



Amtsgericht Groß-Gerau  
Europaring 11-13  
64521 Groß-Gerau

Amtsgericht Darmstadt  
HRB 103978

Zwingenberger Weg 2e  
65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111  
Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Art des Bewertungsobjekts	Erbbaurecht mit Einfamilienhaus
Objektadresse	Friedrich-Hartung-Straße 26 64560 Riedstadt
Auftraggeber Aktenzeichen Gutachtennummer	Amtsgericht Groß-Gerau 24 K 2/24 BG-240203
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	28.05.2024
Verkehrswert	<b>387.000 € (Erbbaurecht mit Einfamilienhaus)</b> Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerung	
Liegenschaft	Friedrich-Hartung-Straße 26 64560 Riedstadt	
Objektart	Einfamilienhaus mit Erbbaurecht	
Grundbuchangaben	Amtsgericht	Groß-Gerau
	Erbbaugrundbuch	Goddelau
	Blatt Nr.	3962
	Laufende Nr.	1 (Flur 3 Flurstück 159/2)
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Friedrich-Hartung-Straße 26
	Größe	498 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag	28.05.2024	
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden	
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenkataster	
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz	
Baujahr / Restnutzungsdauer	2005 / 50 Jahre (70 Jahre gem. Modell Gutachterausschuss Hessen)	
Gebäudezustand	Das Einfamilienhaus befindet sich dem Baualter entsprechend in einem guten Erhaltungszustand.	
Modernisierungszustand	Keine Modernisierungen stattgefunden	
Vermietungszustand	Die Immobilie wird eigengenutzt	
Bruttogrundfläche	173,48 m <sup>2</sup>	
Wohn-/Nutzfläche	135,79 m <sup>2</sup> WFL /71,05 m <sup>2</sup> NFL	
Sachwert des fiktiven Volleigentums:	637.000 € (inklusive Bodenwert)	
<b>Verkehrswert</b>	<b>387.000 €</b>	<b>Einfamilienhaus mit Erbbaurecht</b>
Gebäudefaktoren	2.850 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche 777 € / m <sup>2</sup> Grundstück	

## Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht .....	3
<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtsgrundlagen.....	5
2.2 Verwendete Literatur .....	5
2.3 Unterlagen und Dokumente.....	6
2.4 Wertermittlung und -verfahren .....	7
2.5 Hinweise und Vorbehalte .....	10
<b>3. Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>12</b>
3.1 Rechtliche Gegebenheiten .....	12
3.2 Grundstücksbeschreibung.....	21
3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption .....	25
3.4 Baubeschreibung .....	26
3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag .....	29
3.6 Flächen.....	31
<b>4. Wertermittlung .....</b>	<b>32</b>
4.1 Bodenwert.....	32
4.2 Sachwertermittlung des fiktiven Volleigentums .....	34
4.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts.....	41
<b>5. Verkehrswert .....</b>	<b>45</b>
<b>6. Anlagen .....</b>	<b>46</b>
6.1 Liegenschaftskarte .....	47
6.2 Bauzeichnungen .....	48
6.3 Berechnung des umbauten Raumes.....	53
6.4 Nutz- und Wohnflächenberechnung.....	54
6.5 Fotos.....	56

## 1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11-13 64521 Groß-Gerau
Auftrag	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das im Erbbaugrundbuch von Goddelau Blatt 3962 unter Laufender Nummer 1 eingetragene Erbbaurecht.  Beschluss vom 05.04.2024 über die Bestellung des Sachverständigen im Verfahren 24 K 02/24.
Objektadresse	Friedrich-Hartung-Straße 26 64560 Riedstadt
Anmerkungen des Auftraggebers	Personenbezogene Daten werden in einem Begleitschreiben geführt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	28.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung	28.05 2024
Umfang der Ortsbesichtigung	Liegenschaft konnte von außen und (mit Aufnahme des als Kind I bezeichneten Zimmers im DG) von innen besichtigt werden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	xxxx xxxx Eigentümer Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	<b>Baugesetzbuch</b> in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom <b>28. Juli 2023</b> (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
HDSchG	<b>Hessisches Denkmalschutzgesetz</b> (HDSchG) vom 28. November 2016 gültig seit dem 06. Dezember 2016.
HBO	<b>Hessische Bauordnung</b> in der Fassung vom <b>15. Januar 2011</b> .
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – <b>Immobilienwertermittlungsverordnung</b> – ImmoWertV vom <b>14. Juli 2021</b> (BGBl. I S. 2805).
ImmoWertA	<b>Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung</b> (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am <b>20. September 2023</b> zur Kenntnis genommen.
WoFIV	<b>Wohnflächenverordnung</b> – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom <b>25 November 2003</b> (BGBl. I S. 2346).
DIN 283	<b>DIN 283</b> Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe <b>Februar 1962</b> , obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).
ErbauRG	<b>Erbbaurechtsgesetz</b> in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom <b>1. Oktober 2013</b> (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist.

### 2.2 Verwendete Literatur

Die folgende Fachliteratur ist bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt worden:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage vom 02.03.2023.
---------	---

Gutachterausschuss Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises	Grundstücksmarktbericht des Hessen 2024 Berichtszeit vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023
BORIS Informationssystem	Bodenrichtwert Informationssystem der Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Bertelsmann Stiftung	Wegweiser Kommune, Sozial-, Finanz- und Demografiebericht.

## 2.3 Unterlagen und Dokumente

Die folgenden Unterlagen lagen dem Sachverständigen bei der Gutachtenerstellung vor:

- |  |   |
|--|---|
| Dem Sachverständigen durch<br>den Auftraggeber zur Verfügung<br>gestellte Unterlagen | - Grundbuchauszug vom 14.02.2024<br>- Liegenschaftskataster vom 26.03.2024  |
| Vom Sachverständigen<br>beschaffte Unterlagen  | - Einsichtnahme in Bauakte am 22.05.2024<br>- Erbbaurechtsvertrag vom 30.12.2002<br>- Energieausweis konnte nicht ermittelt werden (Angaben zur<br>Energieeffizienz aus Baugenehmigung)<br>- Erschließungskostenbescheinigung vom 30.07.2024<br>- Auskunft über Planungsrecht vom 06.08.2024<br>- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.04.2024<br>- Auskunft aus BORIS Hessen vom 06.08.2024<br>- Auskunft vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen durch<br>E-Mail vom 22.04.2024 und Archäologie per E-Mail vom<br>18.04.2024.<br>- Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt durch<br>E-Mail vom 25.04.2024<br>- Abstimmung mit Gutachterausschuss vom 22.07.2024 |

## 2.4 Wertermittlung und -verfahren

### Verkehrswert

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (BauGB § 194)*

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

### ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

### Erbbaurecht

Für die Bewertung eines Erbbaurechts sind gemäß ImmoWertV drei Ermittlungsmethoden zulässig.

- Vergleichspreise (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)
- Finanzmathematischer Wert (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)
- Fiktives Volleigentum (§ 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)

Finanzmathematischer Wert und Fiktives Volleigentum basieren auf der Ermittlung des Wertes des fiktiven Volleigentums. Dieser Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks wird ermittelt/übernommen als marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von „hinreichend übereinstimmenden“ **Vergleichspreisen** ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht.  
(ImmoWertA 6.(1).2)

### Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der **Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d.h. als Wertanlage und somit zur Ertragserzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

### Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt.

(ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

(ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren.  
(ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren, zur Verfügung stehen.

(ImmoWertA 6.(1).4)

## Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.  
(ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 2)

Gemäß ImmoWertV sind das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück selbstständige Gegenstände der Wertermittlung. In der Literatur wird das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück auch als Erbbaugrundstück bezeichnet. Der Wert des Erbbaurechts oder des belasteten Erbbaugrundstücks soll in erster Linie mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Stehen keine Vergleichskaufpreise in ausreichendem Maße zur Verfügung, so ist die finanzmathematische Methode nach ImmoWertV anzuwenden. Da im vorliegenden Fall nicht ausreichend Vergleichswerte bereitstehen, wird die finanzmathematische Methode als primäres Verfahren angewendet.

Im Rahmen der zuvor genannten Methode, setzt sich der Wert des Rechts aus dem Bodenwertanteil und dem Gebäudewertanteil zusammen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem entsprechenden Grundstücksmarkt, ist das Rechenergebnis mit einem Marktanpassungsfaktor an den Grundstücksmarkt anzupassen. Nach ImmoWertV gehören dazu Faktoren zur Anpassung finanzmathematischer Werte von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den finanzmathematischen errechneten Werten von entsprechenden Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken abgeleitet werden.

