



Bianca Metzger MRICS

Von der IHK Frankfurt am Main
ö.b.u.v. Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Speicherstraße 11
60327 Frankfurt am Main

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)
Chartered Surveyor RICS
svbmetzger@t-online.de

Tel. 069 – 2001 4315
Fax 069 – 1750 6358

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau		
Beschluss:	24 K 1/23		
Ort:	64560 Riedstadt		
Straße:	Darmstädter Straße 15-17		
Objektart:	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden		
Verkehrswert:	Flst. Nr. 102/1:	584.000.- €	
	Flst. Nr. 101:	72.000.- €	
	Flst. Nr. 102/2:	<u>6.700.- €</u>	
	gesamt:	662.700.- €	
Wertermittlungsstichtag:	27. März 2023		
Qualitätsstichtag:	27. März 2023		
Gutachtenerstattungsstichtag:	06. April 2023		
Fertigung:	Nr. 1/2		

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks	8-14
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	15-29
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30-31
6.	Ermittlung des Bodenwerts	32-34
7.	Ermittlung des Sachwerts	35-39
8.	Ermittlung des Ertragswerts	40-43
9.	Ergebnis	44
10.	Verkehrswert	45

Anmerkung

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten. Es darf ohne Einwilligung der Sachverständigen nicht getrennt werden. Es darf nur für den angegebenen Zweck Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden in Crumstadt	
Wertermittlungstichtag	27.03.2023	
Qualitätstichtag	27.03.2023	
Ortstermin	27.03.2023	
Baujahr des Gebäudes	ca. 1882	
Kernsanierung	ca. 2015	
Nutzung	Wohnen	
Geschoss	KG, EG, OG, DG	
Mietfläche	ca. 160 m²	
Besonderheiten	Denkmalschutz	
Nutzungssituation	Eigengenutzt	
Grundstücksfläche Flst. Nr. 102/1	1.208 m²	
Miteigentumsanteil	./.	
Bodenwert (relativ)	360 €/m²	
Bodenwert (absolut)	rd. 343.000 €	
Vorläufiger Sachwert	rd. 778.000 €	
BoG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)	./.	
Marktanpassung	25%	
Sachwert	rd. 584.000 €	
Verkehrswert	584.000 €	
Verkehrswert Flst. Nr. 101	72.000 €	
Verkehrswert Flst. Nr. 102/2	6.700 €	
Verkehrswert gesamt	662.700 €	

Anmerkungen für das Gericht

- Es sind keine Mieter vorhanden.
- Es gibt keine WEG-Verwaltung.
- Es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb in der zu bewertenden Wohnung geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind offensichtlich nicht vorhanden.
- Soweit ersichtlich: kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Es bestehen baubehördliche Beschränkungen (Denkmalschutz).
- Es bestehen keine Baulasten (siehe 2.2 dieser Wertermittlung).
- Ein Energieausweis im Sinne der EnEV liegt vor.
- Verdacht auf Altlasten besteht laut Auskunft nicht.

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

- 1.1.1 Das Amtsgericht Groß-Gerau beauftragte mich mit Beschluss 24 K 1/23 vom 05.01.2023 zur Erstellung dieses Gutachtens.
- 1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.
- 1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.
- 1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 27.03.2023.

1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken

- 1.2.1 Bau GB Baugesetzbuch
- 1.2.2 ImmoWertV Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV)
- 1.2.3 WertR Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien)
- 1.2.4 SW-RL Sachwertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
- 1.2.5 EW-RL Ertragswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
- 1.2.6 VW-RL Vergleichswertrichtlinie - Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts
- 1.2.7 BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- 1.2.8 DIN DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“
- 1.2.9 II. BV Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)
- 1.2.10 WoFIV Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)
- 1.2.11 BetrKV Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)
- 1.2.12 GAV Verordnung der Landesregierung von Hessen über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:500, 1:1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten des Kreisausschusses Groß-Gerau
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte des Kreisausschusses Groß-Gerau
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht des Kreisausschusses Groß-Gerau
- 1.3.5 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.6 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.7 On-geo Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien
- 1.3.8 Stadtplanausschnitt onGeo GmbH
- 1.3.9 Kopie des Grundbuchs Nr. 3942 vom 10.01.2023
- 1.3.10 Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Berechnungen aus der Bauakte
- 1.3.11 Wärmeschutznachweis nach den Vorgaben der KfW für ein Effizienzhaus „Denkmal“ Berechnung für Wohngebäude nach DIN V 18 599 vom Dezember 2014

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff: Praxis der Grundstücksbewertung. Landsberg am Lech: Verlag Moderne Industrie.
- 1.4.2 Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV.
- 1.4.3 Kröll, Ralf. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- 1.4.4 Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung.
- 1.4.5 Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- 1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).
- 1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.
- 1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- 1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.
- 1.5.7 Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.6 Ortstermin

Am 27.03.2023, ab ca. 16:00 Uhr habe ich die baulichen Anlagen in Anwesenheit des Antragstellers sowie einer Mitarbeiterin besichtigt.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgerichtbezirk: Groß-Gerau
 Grundbuchamt: Groß-Gerau
 Grundbuch von: Crumstadt
 Abruf vom: 10.01.2023

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Blatt	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²	MEA
3943	101	Gebäude- und Freifläche Darmstädter Str. 15	401	./.
3943	102/1	Gebäude- und Freifläche Darmstädter Str. 17	1.208	
3943	102/2	Landwirtschaftsfläche Darmstädter Straße	2.219	

2.1.2 Erste Abteilung: Eigentümer

1.1 *****, geb. am 12.08.1968
 – Anteil 1/2 –
 1.2 *****, geb. ****, geb. am 07.11.1970
 - Anteil 1/2 -

2.1.3 Zweite Abteilung:

Lfd.# 3:
 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Groß-Gerau; 24 K 1/23); eingetragen am 10.01.2023.

