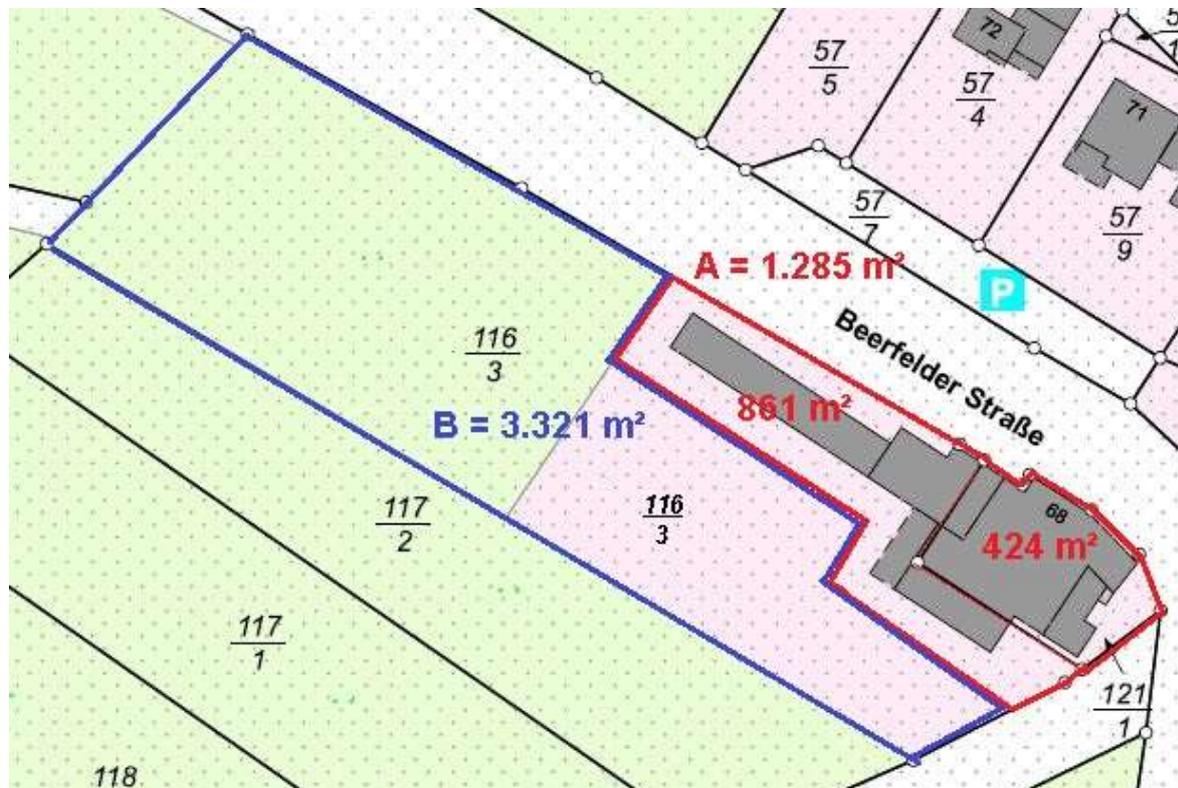
Grundbuch	Blatt	ld. Nr.	
Falken-Gesäß	887	4 und 2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Falken-Gesäß	8	121/1	424 m ²
Falken-Gesäß	8	116/3	4.182 m ²

Fläche insgesamt: **4.606 m²**

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Umfassungsfläche	bebaut (424 m ² + 861 m ² =)	1.285 m ²
Restfläche	unbebaut	3.321 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		4.606 m ²

Darstellung der Bewertungsteilbereiche:





4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln.

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen z.B. besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen etc.

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen wurde für die Splittersiedlung im Außenbereich kein Bodenrichtwert für Bauflächen abgeleitet. Hilfsweise werden Bodenrichtwerte der angrenzenden Richtwertzonen aus Falken-Gesäß herangezogen.