Ein Bodenwert ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins (gesetzlich und vertraglich erzielbar) unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks liegt. Zunächst ist hierfür die Differenz zwischen dem gesetzlich und vertraglich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrages des unbelasteten Grundstücks auszugehen. Das sich ggf. ergebende Delta ist mit dem entsprechenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren.

Ein Gebäudewertanteil ergibt sich, wenn das Gebäude (Bauwerk) bei Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden war oder der Erbbauberechtigte das Gebäude aufgrund des Erbbaurechts errichtet hat. Der Gebäudewertanteil des Erbbaurechts entspricht im Regelfall dem Gebäudesach- oder Gebäudeertragswert. Der

Gebäudewertanteil kann mithilfe des Sachwert- oder Ertragswertverfahrens direkt ermittelt werden. Für Erbbaurechte müssen allerdings gesonderte Erbbaurechtsfaktoren verwendet werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird für die Ermittlung des Volleigentums das Sachwertverfahren gewählt, da es hauptsächlich für einen Eigennutzer in Betracht kommt.

## 2.5 Hinweise und Vorbehalte

### Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

### Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung **wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen.**

**Insbesondere keine Bauteilöffnungen; Bauteilprüfungen; Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.**

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht

sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. **kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachtens notwendig sein**, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

#### Urheberrecht

Das vorliegende **Gutachten ist urheberrechtlich geschützt** und nur für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

### 3. Beschreibung des Bewertungsobjekts

#### 3.1 Rechtliche Gegebenheiten

**Grundbuch** Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.

**Aufschrift** Amtsgericht Groß-Gerau  
Erbbaugrundbuch Goddelau  
Blatt Nr. 3962

**Bestandsverzeichnis** Laufende Nr. 1 (Flur 3 Flurstück 159/2)  
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche  
Lage Friedrich-Hartung-Str. 26  
Größe 498 m<sup>2</sup>

**Abteilung I** Eigentümer:  
  
Wurden anonymisiert und sind dem AG Groß-Gerau bekannt.

**Abteilung II** Lasten und Beschränkungen:  
  
1 zu 1 **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmetransportleitungsrecht) für NEA Norddeutsche Energieagentur für Industrie und Gewerbe GmbH, Hamburg; gemäß Bewilligung vom 19.12.2003 ...und 30.12.2002...eingetragen am 12.08.2004.**  
  
Hinweis: Übertragen auf ENTEGA AG, Darmstadt (Amtsgericht Darmstadt, HRB 5151); gemäß Bewilligung vom 09.02.2018.... eingetragen am 19.07.2018

**Im Gutachten als wertneutral berücksichtigt.**

2 zu 1 Erbbauzins in Höhe von 3.000,00 EUR (dreitausend Euro) jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks, vereinbarter Inhalt ist das Bestehenbleiben mit dem Hauptanspruch bei Zwangsversteigerung; gemäß Bewilligung vom 19.12.2003... eingetragen am 12.08.2004.

**Im Gutachten im Zug der Erbbaurechtsermittlung als wertneutral berücksichtigt.**

3 zu 1 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten

Grundstücks; gemäß Bewilligung vom 19.12.2003 ... und vom 30.12.2002...; eingetragen am 12.08.2004.

**4 zu 1** Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau - Zwangsversteigerungsgericht -; 24 K 2/24); eingetragen am 14.02.2024.

**Im Gutachten im Zug der Erbbaurechtsermittlung als wertneutral berücksichtigt.**

Laufende Nr. 1, 2, 3 stehen im Rang vor Abt. III Nr. 1, eingetragen am 12.08.2004.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

**Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.**

Anmerkung

Keine

**Erbbauvertragsverhältnisse**

Es handelt sich um den das Grundstück betreffenden Erbbauvertrag vom 30.12.2002. Die nachfolgenden Erläuterungen gelten für die Verkehrswertermittlung.

Vertragsbeginn

12.08.2004 (Eintragung Erbbaugrundbuch)

Laufzeit

50 Jahre ab Eintragung

Zweck / Bauwerk

**Einfamilienhaus**, eine Garage und zwei KFZ-Abstellplätze

Instandhaltung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauwerk und den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Erbbaugrundstücks in einem **guten baulichen Zustand** zu erhalten.

Lastentragung

Der **Erbbauberechtigte** hat für die Dauer des Erbbaurechts sämtliche auf das Erbbaugrundstück und auf das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und wiederkehrenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, Abgraben und Pflichten, die den Eigentümer oder Erbbauberechtigten als solchen treffen, zu tragen. Ausgenommen sind alle gegenwärtigen oder künftigen Grundbuchbuchmäßigen Belastungen des Erbbaugrundstücks.

Entschädigung nach Beendigung

Nach dem vertragsgemäßen Ablauf des Erbbaurechts hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe von **zwei Dritteln des gemeinen Wertes** des Bauwerks und der sonstigen dauernden Anlagen auf dem Erbbaugrundstück zur Zeit des Ablaufs des Erbbaurechts zu leisten.

Heimfall	<ul style="list-style-type: none"><li>- nicht innerhalb von 3 Jahren vom 30.12.2002 .... kein Wohnhaus errichtet wurde</li><li>- Zahlung des Erbbauzinses .... in Höhe von mindestens zweiter Jahresbeträge in Verzug ist</li><li>- über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde oder</li><li>- die Zwangsversteigerung oder die Zwangsverwaltung in das Erbbaurecht angeordnet und nicht innerhalb von 2 Monaten wieder aufgehoben ist, oder</li><li>- der Erbbauberechtigte oder sein Rechtsnachfolger eine in dieser Urkunde begründete dingliche oder schuldrechtliche Verpflichtung trotz schriftlicher Abmahnung mit angemessener Fristsetzung schuldhaft nicht erfüllt, oder</li><li>- der Erwerber des Erbbaurechts oder sein Ersteher in der Zwangsversteigerung nicht .... In die Bedingungen dieses Vertrages eintritt.</li></ul>
Heimfallvergütung	Macht der Eigentümer von seinem Heimfallanspruch Gebrauch, so hat der dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von <b>zwei Dritteln des gemeinen Wertes</b> des Bauwerks und der sonstigen dauernden Anlagen auf dem Erbbaugrundstück zur Zeit des Übergangs des Erbbaurechts zu gewähren.
Erbbauzins	3.000,00 € jährlich zum 01. Juli für das laufende Kalenderjahr
Anpassung des Erbbauzinses	<p>Der Erbbauzins wird in Relation zu dem vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden mtl. herausgegebenen Lebenshaltungskostenindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in der gesamten Bundesrepublik Deutschland (Basisjahr 2000) gestellt.</p> <p>Verändert sich dieser Lebenshaltungskostenindex gegenüber dem Stande vom Jahr Januar 2003, so verändert sich der zu leistende jährliche Erbbauzins grundsätzlich im gleichen Verhältnis, in dem sich der Lebenshaltungskostenindex verändert, frühestens jedoch nach Ablauf von drei Jahren seit Abschluss des gegenwärtigen Vertrags.</p> <p>Für die Ermittlung weiterer Schwankungen des Preisindex ist anschließend zunächst vom Stand des Zeitpunkts der zuletzt durchgeführten Wertanpassung und danach wiederum vom zuletzt maßgeblichen Stand des Preisindex auszugehen.</p>
Veräußerung und Belastung	Der jeweilige Erbbaurechtberechtigte ist dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt, das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten bis zu einem Betrag von 270.000 € nebst bis zu

18 v.H. Jahreszinsen ab heute und einer einmaligen Nebenleistung bis zu 5 v.H. aus dem Ursprungsvertrag zu belasten.

Vorkaufsrecht durch Erbbaurechtsgeber

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.

Besonderheiten im Erbbauvertrag

In Teil B der Vereinbarung wurde die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf Ersuchen der Gemeinde Riedstadt zugunsten der NEA Norddeutsche Energieagentur für Industrie und Gewerbe GmbH vereinbart.

In Teil C wird zwischen Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer ein Ankaufsrecht nebst preislichen Bedingungen vereinbart. Die Vereinbarung erlischt von selbst mit Aufhebung, Heimfall, Zeitablauf des Erbbaurechts oder Übertragung des Erbbaurechts an einen Dritten. Das Ankaufsrecht ist vererblich, jedoch nicht übertragbar. Im Zuge der Ermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wird daher die Vereinbarung als erloschen angenommen.

## Bau- und Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung, es ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)

## Flächennutzungsplan

Im FNP Regionalplan Südhessen 2010 ist für die Friedrich-Hartung-Straße 26 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dargestellt.