2.2 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung des Kreisausschusses Groß-Gerau 16.02.2023, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4 Miet,- Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Keine.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau, Landkreis
Regierungsbezirk	Darmstadt, Regierungsbezirk
Einwohner	275.807 (24.004)
Fläche	453,00 km ²
Bevölkerungsdichte	609 EW/km ²
PLZ-Bereich	55278 - 64560
Gemeindeschlüssel	06433011

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr: 2020

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	12.721.123 €
Arbeitslosenquote (2)	6,50 %
Erwerbstätige (3)	111.100

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr (1): 2019 (2): 2020 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



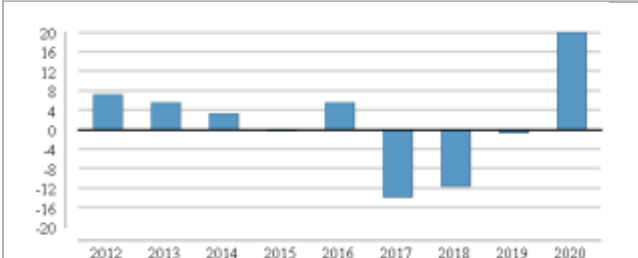
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



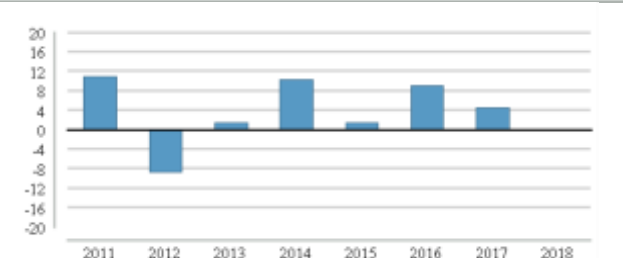
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende



fallend



Tendenz fallend



gleich bleibend



Tendenz steigend



steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2023

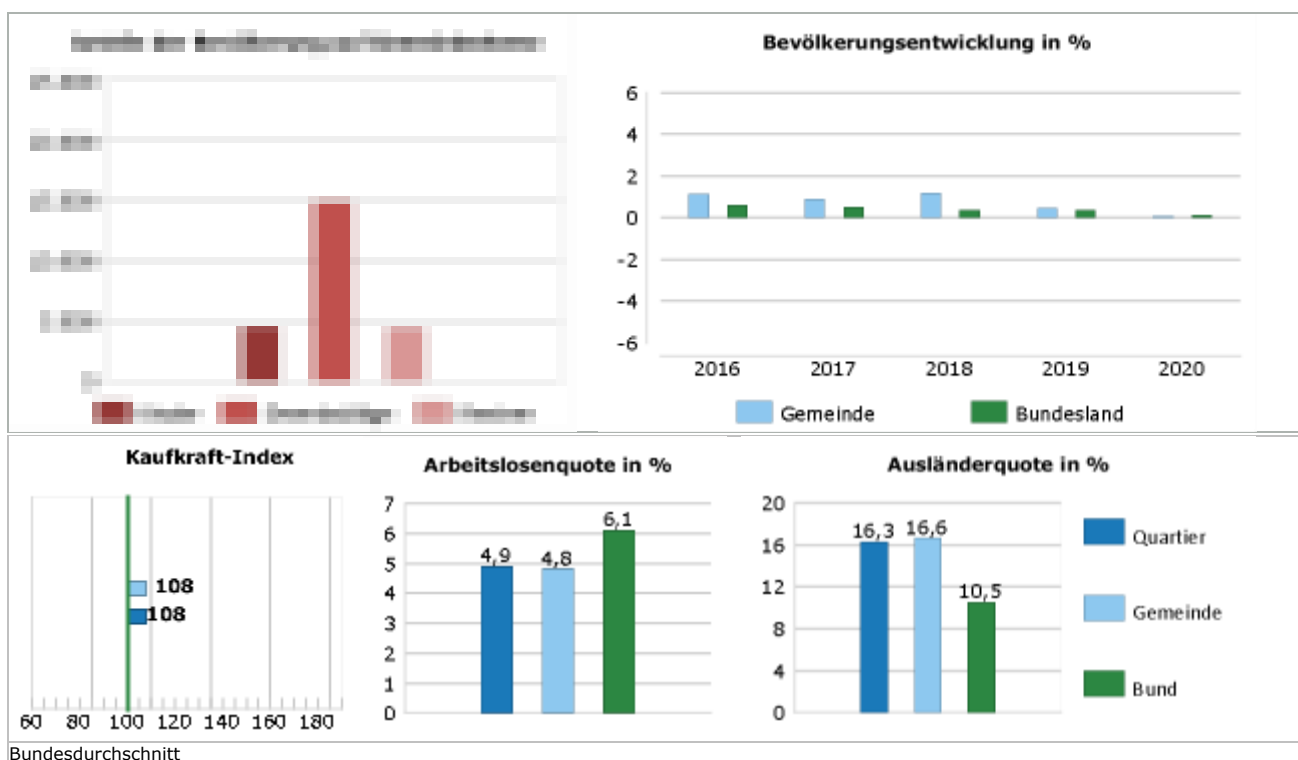
3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (35,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Riedstadt, Stadt (4,7 km)

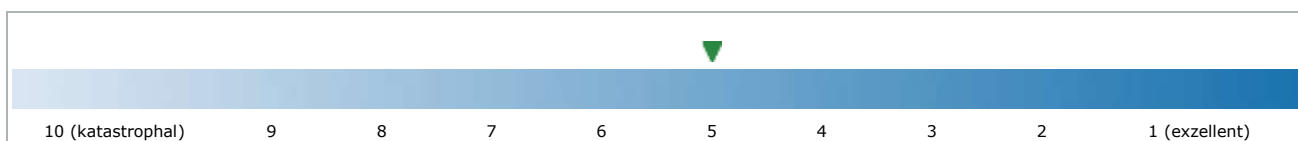
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	23.801	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	25.485
Haushalte (Gemeinde)	9.856	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.454



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Pfungstadt (3,9 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF STOCKSTADT (RHEIN) (3,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF DARMSTADT (10,6 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (27,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rathaus (0,1 km)