In diesen Zonen der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2020 wurde der Richtwert für baureifes Land und überwiegend gemischte Baufläche / eine Wohnbaufläche mit 35,00 €/m² ermittelt. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbetragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG).

Ein Bodenrichtwert zum 1. Jan. 2022 ist in dem Bodenrichtwertinformationssystem noch nicht veröffentlicht und wird mit 40,00 €/m² sachverständig geschätzt angesetzt.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.04.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.606 m ² Bewertungsteilbereich = 1.285 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs 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	13.04.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Innenbereichslage	Außenbereichslage	× 0,80	geschätzt
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 32,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.606	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 32,00 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 32,00 €/m ²	
Fläche	× 1.285 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 41.120,00 € rd. 41.100,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 insgesamt **41.100,00 €**.

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A“

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Gebäudekomplex
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung
Gebäudewert (inkl. BNK)	50.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt		50.000,00 €
Sachwert der Außenanlagen geschätzt	+	1.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	51.000,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	41.100,00 €
(Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“)	=	92.100,00 €
	rd.	92.100,00 €

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Wert für Landwirtschaftsflächen in Falken-Gesäß wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen mit 1,20 €/m² zum 1. Jan. 2020 genannt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.04.2022
Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftsfläche
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 4.606 m ² Bewertungsteilbereich = 3.321 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Wert für Landwirtschaftsflächen	= 1,20 €/m ²	
Fläche	× 3.321 m ²	
Bodenwert	= 3.985,20 € rd. 3.990,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 insgesamt **3.990,00 €**.



4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.990,00 €
Wert der Außenanlagen: kein Ansatz	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B“	=	3.990,00 €
	rd.	3.990,00 €

4.7 Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 121/1 und teils Nr. 116/3

Die Verfahrenswerte (Sachwert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sach-/Vergleichswert
A (Flur 8, Nr. 121/1 und teils auf 116/3)	92.100,00 €
B (Flur 8, Nr. 116/3)	3.990,00 €
Summe	96.090,00 €

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

Der **Sach- und Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **96.090,00 €** ermittelt.

5 Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 121/1

Der Verkehrswert wird mit dem ca. 2/3. Anteil aus 92.100,00 € (bebauter Bereich) zugeordnet, somit 61.400,00 €.

Der **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Beerfelder Straße 68

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Falken-Gesäß	887	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Falken-Gesäß	8	121/1

wird zum Wertermittlungstichtag 13.04.2022 geschätzt mit rd.

61.400,00 €

in Worten: einundsechzigtausendvierhundert Euro.

5.1 Ermittlung des Werteeinflusses des Wohnungsrechts zu Lasten Flur 8, Nr. 121/1

Berechnung des Barwerts einer Leibrente zugunsten einer am 21. Sept. 1976 geborenen männlichen Person.

Bewertungsansätze:

In Anlehnung an Beispielrechnung Nr. 13 nach Ziffer 4.4.2., Anlage 17 WertR.

Grundlage der Bewertung und Annahmen:

Der männliche Berechtigte ist am 21. Sept. 1976 geboren und zum Stichtag 46 Jahre alt.



Aus den vorgelegten Kopie der Eintragungsbewilligung vom 9. Okt. 2019 / 23. Okt. 2019 werden die nachfolgenden Daten übernommen.

... bestelle ich ein lebenslanges Wohnrecht gem. § 1093 BGB zur alleinigen Nutzung an allen Räumen der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung, bestehend aus 7 Zimmern, Küche, Bad sowie der Mitbenutzung der Grünfläche ... Zu den benutzten Räumen ist freier Ein- und Ausgang zu gewähren. Dieses Wohnungsrecht ruht jedoch entschädigungslos, sofern der Berechtigte dauerhaft auszieht.