## Bebauungsplan

Auszug aus dem Geoportal des Kreis Groß-Gerau liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans **Nr. 2501 „Am Hohen Weg“** in der Fassung vom 14.09.2001 und **Nr. 2519 „Am Hohen Weg, 7. Änderung (1. BA) und 3. Änderung (2. BA)“**.

Darüber hinaus des Bebauungsplanes Planziel „Am Hohen Weg (1. BA)“ 7. Änd. und „Am Hohen Weg (2. BA)“ 3 ist die Konkretisierung ...der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ... sowie die Festsetzung eines Höhenniveaus. Die sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der in die Änderung einbezogenen Bebauungspläne ....werden von der Änderung nicht berührt.

Folgende Punkte sind Auszugsweise aufgeführt:

Laut Bebauungsplan liegt das Objekt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BaNVO

- Gartenbaubetriebe,

---

	<p>- Tankstellen.</p> <p>Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO Festsetzung GRZ 0,4 und GFZ 0,8</p> <p>Geschossigkeit II Vollgeschosse zwingend</p> <p>Offene Bauweise, Besonderheit Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten</p> <p>Firstrichtung Ost-West-Verlauf</p> <p>Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und genehmigt sind.</p>
Satzungen	<p>Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind die Stellplatzsatzung und gegebenenfalls weitere Satzungen zu beachten.</p> <p>Es wurden keine gebietsbezogenen Satzungen durch das Informationssystem Geoportal Groß-Gerau angegeben.</p>
Entwicklungszustand	<p>Baureifes Land</p> <p>Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)</p>
Baugenehmigung	<p>Für die Liegenschaft lag der Bauakte folgende Baugenehmigung vor:</p> <p>BV 2002-1117 Neubau Einfamilienhaus mit Carport und Stellplatz vom 14.05.2003</p> <p>Hinweis:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung</li><li>2. Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände ... wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und ggf. entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat.</li></ol>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	<p>Mit Schreiben vom 19.04.2024 bestätigte die Kreisverwaltung Groß-Gerau, dass <b>keine Baulasten</b> eingetragen sind.</p>

Altlasten

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt durch die E-Mail vom 25.04.2024 ergab:

*„in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach Einsichtnahme im zugehörigen geografischen Informationssystem, dem FIS AG Viewer, ist festzustellen, dass sich für das o.a. Grundstück / die o.a. Grundstücke kein Eintrag ergibt.*

**Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen mir nicht vor.**

*Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die Auskunft ist nicht rechtsverbindlich.“*

**Hinweise:**

- 1. Die Erteilung der Auskunft erfolgt nur für die Flächen, die in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt als Obere Bodenschutzbehörde liegen. Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Flächen können bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen und sollten ergänzend dort erfragt werden.*
- 2. Die Erfassung der Altstandorte in Hessen ist z. T. noch nicht flächendeckend erfolgt, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind. Die Prüfung nach der Präsenz von Altstandorten sollte daher ergänzend bei der Kommune vorgenommen werden. Evtl. liegen dort weitere, zusätzliche Informationen zu dem angefragten Grundstück / den angefragten Grundstücken vor.*

Aufgrund des Umstandes, dass Verdachtsfälle bei der Errichtung gemeldet werden müssen, keine Hinweise vorgefunden wurden, wurde im Gutachten **auf eine weitere Abfrage bei der Kommune verzichtet.**

**Für die Gutachtenerstellung wird von einer Altlastenfreiheit des Bodens ausgegangen. Untersuchungen haben hierzu nicht stattgefunden.**

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft per E-Mail vom 22.04.2024 des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen:

„Hiermit wird bestätigt, dass das Objekt LK Groß-Gerau, Riedstadt, Goddelau, Friedrich-Hartung-Straße 26 **derzeit nicht als Kulturdenkmal** gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) **oder als Bestandteil** einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG **geschützten Gesamtanlage** (Denkmalensemble) in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen ist.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat den gesetzlichen Auftrag, Kulturdenkmäler zu inventarisieren und in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufzunehmen. Für den Landkreis Groß-Gerau ist die Inventarisierung noch nicht abgeschlossen. **Bis zum Abschluss dieses Prozesses** sind die Kulturdenkmäler des Landkreises Groß-Gerau in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. **Eine geänderte Bewertung** des Gebäudes bis zum Abschluss dieses Prozesses ist **nicht ausgeschlossen**.

Bitte beachten Sie, dass sich diese Angaben nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kulturdenkmal beziehen. Bezüglich einer Aussage zur möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) wenden Sie sich bitte an die Abteilung hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen“

Gemäß Auskunft per E-Mail vom 07.03.2024 des Landesamtes für Denkmalpflege wird mitgeteilt, dass

„Im weiteren Umfeld des abgefragten Grundstückes in Riedstadt-Goddelau existieren mehrere Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG.

Des Weiteren gilt grundsätzlich eine Meldepflicht für Bodendenkmäler wie folgt:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

Das Bewertungsobjekt ist in 2003 genehmigt und 2005 baubehördlich abgenommen worden. Im Gebiet werden gemäß Archäologie Hessen Bodendenkmäler erwartet. Weitere Baumaßnahmen im Untergrund sind nach augenscheinlichem Zustand des Gebäudes derzeit nicht erforderlich. Daher wird im Gutachten von einem Denkmalschutz freien Objekt ausgegangen.

Beitrags- und Abgabestatus      Gemäß E-Mail der Stadt Riedstadt vom 30.07.2024

*„die Ermittlung bei der Stadtkasse ergab, dass der Erschließungsbeitrag .... bezahlt wurde, die Forderung ist zwischenzeitlich ausgeglichen.*

*Das Grundstück kann nun Erschließungsbeitragsfrei veräußert werden.“*

## 3.2 Grundstücksbeschreibung

### 3.2.1 Makrolage

Bundesland	Hessen		
Landkreis	Groß-Gerau		
Stadt	Riedstadt		
Ortsteil	Goddelau		
Lage	Grundzentrum		
Lageeinordnung und Entfernung	<p>Rund 7 km (Luftlinie) südöstlich nach Pfungstadt  Rund 8 km (Luftlinie) südlich nach Gernsheim  Rund 10 km (Luftlinie) nördlich nach Groß-Gerau  Rund 11 km (Luftlinie) nordöstlich nach Darmstadt</p>		
Verkehrsanbindungen	<p>Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)</p>		
MIV	<p>Rund 2,0 km zur Landstraße L26  Rund 2,0 km zur Bundesstraße B44  Rund 15,0 km zur Autobahn A5 (Hannover / Basel)  Rund 17,0 km zur Autobahn A67 (A3 Flughafen / A6 Viernheim)</p>		
ÖPNV	<p>Eine Bushaltestelle ist 250 m vom Bewertungsobjekt entfernt.  (Der S-Bahnhof ist 1.250 m vom Bewertungsobjekt entfernt)  30 min Fahrzeit bis Groß-Gerau Dornberg  31 min Fahrzeit bis Hbf. Darmstadt  1h 05 min Fahrzeit bis Frankfurt Hauptbahnhof  1h 24 min Fahrzeit bis Frankfurt Flughafen</p>		
Infrastruktur	<p>In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 1 km):  Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Augenarzt, Discounter,  Kindertageseinrichtung, Grund- und weiterführende Schule.</p> <p>In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 3 km):  Weitere Ärzte, Kindergarten, weitere Schulen, Fachhandel und Baumarkt.</p>		
Einwohner	Ortsteil	Goddelau	≈ 7.000
	Stadt:	Riedstadt	24.209

Kreis: Groß-Gerau 280.308  
Bundesland: Hessen 6.391.360

Angaben aus 2022

Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets

Demografiebericht Riedstadt  
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 +12,1%  
Durchschnittsalter: 43,0 Jahre  
Kaufkraft: (nicht feststellbar) - € / Haushalt

Immobilienmarktbericht  
Südhessen 2024

Der Anteil der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses registrierten Kaufverträge von Erbbaurechten oder Erbbaugrundstücken lag in den zurückliegenden Jahren anteilig bei rund 1 % des gesamten Vertragsaufkommens. Für die Jahre 2019 bis 2023 wurden aus der Kaufpreissammlung 628 Kaufverträge ausgewertet, bei denen zum Zeitpunkt des Verkaufs das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet war. Diese wurden in die drei Kategorien

- Kauf eines Erbbaurechts (455 Fälle)
- Gründung eines Erbbaurechts (80 Kauffälle)
- Bodenerwerb durch den Erbbaurechtsnehmer (93 Kauffälle)

unterteilt.