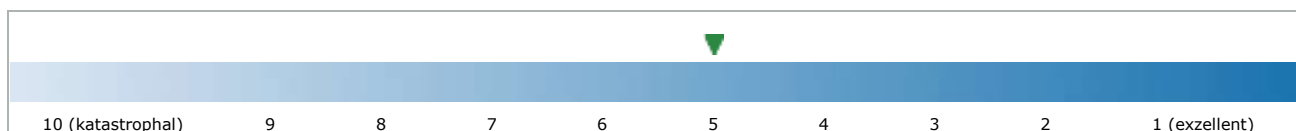
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,4 km)
Zahnarzt	(0,8 km)
Krankenhaus	(1,4 km)
Apotheke	(0,4 km)
EKZ	(11,2 km)
Kindergarten	(2,9 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(10,5 km)
Hauptschule	(11,8 km)
Gesamtschule	(11,7 km)
Gymnasium	(6,3 km)
Hochschule	(7,1 km)
DB_Bahnhof	(3,2 km)
Flughafen	(27,1 km)
DB_Bahnhof_ICE	(10,6 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2022

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2022

3.4 Ortslage

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Ortsrandlage des Stadtteils Crumstadt, als Reihengrundstück an der Straße "Darmstädter Straße". Riedstadt besteht aus dem zentral gelegenen Stadtteil Goddelau sowie den Stadtteilen Crumstadt im Süden, Erfelden im Westen, Leeheim im Nordwesten und Wolfskehlen im Norden



Quelle: Stadtplan OpenStreetMap M. 1: 20.000

Verkehrslage

Vom gegenständlichen Grundstück sind Bushaltestellen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Geh-Minuten erreichbar.

Mit dem Auto:

Es besteht gute Verkehrsanbindung zu den Anschlussstellen der Bundesautobahnen in alle Richtungen.

Mit der Bahn:

Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 3 km.

Lagebeurteilung

Die Wohnlage kann als mittlere Lage eingestuft werden.

Darstellung der Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis**WISSENSWERTES ZUR METHODIK****Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?**

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbton auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

Datenquelle

on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2023

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland , © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2023 (CC BY-SA 2)

Infrastruktur	Alle Einrichtungen einer öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Riedstadt gegeben. Weiterführende Schulen, Behördenzentrum, Kreiskrankenhaus in Groß-Gerau.
Freizeitmöglichkeiten	Die örtlichen Vereine und die Stadt offerieren ein umfangreiches Angebot an kulturellen und sportlichen Aktivitäten
Straßenzustand	Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind endgültig ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.
Zuwegung	Die Erschließung erfolgt von der Straße "Darmstädter Straße" aus.
Versorgung	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.
Entsorgung	Kanalanschluss
Erschließungsbeiträge	Sind im Bodenwert enthalten
Nachbarbebauung	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbauten.
Grundstückszuschnitt	Polygone Grundstücksform, annähernd eben annähernd horizontal.



Baurecht

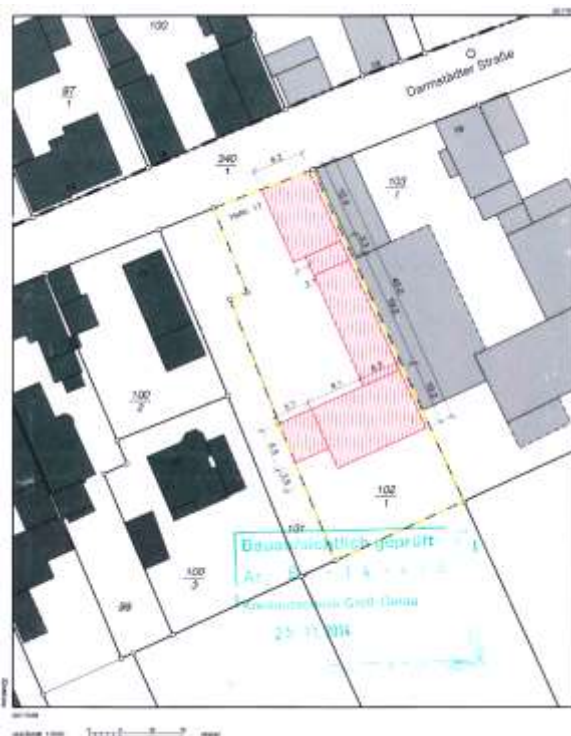
Die zu bewertenden Grundstücke liegen laut Mitteilung der Stadtverwaltung nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Sie sind baurechtlich nach § 34 BauGB einzustufen.

3.5**Beschaffenheitsmerkmale****Ausnutzung**

Flst. Nr. 102/1 ist mit einem, an der Darmstädter Straße liegenden, 2-geschossigen Wohnhaus als Einfamilienhaus sowie daran angrenzenden Nebengebäuden bebaut.

Flst. Nr. 101 ist eine unbebaute Fläche

Flst. Nr. 102/2 ist eine Landwirtschaftsfläche



Lageplan aus der Bauakte

Größe

Flst. Nr. 102/1:	1.208 m ²
Flst. Nr. 101:	401 m ²
Flst. Nr. 102/2;	2.219 m ²

Bodenbeschaffenheit

Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Überbauungen

Gemäß vorliegender Liegenschaftskarte sind keine Überbauungen ersichtliche.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. In Teilbereichen können Abweichungen zu den nachfolgend dargestellten Planausschnitten vorhanden sein.

4.1 Gebäudekonzeption

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 102/1 ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus als Einfamilienhaus aus der Bauzeit um 1882, welches um 2015 umfangreich kernsaniert wurde. Daran anschließend befinden sich mehrere Nebengebäude. Die baulichen Anlagen stehen laut Auskunft unter Denkmalschutz.