Anmerkung: Die zugeordnete Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Wohnfläche wurde mit ca. 140 / 150 m² genannt (Ansatz 145 m²). Durch die nicht mögliche Innenbesichtigung ist auch der Ansatz einer nachhaltigen Miete nur grob geschätzt möglich. Der Mietansatz wurde geschätzt.

Auszug aus der WertR:

4.4.3. Wert des mit Wohnungsrecht ... belasteten Grundstücks

4.4.3.1. Wertminderung durch das Recht

(1) Bei Ertragswertobjekten (*hier auch als Berechnungsgrundlage unterstellt*) ergibt sich die wirtschaftliche Wertminderung in der Regel aus

- den entgangenen Mieten oder Pachten und
- ggf. aus weiteren Aufwendungen, soweit sie nicht bereits beim Ansatz der Mieten oder Pachten berücksichtigt wurden [z.B. Übernahme von Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (BetrKV)]

(2) Die Übernahme von sonstigen, üblicherweise vom Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten und Lasten durch den Berechtigten ist werterhöhend zu berücksichtigen, soweit sie nicht bereits bei der angesetzten Miete oder Pacht berücksichtigt wurden.

(3) Die Wertminderung durch das Recht ergibt sich aus dem kapitalisierten Nachteil des Grundstückseigentümers über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

Ermittlung der Rentenrate

Miet-/Nutzeinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare (Netto-Kalt-) Miete (€/m ²) bzw. (€/Stk.) monatlich (€)	
	145		5,00	725,00

marktüblich erzielbare monatliche (Netto-Kalt-)Miete insgesamt	725,00 €
x 12 Monate	x 12
= insgesamt	= 8.700,00 €
+ jährlich vom Eigentümer zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Mieter getragen werden; sowie Lasten (0 % des Rohwerts)	+ 0,00 €
= jährlicher Rohwert des Rechts	= 8.700,00 €
- jährlich vom Berechtigten zu übernehmende Bewirtschaftungskostenanteile, die üblicherweise vom Vermieter getragen werden; z.B. für Verwaltung und größere Instandhaltung (0 % des Rohwerts)	- 0,00 €
- vom Berechtigten zu zahlende Miete (monatlich 0,00 € x 12)	- 0,00 €
= jährlicher reiner Wert des Rechts R (zu kapitalisierende Rentenrate)	= 8.700,00 €
monatliche Rentenrate	= 725,00 €



Leibrente: Berechnung des Barwerts Eingaben:

- monatliche Rentenrate $R/t = 725,00 \text{ €}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- jährliche Rentenrate $R = 8.700,00 \text{ €}$
- Zahlungsweise $=$ vorschüssig
- Kapitalisierungszinssatz [siehe unten *]) $= 2,50 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 0,00 \% / \text{Jahr}$
- Sterbetafel $= 2018/2020 \text{ Deutschland insgesamt}$

Angaben zum Berechtigten: Geschlecht = männlich
versicherungsmathematisches Alter (x) = 46 Jahre

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen: $B_x = R \times a_x^{(t)}$

- Leibrentenbarwertfaktor für den Berechtigten $a_x^{(t)} = 22,318253$
im Alter x
(monatlich, vorschüssig)

Leibrente: Barwert $B_x = 194.168,80 \text{ €}$
rund $= 194.000,00 \text{ €}$

Der Wert einfluss des Wohnungsrechts übersteigt bei weitem den zugeordneten Verkehrswert.

***) Erläuterung**

Empfohlene Kapitalisierungszinssätze in Abhängigkeit der Dauer des Kapitalisierungs-/Verrentungszeitraums

Die benötigten Zinssätze müssen i.d.R. zukünftige Entwicklungen beschreiben, nicht die der Vergangenheit. D.h., die nachfolgenden Empfehlungen müssen immer unter der Einbeziehung der aktuellen Lage auf dem Kapitalmarkt gesehen und ggf. korrigiert werden. Andererseits fehlt es dem Sachverständigen i.d.R. an darüber hinausgehenden Informationen.