In der Kategorie „Kauf eines Erbbaurechts“ wurden in 210 der insgesamt 455 Fälle Grundstücke gehandelt, die mit einem Gebäude bebaut waren. 3 Fälle bezogen sich auf Erbbaurechte unbebauter Grundstücke. Die restlichen 242 Fälle wurden als Erbbaurecht im Wohnungs- oder Teileigentum veräußert.

Bei dem überwiegenden Teil der mit einem Gebäude bebauten Grundstücke handelt es sich um klassische Wohngebäude. Die jeweiligen Erbbaurechtsgeber können, sofern entsprechende Informationen vorlagen (206 Kaufverträge), folgendermaßen unterteilt werden:

- 93 Fälle, in denen die Kirche
- 61 Fälle, in denen die Kommune
- 1 Fall, in dem das Land Hessen
- 33 Fälle, in denen eine juristische Person, z. B. Stiftung
- 18 Fälle, in denen eine Privatperson als Erbbaurechtsgeber

auftritt.

### 3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Der Stadtteil Goddelau bildet zusammen mit Crumstadt, Erfelden Leeheim und Wolfskehlen die Stadt Riedstadt. Das Grundstück liegt im Osten von Goddelau an den Nebenstraßen Friedrich-Hartung- und Carlo-Schmid-Straße.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 2 – 3-geschossige, offene und geschlossene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohnnutzung.
Erschließung	Das Bewertungsobjekt wird durch die Carlo-Schmid-Straße erschlossen.
Straßenart	Nebenstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Stromversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Fernwärmeanschluss
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist annähernd rechteckig zugeschnitten.
Straßenfront	ca. 23 m Friedrich-Hartung-Straße ca. 21 m Carlo-Schmid-Straße
Mittlere Tiefe	ca. 21 m / ca. 23 m
Topographie	Das Grundstück ist eben.
Position der Bebauung	Die Bebauung und Erschließung ist im nördlichen Grundstücksbereich errichtet.
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang.
Zuwegung	Es besteht ein direkter Straßenzugang zur Carlo-Schmid-Straße von der man über die Zufahrt zum Carport parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze den Hauseingang erreicht.
Überbauung	Es konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	-
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohngegend.

### 3.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalteten keine Angaben zum Baugrund.

**Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.**

### 3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus Eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.
Angaben zur Nutzung	Das Gebäude wird eigengenutzt.

#### 3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und Energetische Eigenschaften

Baujahr	Das Gebäude wurde 2005 baubehördlich abgenommen.
Modernisierung	Keine
Dämmung der Außenwände	Keine nachträglichen Dämmarbeiten. Es wird von einer ausreichenden bauzeitlichen Dämmung ausgegangen.
Baujahr der Fenster	Bauzeitlich
Dämmung des Dachs bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum	Keine nachträglichen Dämmarbeiten. Es wird von einer ausreichenden bauzeitlichen Dämmung ausgegangen.
Baujahr des Heizkessels	Das Gebäude wird über Fernwärme versorgt und verfügt daher über keinen Heizkessel
Dämmung der Wasser-/ Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen	Leitungen sind im Kellergeschoss ersichtlich und in diesem Bereich gedämmt.
Energieverbrauch nach Energieausweis	Es liegt dem Sachverständigen kein aktueller Energieausweis vor. Gemäß Energiebedarfsausweis der Bauakte wird der Jahres-Primärenergiebedarf in Höhe von 71,5 kWh/m <sup>2</sup> a ausgewiesen.

#### 3.3.3 Konzeption

Das Objekt besteht aus einer Wohneinheit.

Die **Erschließung** des Gebäudes erfolgt durch eine Zufahrt und Zuwegung von der Carlos-Schmid-Straße und führt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Der Garten des Bewertungsobjekt liegt entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze.

Das Einfamilienhaus wird im **Erdgeschoss** durch eine Eingangstür auf der Nordseite erschlossen. Durch die Diele mit offenem

Treppenhaus werden ein WC, Küche, Wohn-Esszimmer und ein Gästezimmer erschlossen.

Im **Dachgeschoss** befinden sich Badezimmer, Elternschlafzimmer mit Ankleide und zwei Kinderzimmer.

Im **Untergeschoss** sind ein Kellerraum und ein Hauswirtschaftsraum im Westen und ein weiterer Kellerraum und ein Partykeller mit Lichtschacht im Osten.

### 3.4 Baubeschreibung

#### Hinweis

Grundlage für die Grundstück- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Im Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.4.1 Konstruktion

Kellerwände (lt. Bauakte)      Fertiggeller massiv

Umfassungswände (lt. Bauakte)      Holztafelbauweise mit Massivverkleidung

Innenwände (lt. Bauakte)	Holztafelbauweise
Decke über Kellergeschoss (lt. Aufnahme)	Betondecke
Geschossdecken (Annahme SV)	Holzdecke
Dachkonstruktion (lt. Bauakte)	Pfettendach
Dachform	Satteldach
Dacheindeckung (lt. Bauakte)	Ziegel, ca. 35° geneigt
Treppen	Betonkonstruktion im Keller, Holz im EG

### 3.4.2 Ausstattung

#### Kellergeschoss

Bodenbeläge	Fliesen
Wandbeläge	Beton gestrichen / Putz gestrichen, HWR teilweise gefliest
Deckenbeläge	Betondecke gestrichen / geputzt gestrichen

#### Erdgeschoss

Bodenbeläge	Fliesenbelag
Wandbeläge	Tapete / Putz, Bad Fliesenbelag
Deckenbeläge	Geputzt und gestrichen

#### Dachgeschoss

Bodenbeläge	Holzboden, Bad Fliesenbelag
Wandbeläge	Tapete / Putz, Bad Fliesenbelag
Deckenbeläge	Tapete / Putz

### 3.4.3 Fenster und Türen

Fenster	Kunststoffisolierfenster
Türen	Hauseingangstür aus Metall mit Glaselementen Holztüren

### 3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation	Elektroinstallation mit ausreichender Anzahl von Steckdosen
Sanitär	HWR im UG: Anschluss für Waschmaschine, Waschbecken, Toilette, und Dusche Bad EG: Waschbecken und WC Küche EG: Waschbecken und Spülmaschinenanschluss Bad OG: Waschbecken, Toilette und Duschkabineneinheit
Heizung	Fernwärmeversorgung
Warmwasserversorgung	Fernwärmeversorgung

### 3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Bei der Besichtigung wurde keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten vorgefunden.

### 3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist vollständig durch einen Zaun eingefriedet.
Befestigte Grundstücksbereiche	Von Seiten der Carlo-Schmid-Straße ist die Zuwegung und Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze gepflastert.  Der Bereich südlich des Gebäudes zwischen Erker und westlicher Grundstücksgrenze ist mit Terrasse und Pool ausgebaut.
Unbefestigte Grundstücksbereiche	keine
Bepflanzungen	Der Bereich südliche Grenze zur Friedrich-Hartung-Straße ist mit einer Hecke bepflanzt und blickdicht. Darüber hinaus ist westlich des Gebäudes ein hoher Baum gewachsen.  Die Fläche östlich des Gebäudes ist mit Gras bewachsen.

### 3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

#### 3.5.1 Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienhaus befindet sich dem Baualter entsprechend in einem sehr gut nutzbaren Bauunterhaltungszustand.

Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen geringe Abnutzungs- und Alterserscheinungen auf.

Die Bauweise entspricht den Anforderungen des Baujahres und wird heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und **modernen Wohnkomfort gerecht**.

Dem Energetischen Standard, Schall- und Wärmeschutz wird aufgrund des geringen Baualters eine zeitgemäße Ausführung unterstellt.

In der Gesamtbetrachtung ist die Ausstattung der gesichteten Bereiche von überwiegend **durchschnittlicher Qualität**.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Diese müssen durch Sonderfachleute erfolgen.

Die Grundrisse in allen Geschossen sind übersichtlich und funktional geschnitten und für die Anforderungen an das heutige Wohnen sehr gut geeignet.

Die natürliche Belichtung der Wohnräume in den oberirdischen Geschossen ist als sehr gut zu bewerten.

Für den Hobbyraum und einen Kellerraum ist durch den Lichtschacht ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben.

Ein direkter Außenbezug ist mit Zugang aus dem Wohn-Esszimmer zum Garten gegeben. Im Obergeschoss ist der Außenbezug nur durch einen kleinen Balkon am Elternschlafzimmer gegeben.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d.h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer und zum anderen durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.