Ansicht von Nord-Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Nord-Osten



Ansicht von Westen



Nebengebäude-Garage



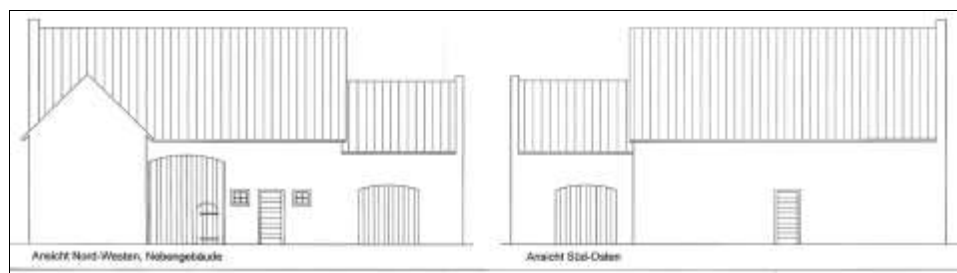
Ansicht von Osten



Nebengebäude von Süden

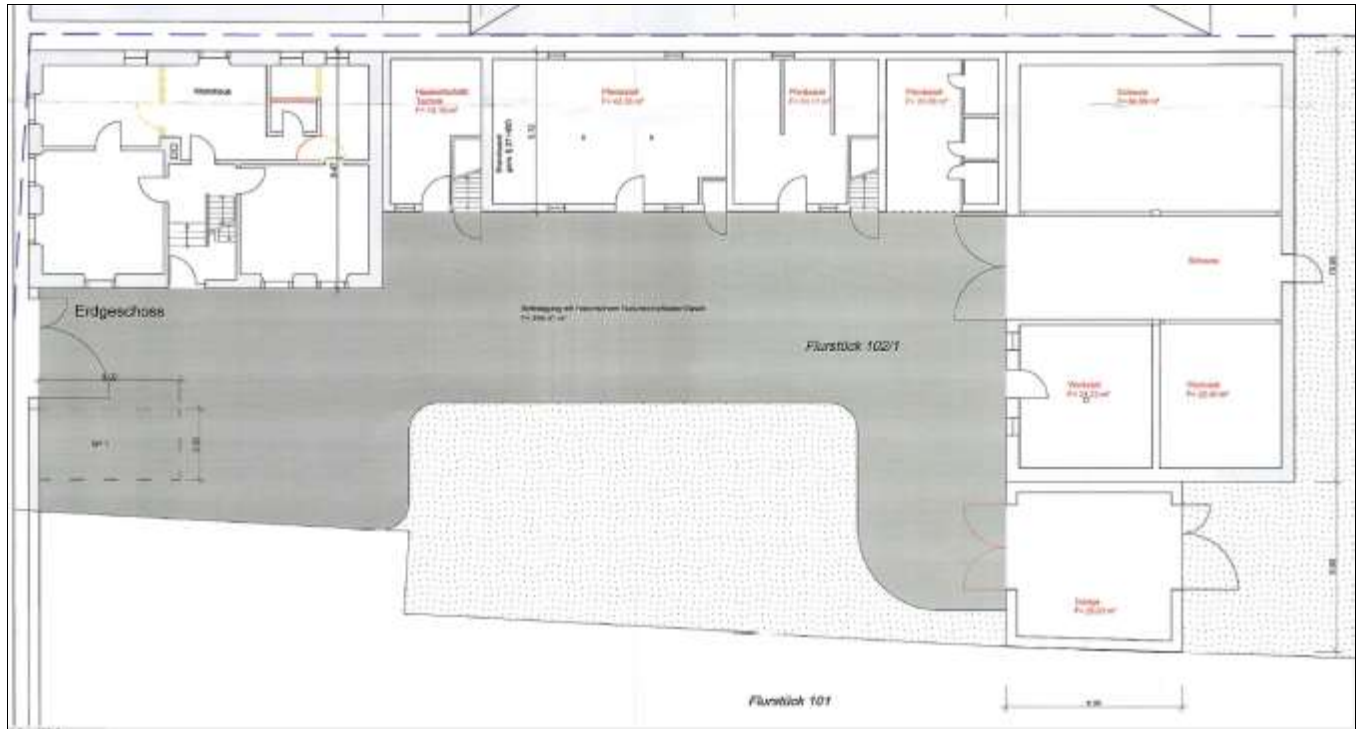


Nebengebäude von Süd-Westen



4.2**Nutzung**

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die baulichen Anlagen wie folgt genutzt:



Übersichtsplan aus der Bauakte

Wohnhaus:**Kellergeschoss:**

Gewölbekeller; Kellerräume, Heizraum



Heizraum



Heizraum



Keller



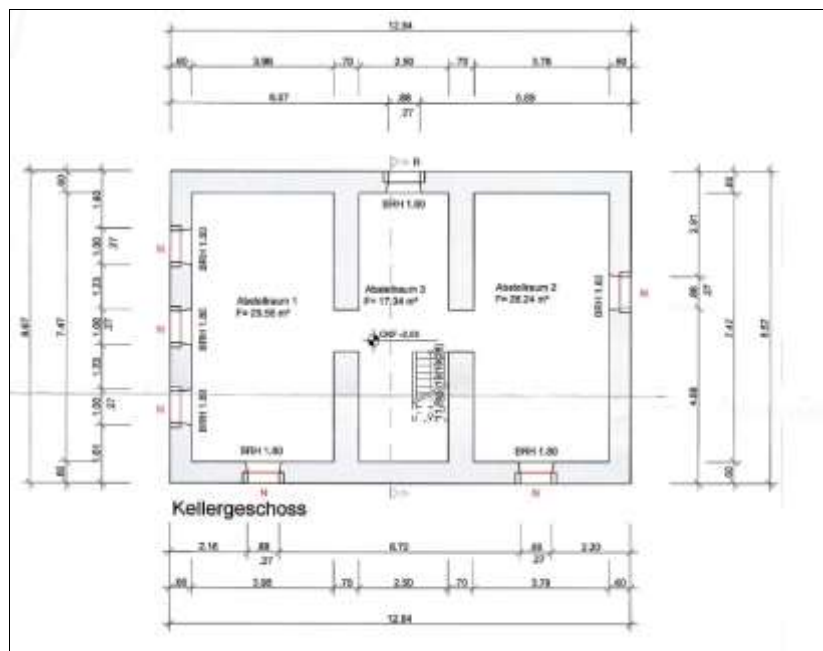
Keller



Keller



Keller



Grundriss Keller aus der Bauakte

Erdgeschoss:

