



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 38/24**

Objektart: Mehrfamilienhaus

**WERTGUTACHTEN über den Verkehrswert
für die mit einem Zwei- bis Dreifamilienhaus u.a. bebauten
Grundstücke in 64720 Michelstadt, Erbacher Str. 11
Flur 1, Nr. 703/3 und 703/4**



Teilstraßen-/Seitenansicht

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde ohne Innenbesichtigung
zum Stichtag 17.03.2025 ermittelt mit rd.n

250.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Zwei- bis Dreifamilienhaus	14
3.2	Carport	16
3.3	Beschreibung der Außenanlage	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Ertragswertermittlung	19
4.4.1	Ertragswertberechnung.....	19
4.4.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	19
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Sachwertberechnung	22
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.6	Verkehrswert	25
4.7	Zuordnung der Verkehrswerte	25
5	Werteinfluss der Grunddienstbarkeit Abt. II/5	26
6	Werteinfluss der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten Abt. II/6 und Abt. II/8.....	26
7	Werteinfluss der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten Abt. II/7 und Abt. II/9.....	28
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
8.3	Verwendete fachspezifische Software	30



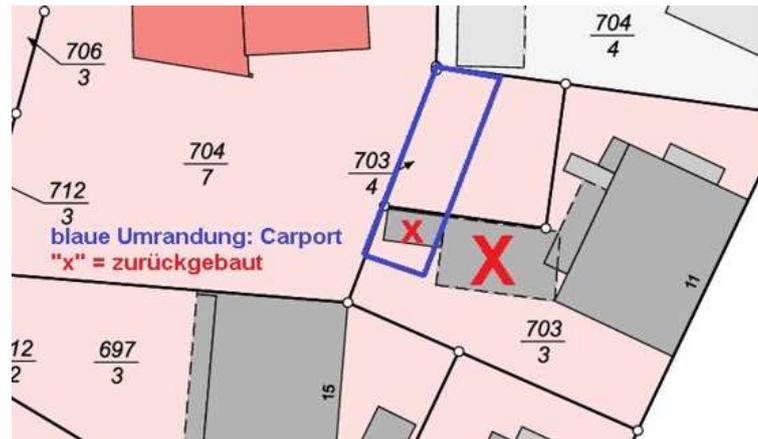
1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück Flur 1, Nr. 703/3 bebaut mit einem Zwei- bis Dreifamilienhaus und über beide Grundstücke Flur 1, Nr. 703/3 und Nr. 703/4 mit einem Carport.

Die in dem "Auszug aus dem Liegenschaftskataster" dargestellten rückwärtigen (Neben-)Gebäude sind in der Örtlichkeit nicht (mehr) vorhanden; der Carport über beide Grundstücke ist katastermäßig noch nicht aufgenommen.



Objektadresse:

Erbacher Str. 11, 64720 Michelstadt

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Michelstadt, Blatt 3453, lfd. Nr. 2 und 3

Katasterangaben:

Gemarkung Michelstadt, Gebäude- und Freifläche,
Flur 1, Flurstück 703/3, Erbacher Straße 11 (475 m²)
Flur 1, Flurstück 703/4, Erbacher Straße (129 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Michelstadt: 23 K 38/24

Eigentümer:

Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag:

17.03.2025

Qualitätstichtag:

17.03.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

17.03.2025

Umfang der Besichtigung etc.:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes (Zwei- bis Drei-FH) war nicht möglich. Der Zustand der Räumlichkeiten wird nach dem äußeren Eindruck bewertet bzw. fiktiv beschrieben. Damit verbunden ist eine eingeschränkte Gewährleistung aufgrund der Unterstellungen zum Bau-/Ausstattungsstandard etc. in dem Gebäude und den nicht einsehbaren äußeren Gebäudeteilen.

Weitere Informationen für den Auftraggeber siehe separates Anschreiben.

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Sachverständige.



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Zur Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Immobilienmarktbericht 2024 mit Daten des Immobilienmarktes Südhessen (IMB2024) [Herausgeber: Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei dem Amt für Bodenmanagement (AfB) Heppenheim]
- Lageinformationen on-geo-Portal vom 14. März 2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (M = 1 : 500) vom 14. März 2025 (siehe auch Anlage 2)
- Kopie unbegl. Grundbuchauszug (Seite 2 bis Seite 8 von 12, jedoch ohne Seite 3) vom 26. Nov. 2024
- Kopie zu den Bewilligungen in Abt. II des Grundbuches (Abt. II/5 bis II/8 (weiter siehe auch Ziffer 2.4. „privatschriftliche Situation)
- Bodenrichtwertauskunft über das Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen
- Auskunft der Gemeinde vom 16. Jan. 2025 über Erschließungskosten und Angaben zum Entwicklungszustand des Grundstücks
- Auskunft der Gemeinde vom 17. Jan. 2025 zu Denkmalschutz
- Auskunft aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) über den Auftraggeber vom 19. Dez. 2024 über das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt
- Auskunft des Odenwaldkreises über den Auftraggeber vom 4. Dez. 2024 zu evtl. Baulasten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anmerkung: Die Grundstücke bilden entsprechend den teilweisen baulichen Verflechtungen im rückwärtigen Bereich (Carport) eine wirtschaftliche Einheit und werden zunächst gemeinsam bewertet. Bei der Ausweisung des Verkehrswertes wird entsprechend den Vorgaben nach dem Beschluss vom 27. Dez. 2024 dem jeweiligen Grundstück ein eigener Verkehrswert geschätzt zugeordnet.

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

Anmerkung zur Anwendung der ImmoWertV 2021:

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

Anmerkung: Ein Immobilienmarktbericht 2025 mit den erforderlichen Daten liegt durch den Gutachterausschuss noch nicht vor, sodass bis zu dessen Veröffentlichung die bisher entsprechenden Modellvorgaben verwendet werden.

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



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

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

1.5 Fragen des Gerichts

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

- Ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „derzeitige Nutzung und Vermietungssituation“.
- Ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Hier nicht relevant.
- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Hier nicht bekannt (fehlende Innenbesichtigung).
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)
Hier nicht bekannt (fehlende Innenbesichtigung).
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Hier nicht bekannt (fehlende Innenbesichtigung).
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
Siehe im Gutachten unter Punkt „Bauordnungsrecht“.
- Ob ein Energieausweis vorliegt
Siehe im Gutachten unter Punkt „Baubeschreibung“.
- Ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind
Siehe im Gutachten unter Punkt „Erschließung, Baugrund etc.“.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Odenwaldkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Michelstadt (16.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	(vgl. Anlage 1/2)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die zu bewertenden Grundstücke (gemeinsam betrachtet) sind ein Mittelgrundstück in der Erbacher Straße und liegen im südlichen Randbereich zu der Stadtmitte von Michelstadt (siehe auch Anlage 1/3).

Das Anwesen hat sachverständig unterstellt gute bis mittlere Wohnlage. Es bestehen gute bis mittlere Verkehrsverbindungen; die sonstige Infrastruktur wird als gut beurteilt.



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend wohnbaulich und gemischt genutzte Grundstücke bzw. teils auch das ehemalige Feuerwehrgebäude, jetzt Sitz der AWO (Arbeiterwohlfahrt) von Michelstadt.

Das umliegende Gebiet wird als Mischgebiet (MI) eingeschätzt.