- Aus der Abbildung im vorhergehenden Abschnitt 3 sowie der Zusammenstellung in Abschnitt 2 kann abgeleitet werden, dass für Kapitalisierungen/Verrentungen mit einer Laufzeit > 20 Jahre mit einem durchschnittlichen Zinssatz für öffentliche Anleihen von (mindestens)
rd. 2,5 %¹⁾
zu rechnen war. Dieser Zinssatz wird für diesbezügliche Kapitalisierungen/Verrentungen empfohlen.

¹⁾Je länger die Laufzeit desto höher der Zinssatz.

²⁾Je nach Höhe der Gelder, die zu verrenten/kapitalisieren sind.

Auszug (kursive Schrift) aus „Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen“, 137. Ergänzungslieferung; Seite 4.09.2/8

Gewählter Kapitalisierungszinssatz in der Bewertung: 2,5 %.



6 Verkehrswert zu Flur 8, Nr. 116/3

Der Verkehrswert wird mit dem ca. 1/3. Anteil aus 92.100,00 € (bebauter Bereich – siehe auch Ziffer 4.7.) zugeordnet, somit 30.700,00 € zuzüglich Bewertungsteilbereich B mit 3.990,00 € = 34.690,00 € - rund 34.700,00 €.

Der **Verkehrswert** für das teils bebaute Grundstück, teils Landwirtschaftsfläche in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Beerfelder Straße 68

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Falken-Gesäß	887	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Falken-Gesäß	8	116/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 geschätzt mit rd.

34.700,00 €

in Worten: vierunddreißigtausendsiebenhundert €.

7 Ermittlung des Verkehrswerts zu Flur 8, Nr. 115/2

7.1 Ergänzende Angaben etc.

Die „Allgemeinen Angaben etc.“ stimmen mit den zuvor beschriebenen Grundstücken weitgehend überein und werden hier nicht erneut aufgeführt. Es werden lediglich ergänzende Angaben und Beschreibungen aufgelistet.

7.2 Ergänzende Beschreibung

Das Grundstück liegt im östlichen Bereich zu den zuvor bewerteten Grundstücken, fällt nach Süden ab und hat einen trapezförmigen Zuschnitt (siehe Anlage 2). Nach den Darstellungen in Anlage 2 zu urteilen ist ein geringer Bereich Unlandfläche; die Restfläche ist eine Wiese. Eine mögliche Zufahrt wird (ohne abschließende Prüfung) über die Grundstücke Flur 8, Nr. 117/2 und 116/3 evtl. von der Beerfelder Straße unterstellt. Es bestehen laut Angabe keine Pachtverhältnisse.

7.3 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Unland, Landwirtschaftsfläche „Ober der Raudelle, Unter der Straße“ zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Falken-Gesäß	887	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Falken-Gesäß	8	115/2	3.300 m ²

7.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Wert für Landwirtschaftsflächen in Falken-Gesäß wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen mit 1,20 €/m² zum 1. Jan. 2020 genannt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.04.2022
Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftsfläche
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.300 m ²



Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Wert für Landwirtschaftsflächen	= 1,20 €/m ²	
Fläche	× 3.300 m ²	
Bodenwert	= 3.960,00 € rd. 3.960,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 insgesamt **3.960,00 €**.

7.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	3.960,00 €
Wert der Außenanlagen: kein Ansatz	+ 0,00 €
Vergleichswert	= 3.960,00 €
	rd. 3.960,00 €

7.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Unland, Landwirtschaftsfläche „Ober der Raudelle, Unter der Straße“ wird zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 geschätzt mit rd.

3.960,00 €

in Worten: dreitausendneunhundertsechzig Euro.

8 Ermittlung des Verkehrswerts zu Flur 8, Nr. 117/2

8.1 Ergänzende Angaben etc.

Die „Allgemeinen Angaben etc.“ stimmen mit den zuvor beschriebenen Grundstücken weitgehend überein und werden hier nicht erneut aufgeführt. Es werden lediglich ergänzende Angaben und Beschreibungen aufgelistet.