Flur, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer



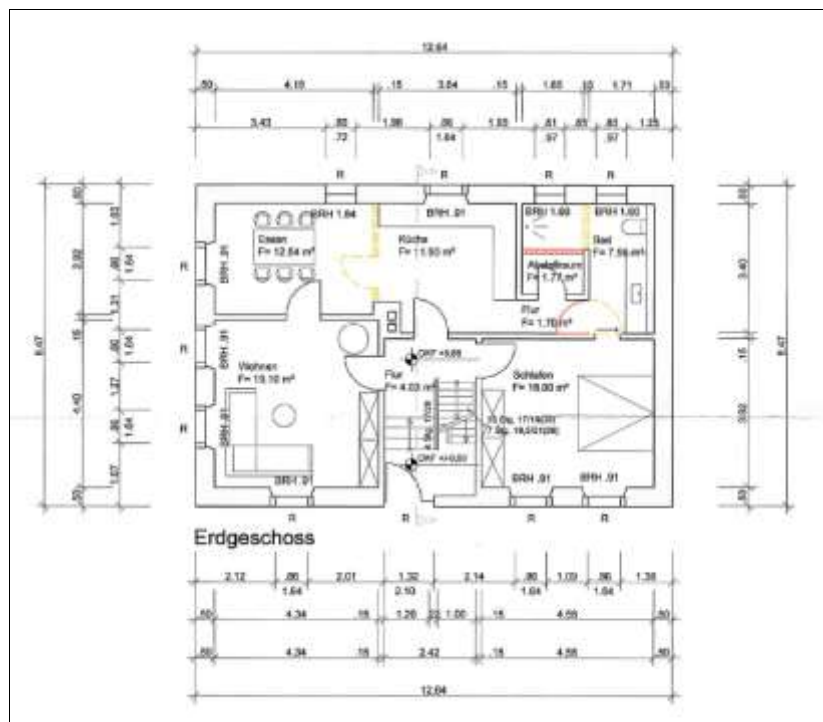
Ofen



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte

Obergeschoss:

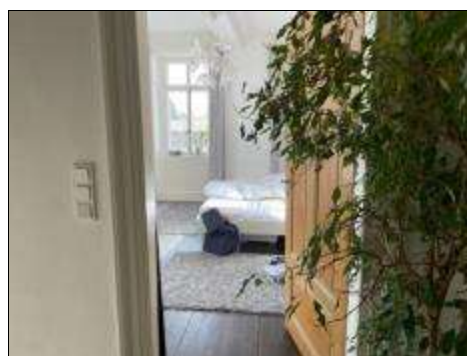
Flur, Küche, drei Zimmer, Badezimmer



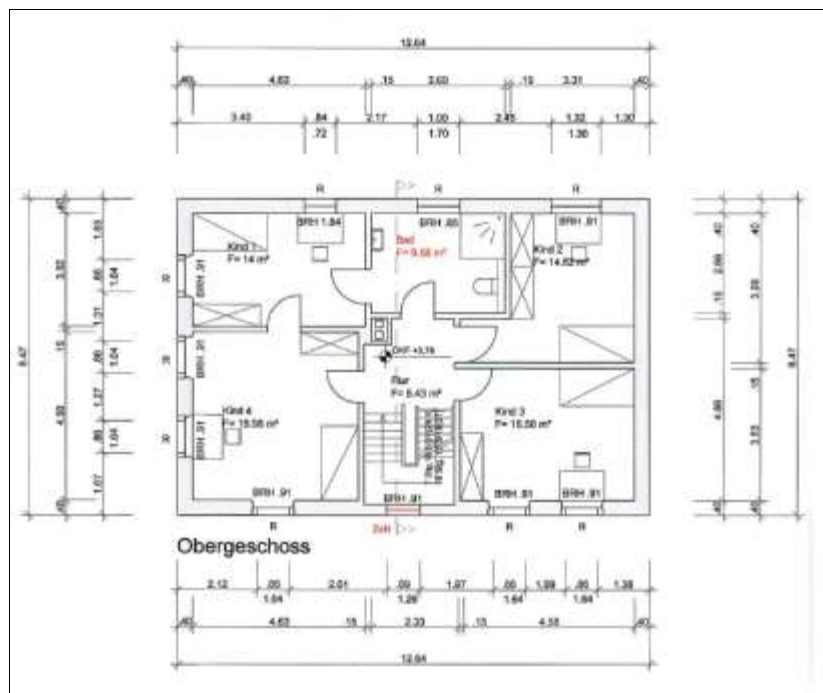
Zimmer



Küche



Zimmer



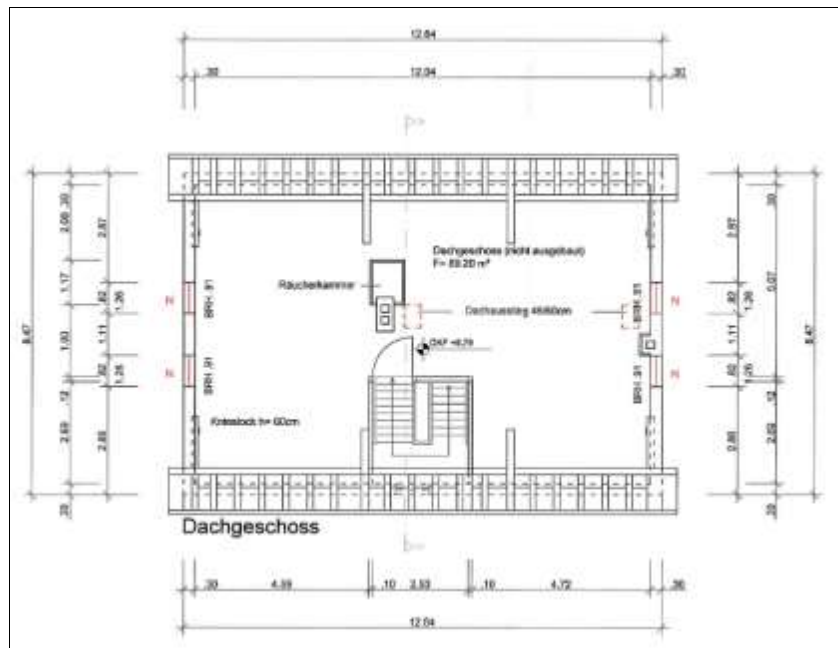
Grundriss Obergeschoss aus der Bauakte

Dachgeschoss:

Speicher; nicht ausgebaut



Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss aus der Bauakte

4.3**Baujahr**

ca. 1882

Modernisierungen

Kernsanierung ca. 2015

Anzahl der Geschosse II+DG

Schnitt aus der Bauakte

4.4 Bauzahlen

Die erforderlichen Bauzahlen wurden den mir zur Verfügung gestellten Berechnungen zum Bauantrag entnommen.