Beeinträchtigungen:

Einflüsse durch Lärm / Geruch oder Sonstiges lagen zum Zeitpunkt der Besichtigung offensichtlich nicht vor.

Topografie:

Die Grundstücke sind eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront (Flur 1, Nr. 703/3): ca. 27,00 m;
gemeinsame mittlere Tiefe: ca. 25,50 m.

Das Grundstück Flur 1, Nr. 703/3 ist unregelmäßig, das Grundstück Flur 1, Nr. 703/4 fast regelmäßig zugeschnitten (siehe auch Anlage 2).

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

Die Straße ist ausgebaut, Bürgersteige sind ausgebaut vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Für das Anwesen wird Telefon-, Wasser, Strom- und Kanalanschluss zur Bewertung unterstellt. Ob ein Gasanschluss besteht wurde nicht geprüft.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Diverse Grenzbebauungen der 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:

Nach schriftlicher Auskunft über den Auftraggeber aus dem Altlasten-Informationssystem Hessen (Altis) durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt liegen keine Erkenntnisse über Belastungen der Grundstücke vor. Weitere Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Um eventuelle Altlasten sicher auszuschließen sind umwelttechnische Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die nicht Gegenstand dieser Wertermittlung sind. Für die Bewertung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch für die Liegenschaft wurde beim Amtsgericht nicht eingesehen. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug liegt dem Sachverständigen auszugsweise vom Auftraggeber vor.

Im Bestandsverzeichnis (Rechte/Herrschvermerk) bestehen laut Grundbuchauszug keine Eintragungen.



In Abt. II des Grundbuches sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Zu Lasten der Grundstücke Flur 1, Flurstück 703/3 und 703/4 (ehemals Flurstück 703/2):

Abt. II/5: Grunddienstbarkeit (Recht auf Errichtung, Nutzung und Unterhaltung einer Schrankenanlage mit zugehörigem Fundamentsockel) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 704/4 nach der Bewilligung vom 25.01.1989 / 17.03.1989 (Urk.R.Nr. 16/1989 vor der Notarin Ingeborg Schweda-Adi); Wertbeeinflussung siehe auch Ziffer 5 der Wertermittlung.

Zu Lasten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 703/3:

Abt. II/6: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für die Stadt Michelstadt nach der Bewilligung vom 19. Sept. 1989; Wertbeeinflussung siehe auch Ziffer 6 der Wertermittlung.

Zu Lasten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 703/3:

Abt. II/7: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für eine/n männlichen und weiblichen Berechtigten nach der Bewilligung vom 18. Oktober 2013 (Urk.R.Nr. 295/2013 vor dem Notar Andreas Löffler, Seite 8 ff., IV. Nr. 3); Wertbeeinflussung siehe auch Ziffer 7 der Wertermittlung.

Zu Lasten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 703/4:

Abt. II/8: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht für die Stadt Michelstadt nach der Bewilligung vom 24. Oktober 1990; Wertbeeinflussung siehe auch Ziffer 6 der Wertermittlung.

Zu Lasten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 703/4:

Abt. II/9: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht gemäß § 1090 BGB) für eine/n männlichen und weiblichen Berechtigten nach der Bewilligung vom 18. Oktober 2013 (Urk.R.Nr. 295/2013 vor dem Notar Andreas Löffler, Seite 11 ff, IV. Nr. 4); Wertbeeinflussung siehe auch Ziffer 7 der Wertermittlung.

Zu Lasten des Grundstücks Flur 1, Flurstück 703/3 und 703/4:

Abt. II/10: Zwangsversteigerungsanordnung.

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 Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Nach Anfrage bei der Baulastenstelle beim Odenwaldkreis durch den Auftraggeber sind verschiedene Baulasten (Baulastenblatt 3561 und 1212) begründet.

Die begründeten Baulasten werden - bedingt, dass es sich bei den beiden zu bewertenden Grundstücken um ein bauordnungsrechtlich vereinigt Baugrundstück handelt - sachverständig weder werterhöhend noch wertmindernd eingeschätzt.

Inhalt siehe Folgeseite.

Die begründeten Baulasten werden in der Gesamtbewertung im Ansatz als zu vernachlässigend eingeschätzt und eine Würdigung somit unterlassen.



26

**DER KREISAUSSCHUSS
 DES ODENWALDKREISES**
 - Allgemeine Bauverwaltung -

BAULASTENBLATT

Baulastenblatt	
Nummer	Seite
3561	1

Gemarkung: Michelstadt, Flur 1, Flurstück-Nr. 703/4
 Straße: Erbacher Straße

Nr. 3

1	2	3
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen

1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, sein Grundstück (dargestellt in der beige-farbenen Abzeichnung der Flurkarte in gelber Farbe) hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nur so zu bebauen, wie wenn es mit dem Grundstück/~~den Grundstücken~~ Flur 1, Flurstück-Nr. 703/3 ein Baugrundstück bilden würde.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 04.03.1999

Erbach, 04.03.1999

Ammann



↓
 Nr. 2





28

Der Kreisausschuß des Odenwaldkreises

Aktenzeichen 611-190		Buch:	Blatt:	Erstverdatum:
Ort:	Flur / Flurstück	WV-Datum:	Vollz. Datum:	
Gemarkung Michelstadt				
Flur 1, Flurstück-Nr. 703/3				

- Bauaufsichtsamt -

BAULASTENBLATT

Baulastenblatt		Baulastenverzeichnis von		Michelstadt	
Nummer	Seite	Grundstück		Erbacher Straße 11	
1212	1				

1	2	3
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich zu dem Grundstück Flur 1, Flurstück-Nr. 703/4 innerhalb einer Fläche (dargestellt in der beigegefügt beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte in blauer Farbe) einen solchen Zugang zu gewähren, daß der von der auf diesem Grundstück befindlichen baulichen Anlage auszugehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.	Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 12. Oktober 1989 Erbach, 12. Oktober 1989  Amtmann 
2	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, daß innerhalb einer Fläche (dargestellt in der beigegefügt beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte in grüner Farbe) die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Grundstück Flur 1, Flurstück-Nr. 703/4 verlegt und unterhalten werden.	Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 12. Oktober 1989 Erbach, 12. Oktober 1989  Amtmann 
		Folgende Seite Nr.: 2

Blatt-Nr. W 360 H - Baulastenblatt
 Behörden- und Industrie-Verlag GmbH, Postfach 10 71 43, 6072 Dreieich
 ARGE BAUAFES 22-3/78