#### Instandhaltung

Ein Instandhaltungstau konnte von außen beispielhaft an defekten Lüftungsauslässen der Fassade und Mosbewuchs auf dem Balkon erkannt werden. Diese sind für ein unmittelbares Handeln zur Sicherung der Wohnnutzung nicht erforderlich und durch die

Abschläge für Instandsetzung in der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

Bauschäden/Baumängel  
(soweit ersichtlich oder  
bekannt)

Bei der in Augenscheinnahme des Bewertungsobjekt waren keine offensichtlichen Bauschäden oder Baumängel am Bewertungsobjekt erkennbar.

### 3.5.2 Zustand der Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich dem Alter entsprechend in einem gut nutzbaren Zustand.

Zwischen Gebäude und Terrasse ist eine Absenkung der Terrasse um ca. 2 cm festzustellen. Ein unmittelbares Handeln zur Sicherung der Wohnnutzung nicht erforderlich und durch die Abschläge für Instandsetzung in der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

### 3.6 Flächen

#### 3.6.1 Bruttogrundfläche, Bruttogeschossfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche (gemäß Ermittlung)	262,4 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche (gemäß Bauakte)	173,48 m <sup>2</sup>
GFZ (gemäß Bauakte)	Geschossflächenzahl 0,19
GRZ (gemäß Bauakte)	Grundflächenzahl 0,34

#### 3.6.2 Wohnfläche

Erdgeschoss	71,71 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	64,08 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>135,79 m<sup>2</sup></b>

#### 3.6.3 Nutzfläche

Kellergeschoss	71,05 m <sup>2</sup>
<b>Summe Nutzfläche</b>	<b>71,05 m<sup>2</sup></b>

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

**Bodenwertermittlung** Der Bodenwert ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. (§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen.  
Die Angaben sind aus dem Geoportal Hessen „BORIS Hessen“ mit Stand 2024 entnommen.

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks** Gemeinde: Riedstadt  
Gemarkung: Goddelau  
Wert: 500 €/m<sup>2</sup>  
Bodenrichtwertzonenummer: 250003  
Stichtag: 01.01.2024

Qualität: Baureifes Land (entspricht dem Entwicklungszustand)  
Beitragszustand: Erschließungsbeitragsfrei  
Nutzungsart: Wohnbaufläche  
Fläche des Richtwertgrundstücks: -  
Maße der baulichen Nutzung: -  
Bemerkung: -

**Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück** Es wurden keine wesentlichen Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück festgestellt.

**Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung** Durch den Austausch mit dem Gutachterausschuss wurde bestätigt, dass keine Anpassungen an den Bodenrichtwert notwendig sind.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	<u>Bodenrichtwert (Stand 2024)</u>		500,00 €/m <sup>2</sup>
	Anpassung Grundstücksgröße	x	1,00
	Anpassung Bauweise	x	1,00
	<u>Anpassung Preisentwicklung</u>	x	<u>1,00</u>
			500,00 €/m <sup>2</sup>
	<u>Fläche Flurstück</u>		498,00 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche gesamt		<b>498,00 m<sup>2</sup></b>
	<u>angepasster Bodenwert</u>		249.000,00 €
	<b><u>Bodenwert gerundet</u></b>		<b>249.000,00 €</b>

Hinweis -

## 4.2 Sachwertermittlung des fiktiven Volleigentums

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschreiben.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln, wie der Wert wäre, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sowie der sonstigen Anlagen und den bestehenden Auswirkungen zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Abschließend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt

### 4.2.1 Herstellkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm-) Gebäudes mit **Normalherstellungskosten (NHK 2010)** für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Die Normalherstellungskosten (HNK) werden auf Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt und in der Sachwertberechnung an den Bewertungsstichtag angepasst.

#### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude**

Anhand der für den Gebäudetyp vorliegenden Kostenkennwerte der der NHK 2010 wird unter Berücksichtigung der Objektparameter der angepasste Herstellungswert ermittelt:

Einordnung in Gebäudestandard	Standstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			0,5	0,5		23%
Dach			1			15%
Fenster und Außentüren			1			11%
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11%
Fußböden			1			5%
Sanitäreinrichtungen			1			9%
Heizung			1			9%
Sonstige technische Ausstattungen			1			6%

Kostenkennwerte	655	725	835	1.005	1.260	100%
Kostenkennwert für Gebäudeart: Einfamilienhaus, Dachgeschoss voll ausgebaut. Normalherstellkosten 2010 (NHK 2010) gemäß ImmoWertV, Anlage 4						

Ermittlung Kostenkennwert Bewertungsobjekt						
Außenwände	0	0	96	116	0	212 €
Dach	0	0	125	0	0	125 €
Fenster und Außentüren	0	0	92	0	0	92 €
Innenwände und -türen	0	40	46	0	0	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0	0	92	0	0	92 €
Fußböden	0	0	42	0	0	42 €
Sanitäreinrichtungen	0	0	75	0	0	75 €
Heizung	0	0	75	0	0	75 €
Sonstige technische Ausstattungen	0	0	50	0	0	50 €
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>693</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>849 €</b>

<b>Kostenkennwert Bewertungsobjekt</b>	<b>849 €</b>
--	--------------

#### 4.2.2 Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudewand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Stellplatzbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden in ihrem Wert auf der Grundlage von Erfahrungssätzen mit den Herstellungskosten der baulichen Anlagen geschätzt.

Aufgrund der einfachen Außenanlagen und der geschotterten Garagenzufahrt wird ein Wert von 7% angesetzt.

#### 4.2.3 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer gemäß Modellansätze der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag ermittelt. Es handelt sich hierbei um eine lineare Alterswertminderung. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

**Die Restnutzungsdauer beträgt gemäß ImmoWertV für Einfamilienhäuser 80 Jahre. Aufgrund des vom Gutachterausschuss Heppenheim erstellten Marktberichts sind die Auswertungen auf Basis von 70 Jahren erstellt worden. Da sich in der Ermittlung auf die Ermittlungen des Gutachterausschusses bezogen wird, wird im Zuge der Modellkonformität die Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angenommen.**

Hinweis:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der theoretische Modellansatz zugrunde, sodass die Restnutzungsdauer maximal auf 70% (90% bei Kernsanierung) der für den zu bewertenden Gebäudetyp übliche Gesamtnutzungsdauer verlängert werden kann. Daher wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunkte und dem relativen Alter der baulichen Anlage geprüft, ob und welche verlängernde Wirkung die Modernisierung auf die Restnutzungsdauer hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

**Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer**

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ festgestellt.

Die gesehenen und angenommenen Modernisierungsmaßnahmen lassen eine Nutzung über die Gesamtnutzungsdauer der Modellansätze zu. Unter Berücksichtigung von Modernisierung und Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 50 Jahren** angenommen.

Die ermittelte Restnutzungsdauer basiert auf dem Modell der Wertermittlung der ImmoWertV und kann von der tatsächlichen (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts abweichen.

**4.2.4 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufiger Sachwert“. Dieser wird vorrangig gegliedert nach Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

**Auswahl des Sachwertfaktors**

Im Marktbericht des Gutachterausschuss Südhessen werden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Diese liegen für den vorläufigen Sachwert in Höhe

von 560.000 € und dem Bodenrichtwertniveau von rund 500 €/m<sup>2</sup> im Bereich von 1,09 bis 1,12.

Die Anzahl der Verkaufsfälle beläuft sich auf 181. Die Standardabweichung liegt bei +/-0,19 und die Restnutzungsdauer bei rund 30 Jahren.

Unter Würdigung der Auswertung beläuft sich der sachverständig angepasste Sachwertfaktor auf 1,13.