8.2 Ergänzende Beschreibung

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich unterhalb zu den zuvor bewerteten Grundstücken, fällt nach Süden ab und hat einen fast regelmäßigen Zuschnitt (siehe Anlage 2). Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Raudelle“. Es bestehen laut Angabe keine Pachtverhältnisse. Jedoch ist auf dem Grundstück im südlichen Eckbereich zur Straße „Raudelle“ eine Transformatorenstation errichtet und in Verbindung mit einem Betretungs-, sowie Kabelrecht über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert (siehe auch privatrechtliche Situation – Ziffer 2.4.). Nach der Darstellung in dem Lageplan zu der Bewilligung wird eine zu vernachlässigende Fläche beansprucht und bleibt bei der Bewertung ohne Würdigung. In Teilbereichen sind wertmäßig zu vernachlässigende Unterstände o.ä. errichtet.

8.3 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche „Ober der Raudelle, Unter der Straße“ zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 ermittelt.



Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Falken-Gesäß	887	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Falken-Gesäß	8	117/2	2.019 m ²

8.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Wert für Landwirtschaftsflächen in Falken-Gesäß wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen mit 1,20 €/m² zum 1. Jan. 2020 genannt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.04.2022
Entwicklungsstufe	=	Landwirtschaftsfläche
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.019 m ²

Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Wert für Landwirtschaftsflächen	= 1,20 €/m ²	
Fläche	× 2.019 m ²	
Bodenwert	= 2.442,80 € rd. 2.440,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 insgesamt **2.440,00 €**.

8.5 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.440,00 €
Wert der Außenanlagen: kein Ansatz	+	0,00 €
Vergleichswert	=	2.440,00 €
	rd.	2.440,00 €

8.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das (mit einer Trafostation bebaute, ansonsten unbebaute) Grundstück in 64760 Oberzent/Falken-Gesäß, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche „Ober der Raudelle, Unter der Straße“ wird zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2022 geschätzt mit rd.

2.440,00 €

in Worten: zweitausendvierhundertvierzig Euro.

Anmerkung zu den Landwirtschaftsflächen:

Das Grundstückverkehrsgesetz - Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe "Grundstückverkehrsgesetz ist ggf. bei einem Verkauf / Zwangsversteigerung zu beachten (Fläche => 2.500 m²).



Das Gutachten umfasst 21 Seiten plus 11 Seiten Anlagen = zusammen 32 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	7 Seiten / 38 Lichtbilder

Fürth, den 19. April 2022.

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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.



9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

9.1 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), sowie 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)

BRW-RL:

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

WertR:

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

GrdstVG:

Grundstückverkehrsgesetz - Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe "Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 108 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586) geändert worden ist"

9.2 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.

9.3 Verwendete fachspezifische Software

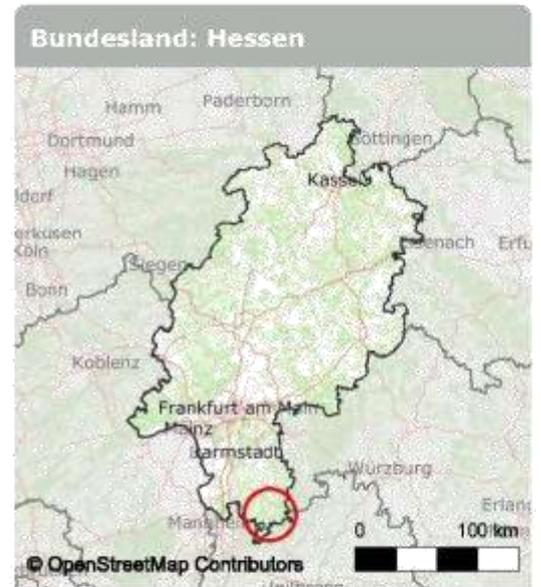
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2021) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64760 Oberzent, Beerfelder Str. 68