29

**DER KREISAUSSCHUSS
 DES ODENWALDKREISES**
 - Allgemeine Bauverwaltung -

BAULASTENBLATT

Baulastenblatt	
Nummer	Seite
1212	2

Gemarkung: Michelstadt, Flur 1, Flurstück-Nr. 703/3
 Straße: Erbacher Straße 11

U. 2

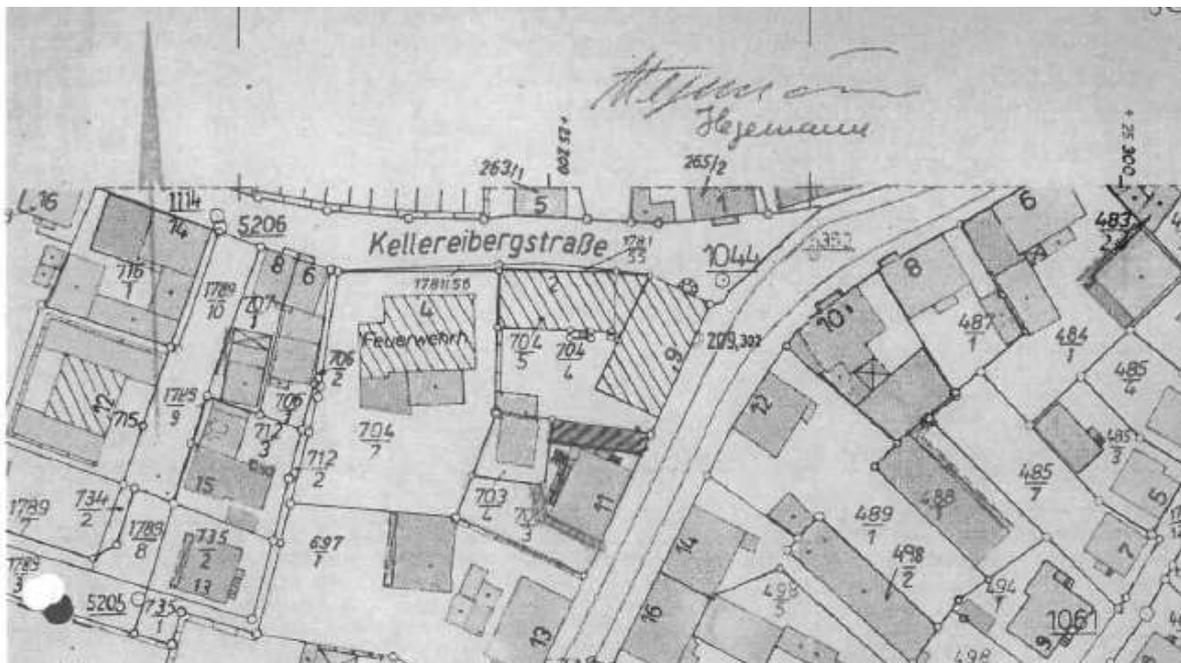
1	2	3
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen

3 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, sein Grundstück (dargestellt in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte in gelber Farbe) hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nur so zu bebauen, wie wenn es mit dem Grundstück ~~den Grundstücken~~ Flur 1, Flurstück-Nr. 703/4 ein Baugrundstück bilden würde.

Eingetragen aufgrund der Eintragsungsverfügung vom 04.03.1999

Erbach, 04.03.1999

K. Gehbauer
 Amtmann





Denkmalschutz:

Laut Angabe der Gemeinde und Einsichtnahme in die Denkmalschutzliste des Landes Hessen über <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/> wird das Anwesen auf Flur 1, Nr. 703/3 in der Denkmaltopographie als Einzeldenkmal und Teil einer Gesamtanlage geführt.

Die Denkmaleigenschaft wird in der weiteren Bewertung durch den Sachverständigen gewürdigt.

Gem. § 16 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon

- zerstören oder beseitigen ,
- an einen anderen Ort verbringen,
- umgestalten oder instand setzen,
- mit Werbeanlagen versehen will.

Gem. § 16 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will , wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Eventuell erforderliche Baugenehmigungen schließen die denkmalrechtliche Genehmigung ein, sie bedürfen der Zustimmung



Auszug aus der Denkmalschutzliste des Landes Hessen (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>):



Odenwaldkreis
Michelstadt

Erbacher Straße 11

Flur: 1
Flurstück: 703/3

Teil der Gesamtanlage:
Erbacher Straße

Zweistöckiger, kubischer Putzbau mit flachem Walmdach, Architektur von guten, ausgewogenen Proportionen mit sparsamem klassizistischem Dekor (Geschoßgesims, Seitenportal, Konsolenfries unter der Traufe), um 1825 von einem Maurermeister erbaut. Wohnhaus der Großeltern des Kulturphilosophen Theodor Litt. Qualitätvoller, eleganter Bau von städtebaulichem Wert.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Würdigung Denkmalschutz:

Erläuterungen für den Ansatz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG);

Die Eintragung eines Objekts oder eines Grundstücks in die Denkmalschutzliste bzw. in das Denkmalschutzbuch ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums. Sie gehört zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften eines Grundstücks, die den Verkehrswert beeinflussen können und damit nach § 194 BauGB bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Wenn sich der Denkmalschutz in Einzelfällen durchaus auch wertsteigernd auswirken kann, so zählt er doch in der Regel zu den Beschränkungen des Privateigentums und wird vom Markt teils als wertmindernd eingestuft, von manchen Eigentümern sogar als enteignungsgleicher Eingriff angesehen. Die wirtschaftlichen Konsequenzen ergeben sich u.a. aus der Abstimmungserfordernis mit der Denkmalschutzbehörde und den erhöhten Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Bauwerkes.

Die Rechtsprechung kommt über die Wertbildung mit denkmalgeschützter Bausubstanz zu recht unterschiedlichen Aussagen. Bei der Bewertung sind im Einzelfall Vor- und Nachteile durch den Denkmalschutz sachverständig gegenüber zu stellen und abzuwägen.

Als Vorteile werden in der Literatur z.B. beschrieben:

- Befreiungen von zwingenden baurechtlichen Vorschriften z.B. der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Steuerliche Vergünstigungen (z.B. Sonderausgabenabzug, Abschreibung u.a.)
- gegebenenfalls öffentliche Zuschüsse

So können z.B. bei der Erneuerung der Bedachungen, Fassadenüberarbeitungen und ähnlichem Zuschüsse gewährt werden. (Zuschüsse sind jedoch bei der Finanzlage der öffentlichen Hand ggf. eher unwahrscheinlich).



- Die Bebaubarkeit für das Grundstück regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Durch die Denkmalschutzeintragung genießt das Gebäude Bestandsschutz. Das heißt aber, dass die baulichen Anlagen von Ihrer derzeitigen oder früheren Nutzung auch einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Teile der baulichen Anlagen könnten z.B. auch mit der Eintragung in der Denkmalschutzliste bauordnungsrechtlich umgenutzt werden.

Als Nachteile werden in der Literatur z.B. genannt:

- Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot
- Abbruchverbote / Erhaltungsgebot
- Unsicherheit über die rechtlichen und wirtschaftlichen Folgen und weitere
- Zulässigkeit der Enteignung etc.

Bei der Bewertung eines denkmalgeschützten Objektes sind im Einzelfall die aus dem Denkmalschutz resultierenden Vor- oder Nachteile zu betrachten und als denkmalschutzbedingte, wertbeeinflussende Faktoren durch Zu- bzw. Abschläge nach Ermittlung des unbelasteten Grundstücksverkehrswertes zu berücksichtigen und gegebenenfalls zu schätzen und zwar auf der Grundlage eines vergleichbaren, nicht denkmalgeschützten Bauwerkes.

Zur Ermittlung der Höhe der Wertminderung lassen sich keine allgemein gültigen Regeln aufstellen. Ein Eigentümer muss regelmäßig eine bis zu 10 %ige Verkehrswertminderung im Rahmen der Sozialbindung (Art. 14 GG) hinnehmen. Auch ein Minderwert von 15 % infolge Denkmalschutzeintragung ist noch nicht als enteignender Eingriff zu sehen. Bei Überschreiten einer Zumutbarkeitsgrenze, die nach der Rechtsprechung bei über 15 % Wertminderung durch den Denkmalschutz liegen dürfte, kann wegen der dann unzumutbar werdenden Einschränkung und wirtschaftlichen Belastung ein Entschädigungsanspruch ausgelöst werden.