**8.3.1.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup> bis 199 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	ab 700 €/m <sup>2</sup>
150.000	1,18	1,39	---	---	---	---	---	---
200.000	1,12	1,29	1,50	1,69	---	---	---	---
250.000	1,08	1,22	1,39	1,53	1,62	---	---	---
300.000	1,05	1,16	1,31	1,42	1,48	1,44	1,39	1,27
350.000	1,03	1,11	1,25	1,33	1,37	1,36	1,31	1,22
400.000	1,00	1,08	1,19	1,25	1,28	1,28	1,24	1,18
450.000	0,98	1,05	1,15	1,19	1,20	1,22	1,19	1,15
500.000	0,97	1,02	1,11	1,14	1,14	1,17	1,14	1,12
550.000	0,95	0,99	1,07	1,09	1,09	1,12	1,10	1,09
600.000	0,94	0,97	1,04	1,05	1,04	1,08	1,06	1,07
650.000	0,93	0,95	1,01	1,02	1,00	1,05	1,03	1,05
700.000	0,92	0,93	0,99	0,98	0,96	1,02	1,00	1,03
750.000	---	0,92	0,97	0,95	0,93	0,99	0,97	1,01
800.000	---	---	0,95	0,93	0,90	0,96	0,95	0,99
850.000	---	---	---	---	---	0,94	0,93	0,98
900.000	---	---	---	---	---	---	0,91	0,97
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	47	101	90	91	89	92	81	51
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,05	0,19	0,21	0,3	0,38	0,26	0,32	0,18
Standardabweichung SWF	± 0,24	± 0,26	± 0,24	± 0,24	± 0,19	± 0,19	± 0,18	± 0,14
Ø vorl. Sachwert €	325.000	359.000	437.000	451.000	484.000	499.000	564.000	654.000
Ø Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	870	760	685	570	565	525	515	520
Ø BRW angepasst €/m <sup>2</sup>	90	150	250	355	450	560	640	830
Ø wirtschaftl. RND Jahre	32	30	35	34	31	30	32	30
Ø Standardstufe	2,6	2,5	2,7	2,7	2,6	2,5	2,6	2,5
Ø Bruttogrundfläche m <sup>2</sup>	370	395	385	360	370	340	360	370
Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	160	175	175	165	170	155	165	160
Ø Wert Nebengebäude €	9.100	9.400	11.000	10.200	7.400	8.000	9.300	8.400
Ø Wert Außenanlage €	11.900	11.700	12.800	11.900	10.900	9.800	11.200	10.700
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	24	30	35	39	46	51	54	63
Ø Kaufpreis €/m <sup>2</sup> -WF	2.180	2.380	3.050	3.420	3.480	3.920	3.880	4.470
Min - Max KP €/m <sup>2</sup> -WF	910 - 4.980	910 - 5.220	1.170 - 5.870	1.440 - 5.450	1.440 - 6.000	1.770 - 6.300	1.770 - 6.300	2.310 - 7.180
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (mit einem Anteil 2023 von 34 %)								

Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2024

#### 4.2.5 Prüfung einer Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV)

##### Erläuterung

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz des Sachwertfaktors.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten auch nach einer Anpassung gemäß § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

##### Umsetzung

Die Sachwertermittlung basiert auf aktueller Marktanpassung aus dem Sachwertfaktor und dem Baupreisindex.

Die Plausibilisierung der Ergebnisse hat gezeigt, dass keine Marktanpassung erforderlich ist.

#### 4.2.6 Sachwertberechnung

<b>Normalherstellungskosten der b. Anlagen</b>			<b>849 €/m<sup>2</sup></b>
Bruttogrundfläche (BGF)		x	262 m <sup>2</sup>
Herstellkosten Gebäude		=	222.438 €
Herstellkosten Carport	Pauschal	+	5.000 €
<b>Herstellkosten baulichen Anlagen</b>		=	<b>227.438 €</b>
Baupreisindex für Wohngebäude	2010	=	70,8
	2023	=	128,8
Umrechnung mit Baupreisindex		x	1,82
<b>durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlagen</b>			<b>413.937 €</b>
Regionalfaktor des Gutacherausschusses		x	1,00
Alterswertminderung (ImmoWertV § 38)			
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	50 Jahre		
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor		x	0,71
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>		=	<b>293.895 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	7%	+	<b>20.573 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen und Außenanlagen</b>		=	<b>314.468 €</b>
Bodenwert		+	249.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>		=	<b>563.468 €</b>
angepasster Sachwertfaktor nach Immobilienbericht Hessen		x	1,13
Prüfung einer Martanpassung		x	1,000
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		=	<b>636.719 €</b>
Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale			- €
<b>Sachwert des Bewertungsobjektes</b>			<b>636.719 €</b>
		rd.	<b>637.000 €</b>

## 4.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

### 4.3.1 Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks

Der Bodenwert wird aus Punkt 4.1 des Gutachtens übernommen.

### 4.3.2 Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins

Mit dem Ansatz der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins soll der wirtschaftliche Vor- oder Nachteil für den Erbbauberechtigten berücksichtigt werden, der sich ergibt, wenn der tatsächlich gezahlte Erbbauzins von dem Erbbauzins, der bei Neuabschluss zu zahlen wäre, abweicht. Dies betrifft insbesondere Erbbaurechte, die für eine Wohnnutzung bestellt wurden, weil hier eine Anpassung des Erbbauzinses in der Regel nur entsprechend der Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, nicht aber entsprechend der Entwicklung der Bodenwerte erfolgen kann.

Ist ein angemessener Erbbauzinssatz nicht feststellbar, kann es sachgerecht sein, hilfsweise zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses einen geeigneten Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Nach dem Grundsatz der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung für die Kapitalisierung und Abzinsung die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors zugrunde lagen. (ImmoWertA zu § 50 Abs. 50.1 – 50.3)

Im vorliegenden Bewertungsobjekt besteht im Erbbaurechtsvertrag in § 11 eine Erbbauzinsanpassung durch eine automatische Wertanpassung gemäß Lebenserhaltungskostenindex.

Nach Berechnung gemäß Vertrag ist zum Bewertungsstichtag ein Erbbauzins in Höhe von 4.437 € im Jahr zu leisten.

Der Gutachterausschuss Heppenheim im Zeitraum 2019 bis 2023 lediglich 18 private Erbbaufälle auswerten können. Die Datenlage ist daher sehr gering. Die Auswertung des gezahlten Erbbaurechtzins im Vergleich zur Restnutzungsdauer zeigt eine deutliche Abnahme bei Reduzierung der Restnutzungsdauer. Dies ist bei den langjährig geschlossenen Verträgen auf die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Grundstückspreise zurückzuführen. Bei Neubegründeten Erbbaurechten lag der Zinssatz in den meisten Fällen bei 4%. Im Hinblick auf die in diesem Fall zum Vergleich heranzuziehende Verlängerungsbestellung sind dem Sachverständigen nur Immobilienmarktbericht Mainz entsprechende Auswertungen bekannt. Hier werden für Neubestellungen ein Erbbauzins von durchschnittlich 2,1 %

angenommen. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um Erbbaurechte im Mainzer Stadtgebiet mit höheren Bodenrichtwerten. Üblicherweise steigt der Zinssatz leicht an bei geringeren Bodenrichtwerten.

Der objektspezifisch angesetzte Prozentsatz zur Ermittlung des marktüblichen und marktgängigen Erbau Zinses beträgt 2,3%.

#### 4.3.3 Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen

Der nach § 50 Absatz 2 Satz 2 nicht zu **entschädigende Wertanteil** der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen aus dem auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Wert **des fiktiven Volleigentums bei Vertragsablauf unter Abzug des Bodenwerts des fiktiv unbebauten Grundstücks** zu ermitteln. Dabei ist die verbleibende Restnutzungsdauer der baulichen Anlage bei Vertragsablauf zugrunde zu legen. Der Abzinsung ist der Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts zugrunde zu legen.

Für die Ermittlung des nicht zu **entschädigenden Wertanteils** der baulichen Anlagen gelten die Grundsätze zur Verfahrenswahl nach § 6; ggf. sind abweichende Regelungen des Erbbaurechtsvertrags zu berücksichtigen.

Der **Abzinsung** nach § 50 Absatz 2 Satz 2 kann grundsätzlich der marktübliche Liegenschaftszinssatz für das fiktive Volleigentum zugrunde gelegt werden. Dieser wird gemäß Auswertung des Gutachterausschusses Heppenheim mit 1,7 % angegeben und im Zuge des Gutachtens übernommen.

In den Fällen, bei denen die Restlaufzeit des Erbbaurechts die Restnutzungsdauer des Gebäudes übersteigt, ist dies in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekt beträgt zum Bewertungsstichtag 50 Jahre und übersteigt die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 30 Jahren um 20 Jahre.

Somit ist bei Erbbaurechtsablauf durch den Erbbaurechtsgeber die Entschädigung in Höhe von **zwei Dritteln des gemeinen Wertes** des Bauwerks und der sonstigen dauernden Anlagen zu leisten.

Zum Zeitpunkt des Auslaufs des Erbbaurechtsvertrag beläuft sich der Wertanteil der baulichen Anlagen auf 155.200 €

#### 4.3.4 Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor

Gemäß Auskunft des Gutachterausschuss Heppenheims konnte aufgrund der geringen Anzahl an Erbbaurechtskauffällen keine Auswertung von Erbbaurechtsfaktoren und Koeffizienten erfolgen. Im Hinblick auf die bereits durch die Ermittlung im Volleigentum durch den Liegenschaftszinssatz berücksichtigten Markteinfluss und die Berücksichtigung des kapitalisierten geringeren Erbbauzins sowie des nicht zu entschädigten Wertanteils beim Auslauf des Erbbaurechts, wird der objektspezifisch angepasste Erbbaurechtsfaktor von 1,0 angenommen. Diese Annahme wurde in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss vorgenommen.