Wohnflächen.

EG, OG

je ca. 160 m²

Ermittlung der BGF

In Gebäude		Faktor /	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
	Beschreibung	Geschosse	m	m	m	m ²	m ²
1	KG, EG, OG, DG	4,00	12,64	8,47		428,24	428,24
	Summe Einfamilienhaus						428,24
	Summe Gesamt						428,24

Die Bauzahlen wurden seitens der unterzeichnenden Sachverständigen nicht durch örtliches Aufmaß überprüft. Maßabweichungen sind nicht auszuschließen.

4.5 Baubeschreibung**Hinweis:**

Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Alle nachstehenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen

4.5.1 Rohbau und Fassade

Fundamente	Vermutlich Streifenfundamente
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk, ausgemauertes Holzfachwerk, Leichtbauwände
Nichttragende Innenwände	Ausgemauertes Holzfachwerk, Leichtbauwände
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Holzgeländer



Treppenhaus

Fassaden

Sichtmauerwerk

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach; Eindeckung mit Tonziegeln; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Solarmodule



Dachansichten

4.5.2**Ausbau****Gebäudeeingang**

Hauseingangstür in Holz-Ausführung

Türen

Holztüren

Fenster

Sanierte, einfachverglaste Holzfenster aus der Ursprungsbauzeit mit Holzklappläden

Bodenbeläge

Holzdielen, Fliesen u.ä.

Wand- und Deckenbeläge

Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel

Heizung

Pellettheizung, Öfen (Holz)

Warmwasserbereitung über Heizungsanlage und Solarthermie zur Unterstützung

Sanitärinstallation Erdgeschoss:
Badezimmer mit: Dusche, WC, Waschtisch



Badezimmer EG



Obergeschoss:
Badezimmer mit: Badewanne, WC, Waschbecken, Dusche



Badezimmer OG



Elektroinstallation Zeitgemäß. Ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden

Energieausweis

Vorhanden:

<h1>ENERGIEAUSWEIS</h1> <p>für Wohngebäude</p> <p>gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013</p>		
Gültig bis: 16.01.2025		Registriernummer ² (oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)
Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Darmstädter Straße 17, 64560 Riedstadt	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	vor 1900	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _H)	223 m² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Pellets	
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	
		
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes		
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p>		
<p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p>		
<p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p>		
<p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller</p>		
<p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises		
<p>Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>		
Aussteller: _____		
16.01.2015 Ausstellungsdatum		Unterschrift des Ausstellers
<p>¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zustellung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation</p>		

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 16.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

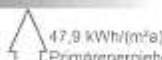
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 10,4 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
243,8 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert: W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)

Summatischer Wärmeschutz (bei Neubau): ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 1 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 8 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

243,8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhäuser 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut isoliert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁶ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus

4.6**Außenanlagen**

Alle Hof-, Zufahrts- und Fußwegeflächen überwiegend mit Kopfsteinpflasterbelag, teils unbefestigt, sowie Rasenflächen. Flst. Nr. 102/2 mit Rasenflächen



Flst. Nr. 102/2



Außenanlagen Flst. Nr. 101

Einfriedung

Gebäudekanten, Tor, offen



Tor zur Straße

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück vorhanden.

Zubehör

./.

4.7**Baulicher Zustand**

Die baulichen Anlagen zeigen - soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar-, einen Baujahrs gemäß guten konstruktivem Zustand. Der Unterhaltungszustand ist ebenfalls gut.

4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmarkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.8.1 Baumängel/Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren äußerlich keine Baumängel oder Bauschäden erkennbar. In Teilbereichen sind alters- und witterungsbedingte Verschleißerscheinungen feststellbar (Nebengebäude). Der allgemeine Bauzustand wird bei der Wahl der Alterswertminderung/ bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.9 Gesamtbeurteilung

Das zu bewertende Grundstück mit baulichen Anlagen befindet sich in einer mittleren Wohnlage von Riedstadt, im Stadtteil Crumstadt. Der bauliche und dekorative Zustand der baulichen Anlagen ist, soweit im Rahmen einer Begehung äußerlich feststellbar, als baujahrgemäß zu bezeichnen. Die Grundrissgestaltung des Einfamilienhauses ist zweckmäßig. Der Ausstattungsstandard entspricht auch heutigen Anforderungen an Wohnqualität.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

5.1 Definition

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

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 der ImmoWertV) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 17 – 20 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Der für den Ertragswert maßgebliche Reinertrag ermittelt sich abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Das Ertragswertverfahren stellt somit im Wesentlichen, insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinses, einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 15-16 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich neben der Ermittlung von Bodenwerten insbesondere zur Bewertung von Wohnungen. Eigentumswohnungen werden vorzugsweise mittels des Vergleichswertverfahrens, das heißt, durch den Vergleich der Kaufpreise mit ähnlichen Wohnungen hinsichtlich des Baujahrs, der Lage und Ausstattung etc. bewertet. Sie gelten als langfristig zweckgebundene Kapitalanlage und werden vornehmlich zur Eigennutzung oder auch zur Vermietung erworben.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Einfamilienhausgrundstücke werden auf dem örtlichen Grundstücksmarkt überwiegend als Sachwertobjekte gehandelt. Insofern orientiert sich der Verkehrswert am marktangepassten Sachwert. Das Ertragswertverfahren wird unterstützend herangezogen. Der Verkehrswert der Grundstücke Flst. Nr. 102/2 und 101 wird mittels des Bodenwertverfahrens ermittelt.

6. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)**6.1 Allgemeines**

Gemäß § 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

6.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, stehen nicht zur Verfügung. Ein statistisch gesicherter Vergleichswert kann somit nicht ermittelt werden, weshalb für die Bewertung auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Bezug genommen wird.

Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

6.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat auf schriftliche Nachfrage folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) mitgeteilt:

01.01.2022:

360.- €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei) für Wohnbauflächen - Grundstücksgröße: 700 m²

3.- €/m² für Landwirtschaftsflächen

6.4 Berücksichtigung von Abweichungen

§ 14 ImmoWertV

Eine Abweichung des Bodenrichtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Insofern kann der seitens des Gutachterausschusses ermittelte Bodenrichtwert für Flst. Nr. 102/1 ohne zusätzliche Anpassung der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden. Aufgrund der übergroßen Grundstücksfläche, sowie der Tatsache, dass der südliche Grundstücksteil mit den denkmalgeschützten Scheunen bebaut ist, was eine weitere bauliche Ausnutzung aller Voraussicht nach ausschließt, muss der Bodenwert dieser Fläche differenziert ermittelt werden. Hierzu wird die Fläche fiktiv in zwei Wertzonen aufgeteilt. In einen, den baulichen Anlagen nebst Außenflächen zurechenbaren Grundstücksanteil von 700 m², der mit dem BRW in Ansatz gebracht wird, sowie einer Restfläche von 508 m², die mit 50% des BRW in Ansatz gebracht werden kann.

Flst. Nr. 101 bildet mit Flst. Nr. 102/1 eine wirtschaftliche Einheit. Selbstständig baulich nutzbar ist diese Grundstücksfläche nicht, weshalb auch hier 50% des BRW angesetzt werden.

Für die Landwirtschaftsfläche Flst. Nr. 102/2 wird der seitens des Gutachterausschusses empfohlene BRW von 3,00 €/m² der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

6.5 Bodenwert

Bodenwert Flst. Nr. 101 und 102/2

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flst. Nr. 101	401	180,00					Ja	72.180
2	Flst. Nr. 102/2	2.219	3,00					Ja	6.657

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

78.837

Richtwertanpassung
zu 1 Flst. Nr. 101

Bodenrichtwert: 360,00 EUR/m²
Quelle: Geoportal Hessen / Stand: 01.01.2022
- 50,00% = 180,00 EUR/m² (nicht selbstständig nutzbare Teilfläche)
= 180,00 EUR/m²

zu 2 Flst. Nr. 102/2

Bodenrichtwert: 3,00 EUR/m²
Quelle: Geoportal Hessen / Stand: 01.01.2022

Bodenwert Flst. Nr. 102/1

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Gebäude- und Freifläche	700	360,00					Ja	252.000
2	Restfläche	508	180,00					Ja	91.440

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**343.440****Richtwertanpassung**

zu 1 Gebäude- und Freifläche

Bodenrichtwert: 360,00 EUR/m²

Quelle: Geoportal Hessen / Stand: 01.01.2022

zu 2 Restfläche

Bodenrichtwert: 360,00 EUR/m²

Quelle: Geoportal Hessen / Stand: 01.01.2022

- 50,00% = 180,00 EUR/m²

= 180,00 EUR/m²

7. Ermittlung des Sachwerts (§21 bis 23 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

7.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.

7.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).

7.1.3 **Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

7.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) und in den Sachwert einzubeziehen.

7.1.5 **Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV**
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

7.2 Herstellungskosten (§ 21-23 ImmoWertV)**Normalherstellungskosten**

Ausgangswerte in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr).

7.3 Baupreisindex

Die Bewertung wird vorgenommen nach dem Indexverfahren. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

7.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile, werden ggfs. einzeln erfasst erfasst.

7.5 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Neubauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

7.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Modellansatz nach SachwertR:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1:	60 Jahre, +/- 10 Jahre
Standardstufe 2:	65 Jahre, +/- 10 Jahre
Standardstufe 3:	70 Jahre, +/- 10 Jahre
Standardstufe 4:	75 Jahre, +/- 10 Jahre
Standardstufe 5:	80 Jahre, +/- 10 Jahre

7.7 Alterswertminderung

Lineare Alterswertminderung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt und entsprechend den erfolgten Modernisierungsmaßnahmen modifiziert.

• Mittleres Modernisierungsjahr _____

überwiegend ▼ 2015

Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag _____

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag	mittel
Restnutzungsdauer nach Modernisierung	30 Jahre(e)
Korrektur wegen Objektzustand	12 Jahre(e)
Restnutzungsdauer	42 Jahre(e)

7.8 Ableitung der Herstellungskosten

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Einfamilienhaus

Gebäudeart	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1882
Modernisierung	2015, gut
Modernisierungsgrad zum Stichtag	gut
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter	0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer	30 Jahr(e)
Korrektur wegen Objektzustand	12 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Objektzustands	42 Jahr(e)
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaaß	428 m² BGF

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp	1.12 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd-/Obergeschosse	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK *	623 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr *	623 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,7170 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2022)
Herstellungskosten zum Stichtag *	1.069 EUR/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

Anmerkung:

Für die Nebengebäude weisen die NHK keine passenden Werte aus, weshalb hier ein pauschaler Ansatz von 250.- €/m² zzgl. BNK in Ansatz gebracht werden. Die Alterswertminderung erfolgt aufgrund der denkmalschutzspezifischen Gegebenheiten analog der des Wohnhauses.