Der Verkehrswert eines mit einem Denkmal bebauten Grundstücks kann gegenüber dem Verkehrswert eines „unbelasteten“ Grundstücks infolge dessen nur in dem Maße abgesenkt werden, wie im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums entschädigungslos hinzunehmen ist. Mithin kann der Verkehrswert aufgrund des Denkmalschutzes nur bis zur so genannten Zumutbarkeitsgrenze sinken. Anderenfalls besteht ein Übernahmeanspruch.

Nach sachverständiger Betrachtung der beschriebenen Vor- und Nachteile wird eine Wertminderung bedingt durch die Denkmalschutzeintragung in Abwägung zu der Bebauung geschätzt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zu dem zu bewertenden Grundstück liegt nach Auskunft der Gemeinde kein Bebauungsplan vor.

Die Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. sind dessen Beurteilungsmaßstäbe für die Nutzbarkeit des Grundstückes anzuwenden. Für die Kommune besteht neben verschiedenen anderen Satzungen eine Stellplatzsatzung.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Vorhaben durchgeführt. Das materielle und formelle Baurecht wird zur Bewertung, ohne abschließende Prüfung, als vorhanden und gegeben unterstellt.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnhaus wird nach dem äußeren Eindruck (fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit) zumindest im Erd- und Obergeschoss unterstellt wohnwirtschaftlich genutzt. Eine Nutzung zum Dachgeschoss/Dachraum ist von außen nicht erkennbar. Die Angaben auf den Klingelschildern und Briefkästen lassen keine abschließenden Rückschlüsse auf Bewohner /Nutzer zu.

Der Carport wird augenscheinlich als solcher genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen unterstellt beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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

3.1 Zwei- bis Dreifamilienhaus

- Baujahr:
Ursprung den Angaben zum Denkmalschutz zu urteilen auf um 1825 taxiert.
Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist bereits weit überschritten, was z.B. einen zeitnahen Rückbau zur Neubebauung oder eine Komplettsanierung zur Folge hätte. Es bestehen jedoch Einschränkungen bedingt durch die Denkmaleigenschaft (siehe auch Ziffer 2.5.1.). Für die baulichen Anlagen besteht damit eine technische Restnutzungsdauer.



Aufgrund dem Zustand der nach dem äußeren Eindruck vorhandenen Bausubstanz zu urteilen und unter Würdigung der seit dem Ursprungsbaujahr unterstellten immerwährenden Instandhaltungen und Instandsetzungen (Denkmalschutz), wird nach sachverständiger Einschätzung bewertungstechnisch ein fiktives Ursprungsbaujahr mit ca. 1965 angesetzt. Spätestens nach Ablauf der bestimmten Restnutzungsdauer (siehe auch Ermittlung der Gesamt-/Restnutzungsdauer unter Erläuterung zur Ertragswertberechnung) wird auch bedingt durch die Denkmaleigenschaft eine Komplettsanierung als unumgänglich unterstellt.

- **Geschosse:**
Unter-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss/Dachraum.
- **Geschosshöhen:**
Die Höhen werden entsprechend den Forderungen der Hessischen Bauordnung als zutreffend unterstellt.
- **Unterkellerung:**
Das Gebäude wird als freistehend bzw. komplett unterkellert unterstellt bewertet.
- **Dachgeschossausbau:**
Ohne abschließende Prüfung evtl. Teilausbau unterstellt.
- **Außenwände:**
Im Untergeschoss Natursteinmauerwerk, sonst Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt. Balkonanbau als Stahlkonstruktion.
- **Dach:**
Zimmermannsmäßiges Walmdach mit Betondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre aus Blech. Balkon mit lichtdurchlässiger Plattenbedachung; untergeordnete Bauteile auf der Hofseite mit unterschiedliche Bedachungen.
- **Deckenkonstruktion:**
Unterstellt I.-Träger- bzw. Holzbalkendecken mit Ausfachungen.
- **Fassade:**
Überwiegend Putzfassade / Anstrich teils mit Rissen, in Teilbereichen leichter Sanierungsbedarf; Geschossgesimse und Fenstergewände unterstellt aus Naturstein; Gauben mit Holzschindel- bzw. Naturschieferverkleidungen.
- **Fenster und Außentüren:**
Unterstellt ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasungen; einfache Eingangstür aus Aluminium.
- **Innenwände:**
Mauerwerk in unterschiedlichen Materialien unterstellt.
- **Türen:**
Füllungstüren mit Futter und Bekleidung in unterschiedlichem Alter, Art und Ausführungen unterstellt.
- **Treppen:**
Diverse Massivaußentreppen; Holzinntreppen unterstellt.
- **Fußboden:**
Untergeschoss z.B. Ziegelrollboden, sonst in unterschiedlicher Art und Ausführungen aus Laminat, PVC, Textil und Fliesen oder gleichwertig unterstellt.
- **Wandflächen:**
Im Untergeschoss meist z.B. einfacher Bestich, sonst meist Putz / Gipskartonplatten mit unterschiedlichen Auflagen unterstellt.



- Deckenflächen:
Im Untergeschoss z.B. Rohkonstruktion mit Anstrich, sonst meist Putz / Gipskartonplatten mit unterschiedlichen Auflagen unterstellt.
- Sanitäreinrichtungen:
Je Wohneinheit Küche und Bad unterstellt.
- Heizungsart:
Zentralheizung, evtl. elektronisch gesteuert, Flachheizkörper. Der Energieträger konnte abschließend nicht geprüft werden, zur Bewertung als Ölheizung unterstellt.
- Warmwasserversorgung:
Über Ölzentralheizung unterstellt.
- Sonstige technische Ausstattung / Elektroinstallation:
Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen.
- Sonstiges:
Übliche denkmalpflegerische Vorgaben wurden nicht eingehalten; hier insbesondere im Bereich des hinzugefügten Balkons auf der Rückseite.
- Energieeffizienz:
Ein Energieausweis lag zur Bewertung nicht vor und ist aufgrund der Denkmaleigenschaft auch nicht erforderlich.
- Baulicher Zustand, Beanstandungen und Restarbeiten:
Der bauliche Zustand wird nach dem äußeren Eindruck für das Gebäude als üblich gut bis normal gepflegt, in Teilbereichen leicht nachlässig, eingeschätzt. Beanstandungen wurden bei der Baubeschreibung, soweit möglich, beschrieben. Allgemeiner Sanierungsbedarf, sowie allgemeine Unterhaltungs- und/oder Instandhaltungsrückstände sind teils vorhanden.

3.2 Carport

Ursprung evtl. um 1990 geschätzt; teils geschlossene, teils offene Holzständerkonstruktion mit Satteldach und Betondachsteindeckung; teils grenzständig errichtet.

3.3 Beschreibung der Außenanlage

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

Straßenseitige Einfriedungen mit diversen Zaun-/Toranlagen; diverse Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken; Betonstützmauer zu dem Grundstück Flur 1, Nr. 704/7, Kellereibergstraße 4.

Die restliche Freifläche ist überwiegend mit unterschiedlichen Materialien befestigt.

Die Außenanlage macht einen normal gepflegten Eindruck.