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01436008 vom 11.04.2022 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® 2022



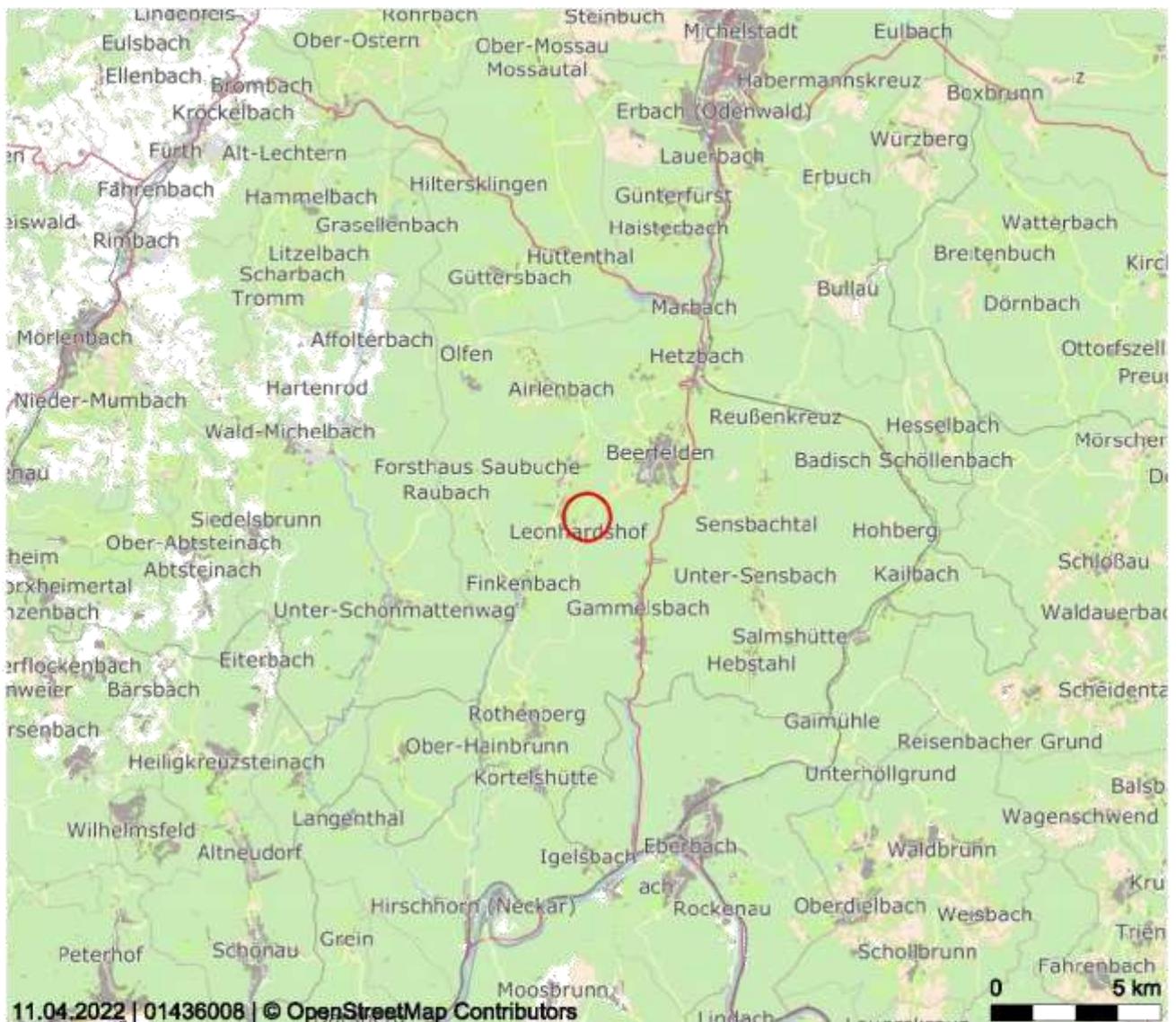
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64760 Oberzent, Beerfelder Str. 68