7.9 Sachwertermittlung

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswertg. Herst.-kosten	
	Gebäude	jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	EUR	
1	Einfamilienhaus	1	1882	70	42	428,24 m² BGF	1.069	17,00	Linear	40,00	321.367
2	Hauswirtschaft	1	1882	70	42	40,00 m² BGF	250	17,00	Linear	40,00	7.020
3	Pferdestall 1	1	1882	70	42	50,00 m² BGF	250	17,00	Linear	40,00	8.775
4	Pferdestall 2	1	1882	70	42	60,00 m² BGF	250	17,00	Linear	40,00	10.530
5	Scheune	1	1882	70	42	300,00 m² BGF	250	17,00	Linear	40,00	52.650
6	Garage	1	1882	70	42	80,00 m² BGF	250	17,00	Linear	40,00	14.040

Σ 414.382

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2022 = 1,7170

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	414.382
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 20.719
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	435.101
+ Bodenwert	343.440
Vorläufiger Sachwert	778.541
± Marktanpassung	-25,00% -194.636
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	583.905
SACHWERT	583.905

7.10 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

Allgemein:

Die Sachwertermittlung ist ein **vergangenheitsbezogenes** Rechenverfahren, zur Ermittlung von Ausgangswerten. Der Verkehrswert wird jedoch durch den **Grundstücksmarkt** bestimmt, d.h. danach, wie viel Geld Kaufwillige üblicherweise für das jeweilige Objekt bezahlen würden oder wie viel Geld ihnen das Objekt "wert" ist. Für die Marktanpassung des Sachwertes spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Drei sehr wesentliche Faktoren sind die Lage, der Teilmarkt der Bewertungsimmobilie und die zukünftige Nutzungsmöglichkeit. Ist eine Immobilie oder Grundstück nur eingeschränkt nutzbar (bestimmter Teilmarkt), wirkt sich das auf den Verkaufswert unter Umständen sehr stark aus.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt:

Für Objekte dieser Art werden seitens der Gutachterausschüsse keine Sachwertfaktoren zur Verfügung gestellt. Unter Berücksichtigung von Lage, Größe sowie Ausstattung, insbesondere aufgrund der denkmalschutzspezifischen Merkmale, mit dem damit einhergehenden eingeschränkten Käuferkreis, kann für das Bewertungsobjekt ein Marktanpassungsfaktor von 25% als grundstücksmarktkonform angesetzt werden.

8. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

8.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

8.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. I.d.R. ist von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand der Mietsache auszugehen. Der Wert von Instandsetzungsaufwendungen ist separat zu ermitteln.

8.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Bei nachfolgender Ertragswert Berechnung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblich erzielbaren Miete ausgegangen werden.

8.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

8.5 Ongeo Vergleichsmieten

Die Auswertung des Ongeo-Portals ergab, dass sich die Mieten für vergleichbare Objekte zwischen 7,37 und 11.52 €/m² bewegen. Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 247 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk 64560) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum Januar 2020 bis Dezember 2022 zugrunde.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe sowie Ausstattungsstandard, kann für das Einfamilienhaus eine marktübliche Miete von rd. 9,00.- €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht werden. Für die Nebengebäude: Pauschal 300,00 €/Monat.

8.6 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

8.6.1 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

8.6.2 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen.

8.6.3 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Die EW-Richtlinie nennt einen Ansatz von 2% bei Wohnnutzung.

8.7 Jahresreinertrag (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)

Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.

8.8 Liegenschaftszinssatz

8.8.1 Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 14 Absatz 3 ImmoWertV).

8.8.2 Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum als empirische Werte des Verhältnisses "Jahresreinertrag zu Kaufpreis" kann der Gutachterausschuss nicht zur Verfügung stellen. In Anlehnung an die Empfehlungen des Immobilienverbands IVD Bundesverband, liegen die Liegenschaftszinssätze bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung bis Vierfamilienhaus zwischen 1,5 bis 4,5%.

8.8.3 Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, ins-besondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücks-markt bei Liegenschaften solcher Art, erscheint ein Zinssatz von 3,0% als grundstücksmarktkonform und kann der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt werden.

8.9 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1	Wohnen / EG, OG	42	3,00	1	160,00		9,00	17.280	6.257
w	*	Wohnen / Nebengebäude pauschal	42	3,00	1			300,00	3.600	1.304
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 42	Ø 3,00	Σ 2	Σ 160,00			Σ 20.880	Σ 7.561

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges		Summe
	In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% HK*	EUR	% RoE	wagnis	EUR/m²	% RoE	% RoE
			(/Stk.)		/Einheit		% RoE	(/Stk.)		
w	1	Wohnen / EG, OG	13,50	0,40	344,00	1,99	2,00			16,49
w	*	Wohnen / Nebengebäude pauschal	13,50	0,00	344,00	9,55	2,00			11,94

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 15,70

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
		In Gebäude							
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG, OG	17.280	2.850	14.430	6.257	8.173	23,7013	193.710
w	*	Wohnen / Nebenge-bäude pauschal	3.600	430	3.170	1.304	1.866	23,7013	44.226

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 20.880

Σ 3.280

Σ 17.600

Σ 7.561

Σ 10.039

Σ 237.936

Ertragswert der baulichen Anlagen**237.936**

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

+ Bodenwert

343.440

ERTRAGSWERT**581.376**

9. Ergebnis

Flst. Nr. 102/1**Marktwert**

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	343.440 €
	Sachwert	583.905 €
	Ertragswert	581.376 €
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	584.000 €
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	3.650
	x-fache Jahresmiete	28,00
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,58%
	Nettorendite (ReE/x)	3,01%
Mietfläche	Wohnfläche	160m²
	Nutzfläche	
	Σ	160m²
Ertrag	Jahresrohertrag	20.880 €
	Jahresreinertrag	17.600 €
Liegenschaftszins	Wohnen	3,00%
	Gewerbe	
	i.D.	3,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	15,70%
	Gewerbe	
	i.D.	15,70%
Flst. Nr. 101:		72.000 €
Flst. Nr. 102/2:		6.700 €

10. Verkehrswert**10.1 Definition**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

10.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sach- und Ertragswert wurden mit zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Crumstadt, Darmstädter Straße 17, Flst. Nr. 102/1 mit 1.208 m², geschätzt auf:

584.000.- €

(Fünfhundert Vierundachtzig Tausend Euro)

.... Flst. Nr. 101 mit 401 m², geschätzt auf:

72.000.- €

(Zweiundsiebzig Tausend Euro)

.... Flst. Nr. 102/2 mit 2.219 m², geschätzt auf:

6.700.- €

(Sechstausend Siebenhundert Euro)

Frankfurt, den 06. April 2023

.....
Die Sachverständige
Bianca Metzger MRICS
Immobilienökonom (ebs)