Bewertung nur der baulichen Anlagen.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Zwei- bis Dreifamilienhaus u.a. bebauten Grundstücke in 64720 Michelstadt, Erbacher Str. 11 u.a. zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Michelstadt	3453	2+3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Michelstadt	1	703/3	475 m ²
Michelstadt	1	703/4	129 m ²
Fläche insgesamt:			604 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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.

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

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

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



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Nach der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen, Stichtag 1. Jan. 2024 liegt das Grundstück in der Richtwertzone Nr. 31560001 von Michelstadt.

Die Zone ist als baureifes Land und als gemischte Baufläche bezeichnet. Beitragsart: erschließungsbeitragsfrei / kostenerstattungsbeitragsfrei, jedoch ggf. abgabepflichtig nach dem Gesetz über kommunale Abgaben (KAG). Der Bodenrichtwert wurde durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 200,00 €/m² ermittelt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	17.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	604 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 17.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.03.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	200,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	604	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	200,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	200,00 €/m²
Fläche		×	604 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	120.800,00 € rd. 121.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 17.03.2025 insgesamt **121.000,00 €**.



4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zwei- bis Drei- familienhaus		EG.	103,00		6,60	679,80	8.157,60
		OG.	105,00		6,70	703,50	8.442,00
		DG.	50,00		7,10	355,00	4.260,00
Carport				4,00	30,00	120,00	1.440,00
Summe			258,00	4,00		1.858,30	22.299,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.299,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,09 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.594,99 €
jährlicher Reinertrag	= 16.704,61 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 121.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.420,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 14.284,61 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 14 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,106
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 172.929,49 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 121.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 293.929,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 44.735,52 €
Ertragswert	= 249.193,97 €
	rd. 249.000,00 €

4.4.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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



Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die BWK-Einheit Wohnen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten		3 Wohnungen je 351,00 =	1.053,00
Instandhaltungskosten		258 m ² x 14,00 €/m ² =	3.612,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	417,19
Summe		(ca. 24 % des Rohertrags)	5.082,19

- für die BWK-Einheit Carport:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten		4 Stellplätze je 46,00 =	184,00
Instandhaltungskosten		4 Stellplätze je 75,00 =	300,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	28,80
Summe		(ca. 36 % des Rohertrags)	512,80

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist entsprechend dem Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 6 Wohneinheiten in dem Bodenrichtwertbereich

- bis 199,00 €/m² mit 2,2 und einer Standardabweichung von +/- 1,1 %
- von 200,00 €/m² bis 399,00 €/m² mit 2,0 % und einer Standardabweichung von +/- 0,8 %

ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Liegenschaftszinssatz "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zwei-bis Dreifamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 1,8 beträgt demnach rd. 64 Jahre. Nach Anlage 3 der Sachwertrichtlinie ist je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Nach der Situation auf dem Grundstücksmarkt wird die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren (Modellkonformität) bestimmt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

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



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zwei-bis Dreifamilienhaus

Das fiktiv 1965 errichtete Gebäude wurde nach dem äußeren Eindruck nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel/Schäden etc.	-8.947,10 €
<ul style="list-style-type: none"> abzüglich Wertminderung durch Baumängel, Schäden, Sanierungsbedarf, sowie Unterhaltung- und/oder Instandhaltungsrückstände – prozentuale Schätzung: 5,00 % von 178.942,08 € [vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)] 	-8.947,10 €
Würdigung Denkmaleigenschaft <ul style="list-style-type: none"> prozentuale Schätzung: -5,00 % von 178.942,08 € (s.o.) 	-26.841,31 €
Weitere Besonderheiten: fehlende Innenbesichtigungsmöglichkeit <ul style="list-style-type: none"> prozentuale Schätzung: -15,00 % von 178.942,08 € (s.o.) 	
Summe	-44.735,52 €



4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zwei-bis Dreifamilienhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	672,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	600,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	403.200,00 €	
Baupreisindex (BPI) 17.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	744.710,40 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	744.710,40 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		14 Jahre	
• prozentual		80,00 %	
• Faktor	x	0,2	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	148.942,08 €	30.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		178.942,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.736,52 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	189.678,60 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	121.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	310.678,60 €
Sachwertfaktor	x	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	295.144,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	44.735,52 €
Sachwert	=	250.409,15 €
	rd.	250.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zwei-bis Dreifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	23,0 %	72,5 %	4,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zwei-bis Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE



Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	23,0	151,80
2	720,00	72,5	522,00
3	825,00	4,5	37,13
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 710,93 gewogener Standard = 1,8			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 710,93 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,900
- Einspänner × 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 671,83 €/m² BGF

rd. 672,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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



Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (178.942,08 €)	10.736,52 €
Summe	10.736,52 €

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND und RND-Ableitungen in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert entspricht in der Regel nicht dem Verkehrswert eines Objektes, sondern ist an das Marktgeschehen anzupassen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss leitet in dem „Immobilienmarktbericht Südhessen 2024“ keinen durchschnittlichen Sachwertfaktor für die zu bewertende Objektart ab. Für das Bewertungsobjekt wird der angesetzte Sachwertfaktor "vorsichtig" (auch aufgrund der wirtschaftlichen Lage, hier z.B. Inflation und Energiekosten; Ukrainekrieg etc.) als dem Marktgeschehen zutreffend eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die Ableitungen in der Ertragswertermittlung.

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **249.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **250.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für die mit einem Zwei- bis Dreifamilienhaus u.a. bebauten Grundstücke in 64720 Michelstadt, Erbacher Str. 11 u.a.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Michelstadt	3453	2+3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Michelstadt	1	703/3, 703/4

wird ohne Innenbesichtigungsmöglichkeit zum Wertermittlungsstichtag 17.03.2025 geschätzt mit rd.

250.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro.

4.7 Zuordnung der Verkehrswerte

Nach dem Beschluss vom 27. Dez. 2024 soll jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück auch einzeln geschätzt werden. U.a. aufgrund der baulichen Verflechtungen / Nutzungen wird zunächst der Verkehrswert gemeinsam ermittelt und dann anhand des Verhältnisses der Grundstücksgrößen den einzelnen Grundstücken zugeordnet:

Grundstück Flur 1, Nr. 703/3 ca. 80 %, d.h. ca.	200.000,00 €
Grundstück Flur 1, Nr. 703/4 ca. 20 %, d.h. ca.	50.000,00 €



5 Werteinfluss der Grunddienstbarkeit Abt. II/5

Eintragung in Abt. II/5 des Grundbuches zu Lasten Flur 1, Nr. 703/3 und 703/4:

Grunddienstbarkeit (Recht auf Errichtung, Nutzung und Unterhaltung einer Schrankenanlage mit zugehörigem Fundamentsockel) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 704/4 nach der Bewilligung vom 25.01. 1989 / 17.03.1989 (Urk.R.Nr. 17/1989 vor der Notarin Ingeborg Schweda-Adi);

Aus der Bewilligung ergibt sich folgender Inhalt:

... bewilligen die Eheleute N.N. (Namensangabe siehe Bewilligung) ergänzend, dass der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 704/4 neben der Errichtung des Fundamentsockels und der Installation der Schrankenanlage auch das Recht haben soll, Fundamentsockel und Schrankenanlage auf Dauer zu nutzen und zu unterhalten.

Lage der Schrankenanlage (siehe rote Markierung):



Die Fundamentierung als Standort für die Schrankenanlage nimmt augenscheinlich ca. 1,00 m² in Anspruch und ist damit geringfügig. Unabhängig hiervon besteht eine geringe Einschränkung in der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks.