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSTELLE HIRSCHBERG (22,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BEERFELDEN HETZBACH (6,0 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF HEIDELBERG (25,4 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (61,6 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (76,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Beerfelden, Stadt (2,2 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

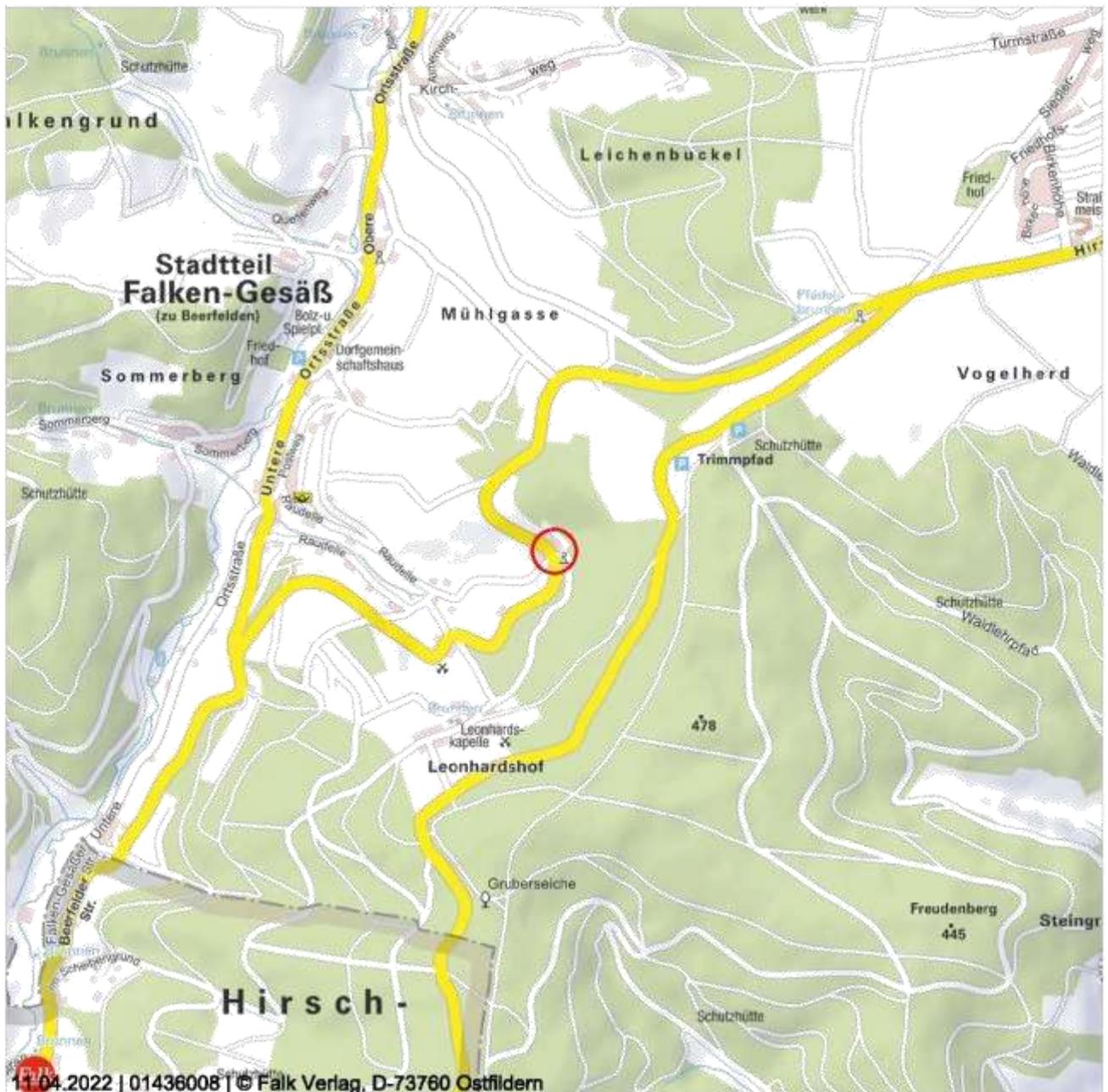
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2021