#### 4.3.5 Berücksichtigung der allgemeine Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht

Weitere über den Erbbauzins und dem nicht zu entschädigenden Wertanteil bei Ablauf des Erbbaurechts hinausgehende wirtschaftlichen Vor- und Nachteile konnten für das Bewertungsobjekt nicht festgestellt werden.

#### 4.3.6 Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Zusätzliche das Erbbaurecht betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale waren im Zuge der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

#### 4.3.7 Berechnung finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

<b>Wert des fiktiven Volleigentums</b>		=	<b>636.719 €</b>
Grundstücksgröße	498,00 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert angepasst	500,00 €		
<b>Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks</b>		-	<b>249.000 €</b>
angemessener Erbbauzins			
249.000,00 €	x 2,3 %		5.727,00 €
erzielbarer Erbbauzins		-	4.437,00 €
<b>Differenz</b>		=	<b>1.290,00 €</b>
Kapitalisierungsfaktor		x	23,3485
Kapitalisierungszins	1,70%		
Restlaufzeit	30 Jahre		
<b>Kapitalisierte Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins</b>		+	<b>30.120 €</b>
Vertragsschluss	2004		
Laufzeit	50 Jahre		
Restlaufzeit des Erbbauvertrages	30 Jahre		
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	50 Jahre		
<b>Wertanteil der baulichen Anlagen bei Ablauf des Erbbaurechts (ohne Bodenwertanteil)</b>			<b>155.200,00 €</b>
Liegenschaftszinssatz	1,70 %		
Restlaufzeit	30 Jahre		
<b>Abzinsungsfaktor</b>		x	0,6031
<b>Nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen</b>		x	0,33
<b>nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen</b>		-	<b>30.888 €</b>
<b>Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts</b>		=	<b>386.950 €</b>
Objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor (§ 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)		x	1,0
<b>Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>			<b>386.950 €</b>
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Erbbaurecht (§ 47 Absatz 4 Satz 2)		+/-	- €
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts</b>			<b>386.950 €</b>
Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		+/-	- €
<b>Vergleichswert des Erbbaurechts</b>		=	<b>386.950 €</b>
		rd.	<b>387.000 €</b>

## 5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **387.000 € im finanzmathematischen Verfahren unter Berücksichtigung des fiktiven Volleigentums im Sachwertverfahren**. Das Gebäude kommt überwiegend zur Eigennutzung in Betracht.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Erbbaurecht Friedrich-Hartung-Straße 26 in Riedstadt (Gemarkung Goddelau, Blatt 3962, Flur 3 Flurstück 159/2) zum Wertermittlungsstichtag am 29.01.2024 ein Verkehrswert von:

**387.000 €**

(In Worten: dreihundertsiebenundachtzigtausend Euro)

Rüsselsheim, den 23.08.2024

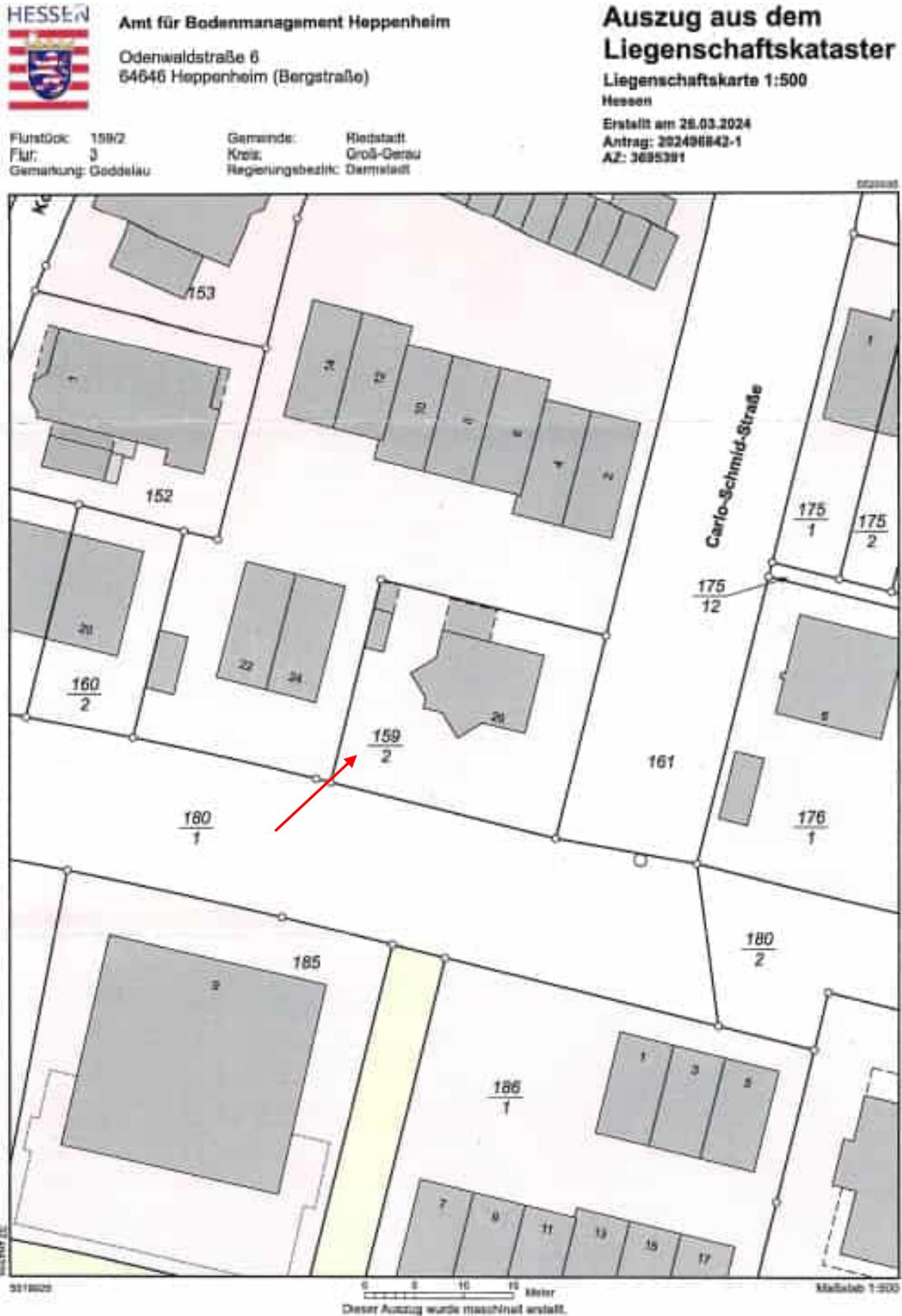
---

Benjamin Gräßer  
Geschäftsführer  
bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