Der Werteinfluss aus der Grunddienstbarkeit wird pauschal geschätzt mit = 1.000,00 €

6 Werteinfluss der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten Abt. II/6 und Abt. II/8

6.1 Beschreibung und Ermittlung zu dem Werteinfluss aufgrund der beschränkt persönliche Dienstbarkeit Abt. II/6

Eintragung in Abt. II/6 des Grundbuches zu Lasten Flur 1, Nr. 703/3:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für die Stadt Michelstadt nach der Bewilligung vom 19. Sept. 1989).

Aus der Bewilligung ergibt sich folgender Inhalt:

*Die Stadt Michelstadt ist berechtigt, an der Grenze des vorgenannten Grundstücks (hier: Flur 1, Nr. 703/3) ein zweigeschossiges Parkdeck auf dem städtischen Nachbargrundstück Gemarkung Michelstadt, Flur 1, Nr. 704/4 *) , Kellereibergstraße 4, zu errichten.*

Ich (d.h. die unterzeichnende Eigentümerin) erkläre mich schon heute damit einverstanden, eventuell auftretende Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigungen zu dulden und keinen Widerspruch zu erheben.

***) Anmerkung des Sachverständigen:**

Hier besteht offensichtlich ein Widerspruch. Kellereibergstraße 4 ist eindeutig das Flurstück Nr. 704/7. Es wird empfohlen ggf. hier Rechtssicherheit zu schaffen. Bewertungstechnisch wird unterstellt, dass das Grundstück Flurstück Nr. 704/7 begünstigt sein soll.

Lage zur Grenzbebauung (siehe rote Markierung):

**6.2 Beschreibung und Ermittlung zu dem Werteeinfluss aufgrund der beschränkt persönliche Dienstbarkeit Abt. II/8****Eintragung in Abt. II/8 des Grundbuches zu Lasten Flur 1, Nr. 703/4:**

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für die Stadt Michelstadt nach der Bewilligung vom 24. Oktober 1990.

Aus der Bewilligung ergibt sich folgender Inhalt:

Die Stadt Michelstadt ist berechtigt, an der Grenze des vorgenannten Grundstücks (hier: Flur 1, Nr. 703/4) ein auf dem städtischen Nachbargrundstück Gemarkung Michelstadt, Flur 1, Nr. 704/7, Kellereibergstraße 4, zu errichten.

Wir (d.h. der unterzeichnende Eigentümer) erklären uns schon heute damit einverstanden, eventuell auftretende Lärm- oder Geruchsbeeinträchtigungen zu dulden und keinen Widerspruch zu erheben.

Die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Grenzbebauungsrecht) sind aus 1989 und 1990 (jeweilige Bewilligung). Die Baumaßnahme „Errichtung eines zweigeschossiges Parkdecks“ wurde augenscheinlich bis heute nicht durchgeführt. Nach Telefonat des Sachverständigen mit dem zuständigen Sachbearbeiter bei dem Liegenschaftsamt der Stadt Michelstadt sind zu mindest nach dem Investitionsplan für die nächsten 5 Jahre diesbezüglich keine Mittel angesetzt. Hinzukommt, dass die Nutzung als Feuerwehrhaus auf dem begünstigten Grundstück inzwischen aufgegeben ist. Bewertungstechnisch wird hier eine sogenannte Grundbuchbeschmutzung als Werteeinfluss geschätzt.

Werteeinfluss aus den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten (Abt. II/6 und II/8) pauschal geschätzt mit

1.000,00 €



7 Werteinfluss der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten Abt. II/7 und Abt. II/9

Eintragung in Abt. II/7 des Grundbuches zu Lasten Flur 1, Nr. 703/3:

Abt. II/7: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für eine/n männlichen und weiblichen Berechtigten nach der Bewilligung vom 18. Oktober 2013 (Urk.R.Nr. 1295/2013 vor dem Notar Andreas Löffler, Seite 8 ff., IV. Nr. 3).

Eintragung in Abt. II/9 des Grundbuches zu Lasten Flur 1, Nr. 703/4:

Abt. II/9: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht gemäß § 1090 BGB) für eine/n männlichen und weiblichen Berechtigten nach der Bewilligung vom 18. Oktober 2013 (Urk.R.Nr. 1295/2013 vor dem Notar Andreas Löffler, Seite 11 ff, IV. Nr. 4)

Aus der Bewilligung ergibt sich folgender, maßgeblicher Inhalt auf Seite 12 der Urkunde:

... Der Käufer wurde ausdrücklich darüber belehrt, dass bei Ausnutzung des Rangvorbehalts und Bestellung der Finanzierungsgrundschuld die Gefahr besteht, dass das Wohnungsrecht bei Vermögensverfall des Käufers im Fall der Zwangsversteigerung entschädigungslos erlischt. ...

Nach Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht Michelstadt am 17. März 2025 sind diese Eintragungen aufgrund der Vereinbarung im Kaufvertrag (s.o.) nicht zu bewerten. Auf Einfügen der Texte zu dem Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht wird daher verzichtet.

Das Gutachten umfasst 30 Seiten plus 10 Seiten Anlagen = zusammen 40 Seiten und wird dem Auftraggeber in 2-facher Ausfertigung übersandt.

Anlage Nr. 1	3 Übersichtspläne
Anlage Nr. 2	1 Lageplankopie
Anlage Nr. 3	1 Berechnung der Bruttogrundfläche / Wohnfläche
Anlage Nr. 4	5 Seiten / 10 Lichtbilder

Fürth, den 20. März 2025.

Kurt GEHBAUER
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND
VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER





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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 € 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.



8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 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)

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

8.3 Verwendete fachspezifische Software

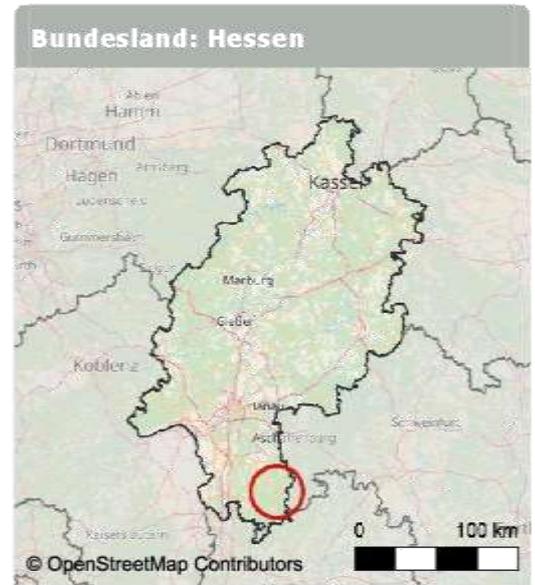
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa"(Stand 03.03.2025) erstellt.