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64760 Oberzent, Beerfelder Str. 68



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 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 Maßstabbereich 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: 2018



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01436008 vom 11.04.2022 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® 2022



Anlage 2



Auszug aus dem Liegenheitskataster

Liegenheitskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 11.04.2022
Antrag: 201158914-2

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)



Flurstück: 116/3
Flur: 8
Gemarkung: Falken-Gesäß
Gemeinde: Oberzent
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt

Meter



Maßstab 1:1000

5498739

32 495720

Fotos

Anlage 3

Seite 1



Bild 1: Teilstraßenansicht



Bild 2: Teilstraßenansicht

Fotos

Anlage 3

Seite 2



Bild 3: Teilstraßen-/Seitenansicht



Bild 4: Teilseitenansicht



Bild 5: Teilstraßenansicht (rechts: ehemalige Kegelbahn)



Bild 6: Teilseitenansicht



Bild 7: Teilseitenansicht



Bild 8: Teilrückansicht

Fotos

Anlage 3

Seite 3



Bild 9: Teilrückansicht



Bild 10: Teilrückansicht



Bild 11: Teilrückansicht



Bild 12: Teilrückansicht



Bild 13: Teilrückansicht



Bild 14: Teilrückansicht

Fotos

Anlage 3

Seite 4



Bild 15: Teilrückansicht



Bild 16: Teilrückansicht



Bild 17: Teilrückansicht



Bild 18: Teilrückansicht



Bild 19: Teilrückansicht



Bild 20: Teilansicht eines schadhaften Balkons

Fotos

Anlage3

Seite 5



Bild 21: Teilinnenansicht



Bild 22: Teilinnenansicht



Bild 23: Teilinnenansicht



Bild 24: Teilinnenansicht



Bild 25: Teilinnenansicht

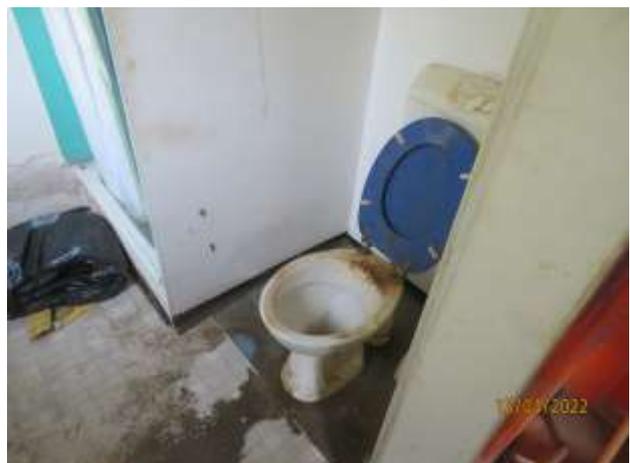


Bild 26: Teilinnenansicht

Fotos

Anlage 3

Seite 6



Bild 27: Teilinnenansicht



Bild 28: Teilinnenansicht



Bild 29: Teilinnenansicht



Bild 30: Teilinnenansicht



Bild 31: Teilinnenansicht



Bild 32: Teilinnenansicht

Fotos

Anlage 3

Seite 7



Bild 33: Teilinnenansicht



Bild 34: Teilinnenansicht



Bild 35: Teilinnenansicht



Bild 36: Teilinnenansicht



Bild 37: Teilinnenansicht



Bild 38: Teilinnenansicht