Anlage 1/1

Übersicht Deutschland

64720 Michelstadt, Erbacher Str. 11



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03275956 vom 14.03.2025 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® 2025



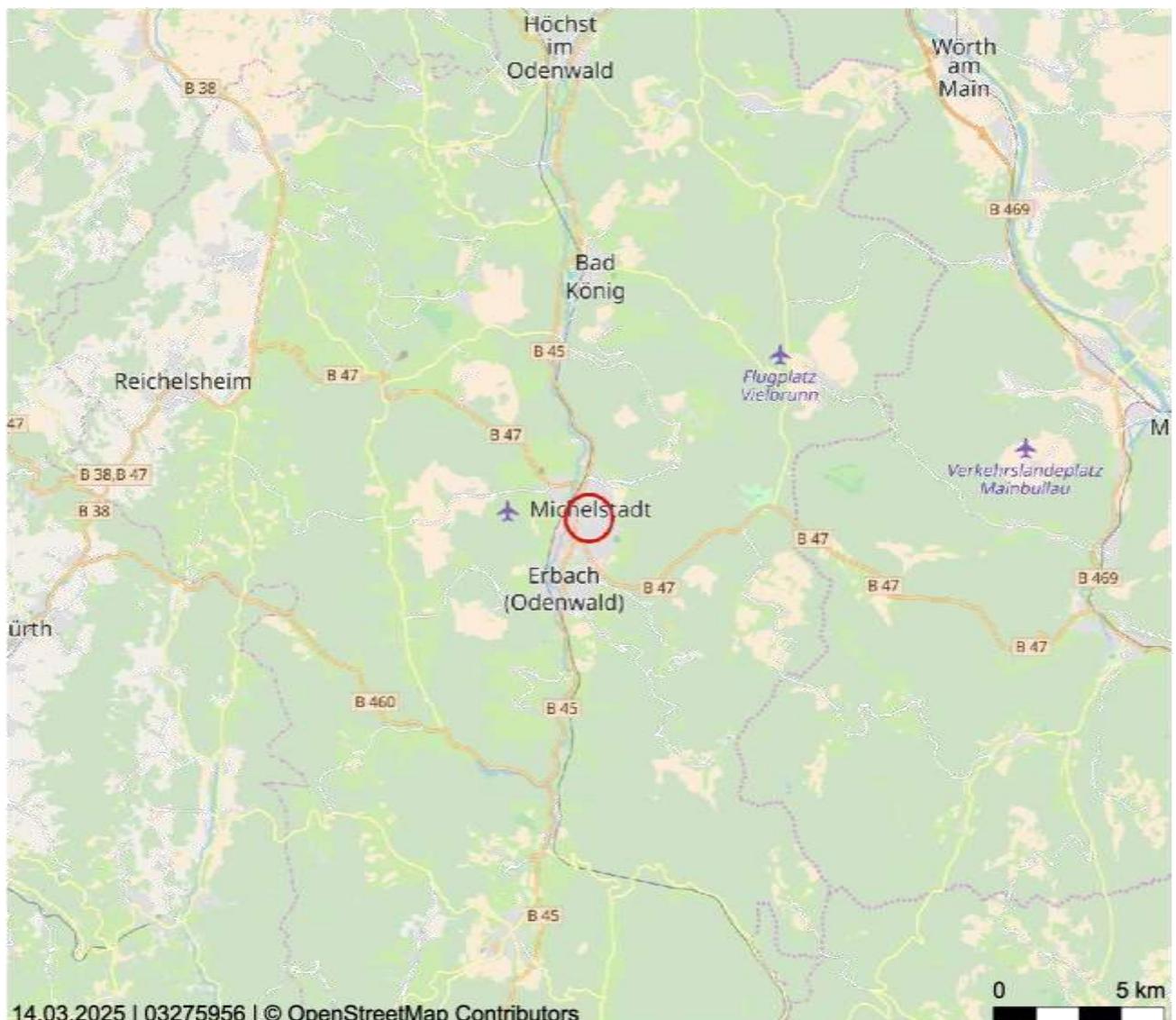
Anlage 1/2

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

64720 Michelstadt, Erbacher Str. 11



Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Großwallstadt-Nord (25,1 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Michelstadt (0,9 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Aschaffenburg (35,2 km)
Nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (52,0 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (69,8 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Michelstadt, Stadt (3,4 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

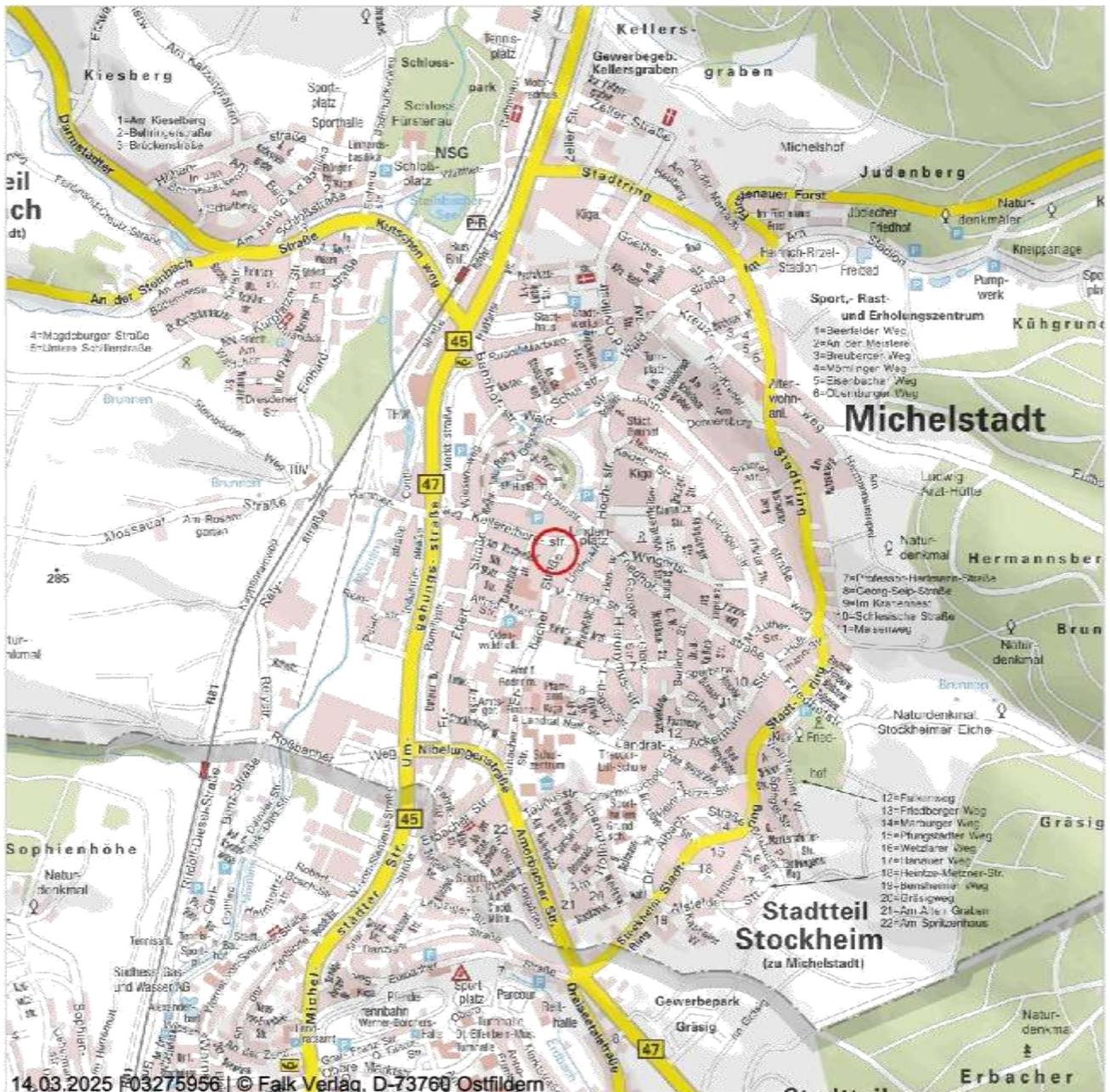
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024



Anlage 1/3

Regionalkarte MairDumont

64720 Michelstadt, Erbacher Str. 11



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 Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03275956 vom 14.03.2025 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® 2025



Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Hessen

Erstellt am 14.03.2025

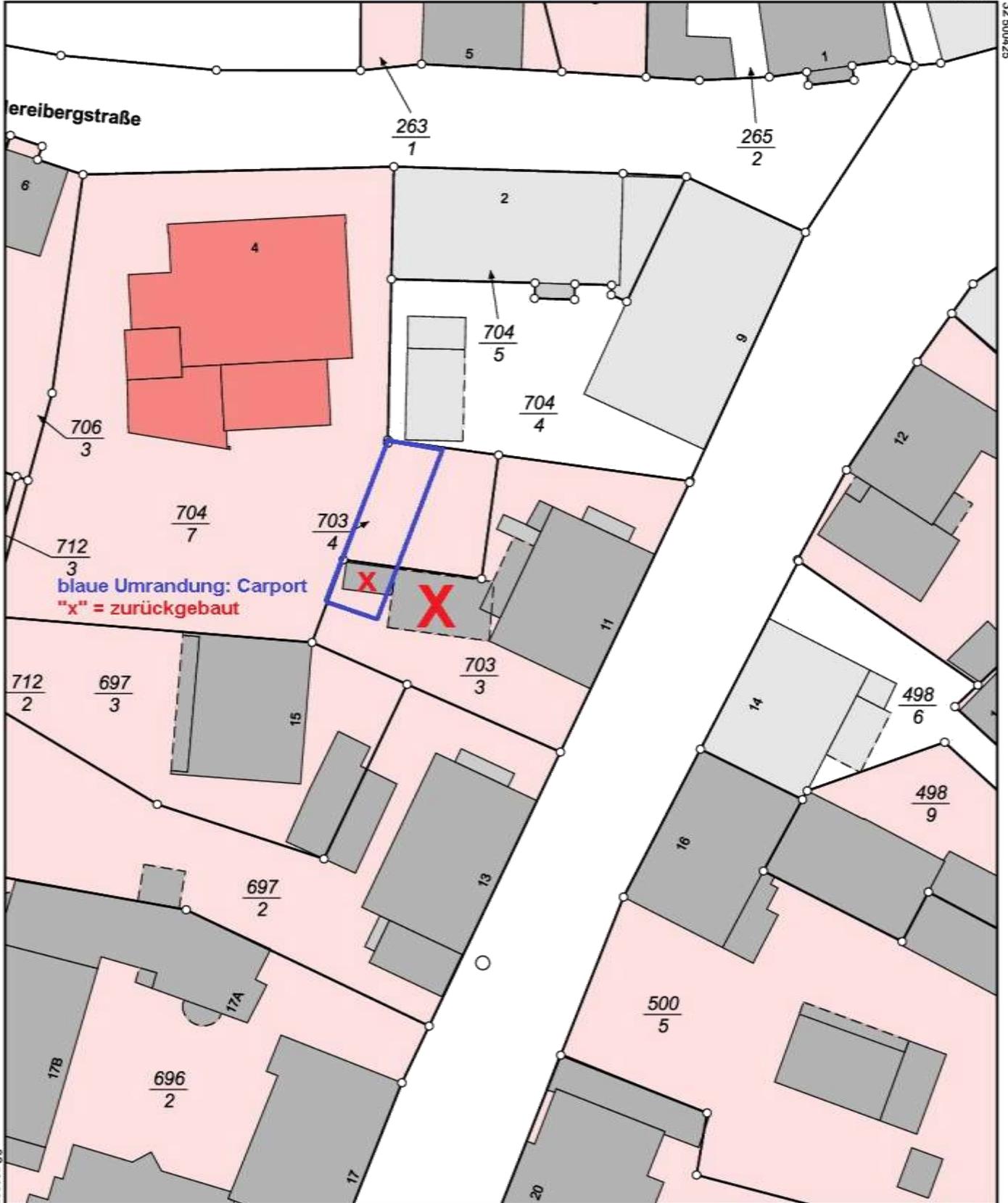
Antrag: 202843739-1

AZ: 23 K 38/24

Anlage 2

Flurstück: 703/3
Flur: 1
Gemarkung: Michelstadt

Gemeinde: Michelstadt
Kreis: Odenwaldkreis
Regierungsbezirk: Darmstadt





Anlage 3

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche:

1. Zwei- bis Dreifamilienhaus:

Unter-, Erd- und Obergeschoss, sowie Dachgeschoss/Dachraum

$$10,15 \times 13,50 = 137,03 \text{ m}^2 \times 4 \text{ Ebenen} = \frac{548,12 \text{ m}^2}{548,12 \text{ m}^2}$$

+ werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile
wie zwei Gauben, Kellerabgang, Hauseingangstreppe,
Balkonumhausung, sowie weitere untergeordnete
Bauteile - zur Rundung = $\frac{51,88 \text{ m}^2}{51,88 \text{ m}^2}$

Bruttogrundfläche - rund - **600,00 m²**

2. Carport:

$$5,00 \times 15,75 = 78,75 \text{ m}^2 = \frac{78,75 \text{ m}^2}{78,75 \text{ m}^2}$$

Bruttogrundfläche - rund - **80,00 m²**

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Wohnflächen Benennung der Räumlichkeiten:

1. Zwei- bis Dreifamilienhaus:

Untergeschoß:

Unterstellt diverse Kellerräume, Heizraum u.s.w. - ohne Flächenansatz.

Erdgeschoß:

Unterstellt 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur:

ca. 137,03 m² bebaute Fläche

./. ca. 25 % Konstruktionsfläche = ca. 103,00 m² Wohnfläche

Obergeschoß:

Unterstellt 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon:

ca. 137,03 m² bebaute Fläche

./. ca. 25 % Konstruktionsfläche = ca. 105,00 m² Wohnfläche

Dachgeschoss/Dachraum:

Unterstellt evtl. Teilausbau;

bewertungstechnisch angesetzt mit ca. = ca. 50,00 m² Wohnfläche

gesamt = **ca. 258,00 m² Wohnfläche**

2. Carport:

Vier Stellplätze und ein (evtl.) Lager-/Geräteraum.



Fotos

Anlage 4

Seite 1



Bild 1: Straßenansicht mit Umfeld



Bild 2: Teilstraßen-/Seitenansicht



Fotos

Anlage 4

Seite 2



Bild 3: Teilrück-/Seitenansicht mit diversen untergeordneten Bauteilen



Bild 4: Teilseiten-/Rückansicht



Fotos

Anlage 4

Seite 3



Bild 5: Teilansicht Eingangstreppe



Bild 6: Teilansicht Carport



Fotos

Anlage 4 Seite 4



Bild 7: Teilansicht Carport



Bild 8: Teilansicht Carport



Fotos

Anlage 4

Seite 5



Bild 9: Teilrückansicht Carport



Bild 10: Teilansicht der Schrankenanlage zu Flur 1, Nr. 704/4, Erbacher Straße 9