## 6. Anlagen

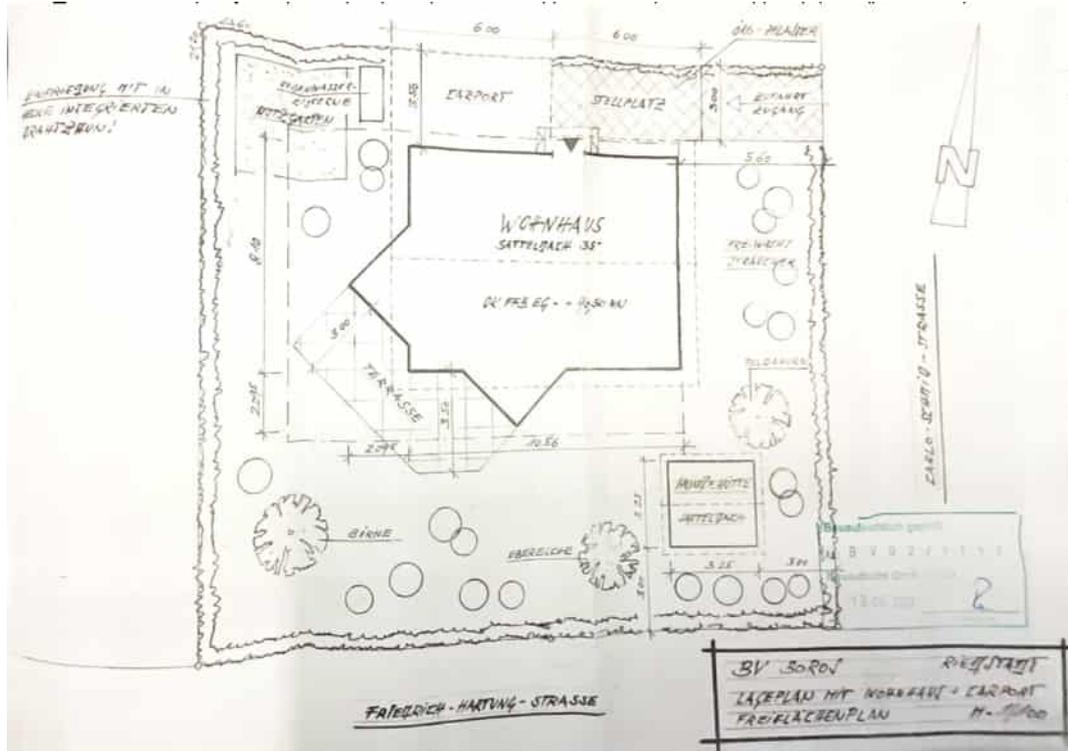
### 6.1 Liegenschaftskarte



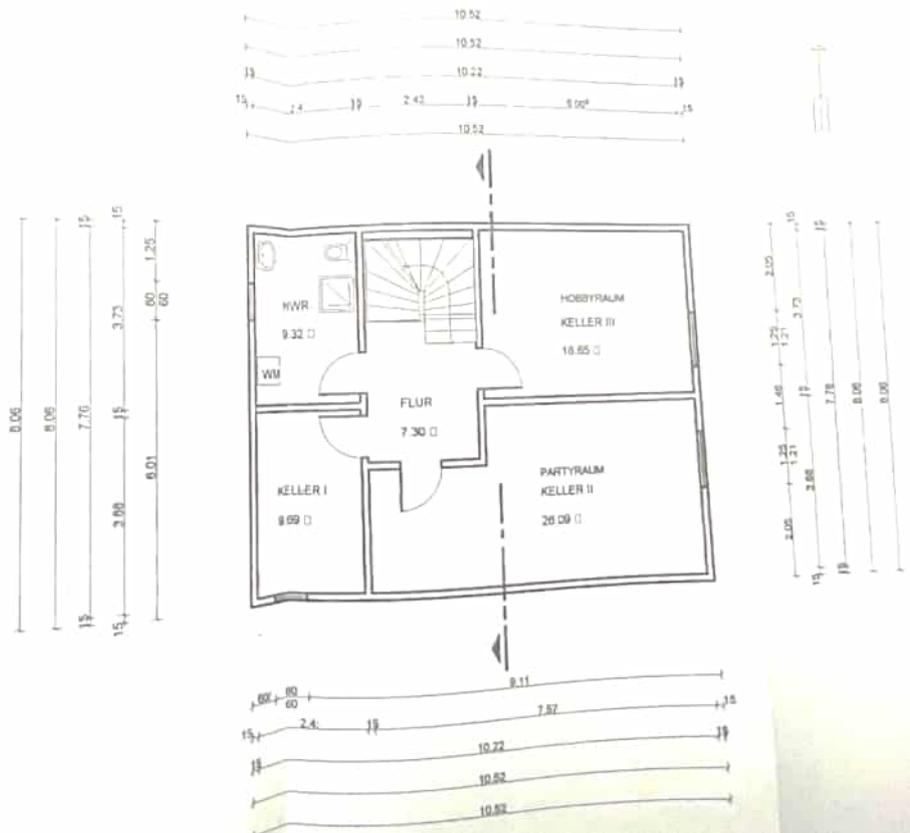
## 6.2 Bauzeichnungen

### 6.2.1 Grundrisse/Pläne

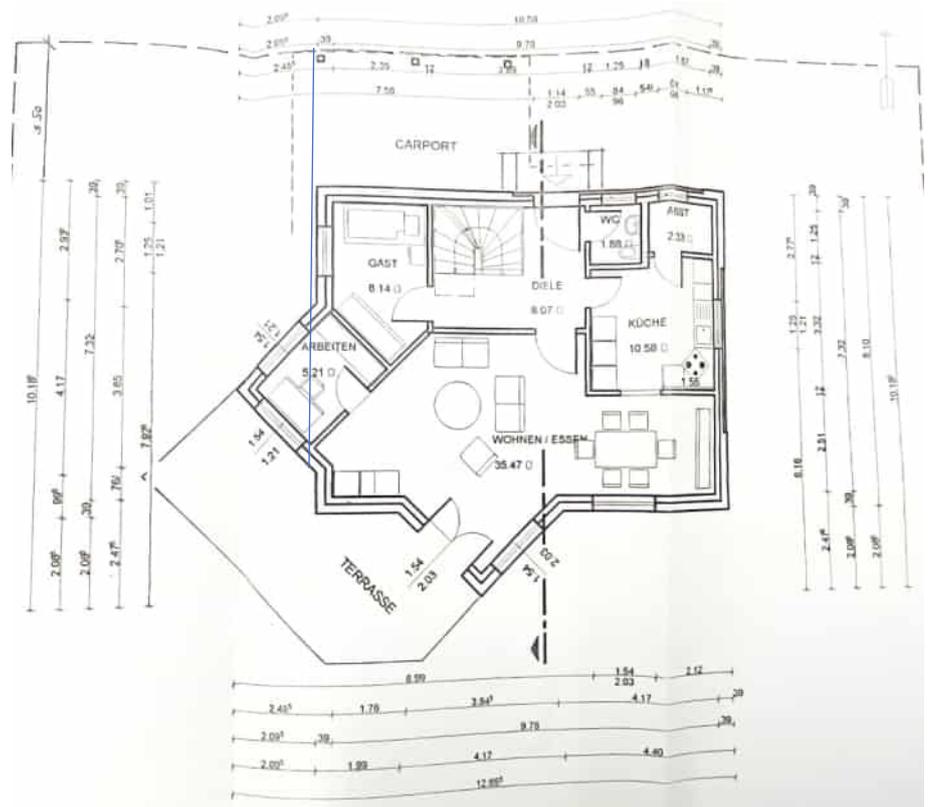
Lageplan



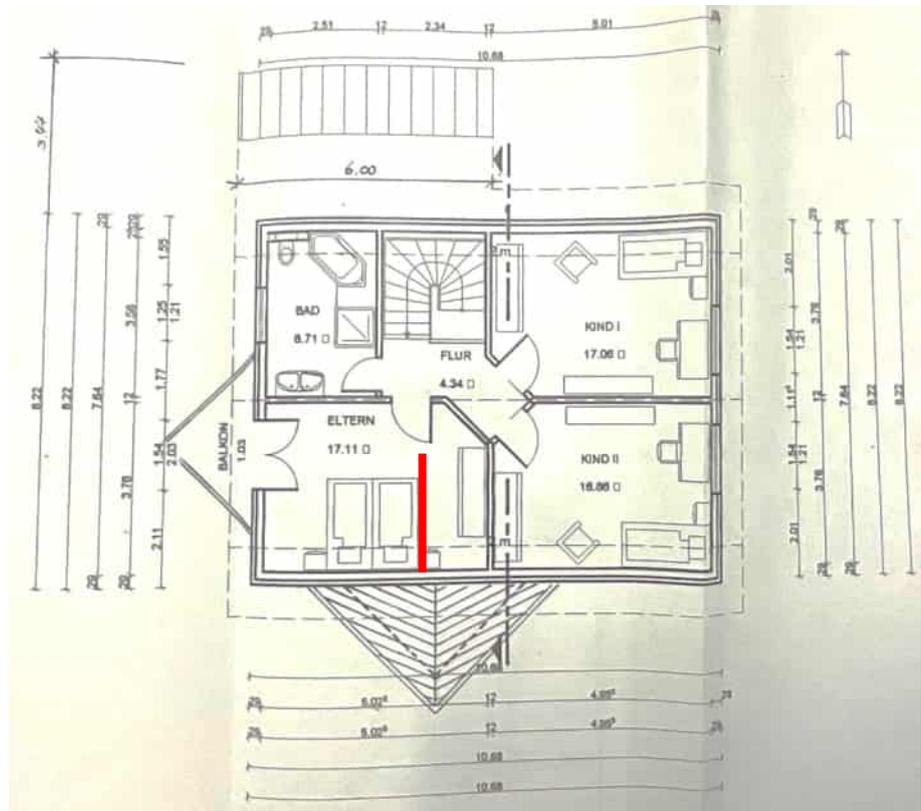
UG



EG

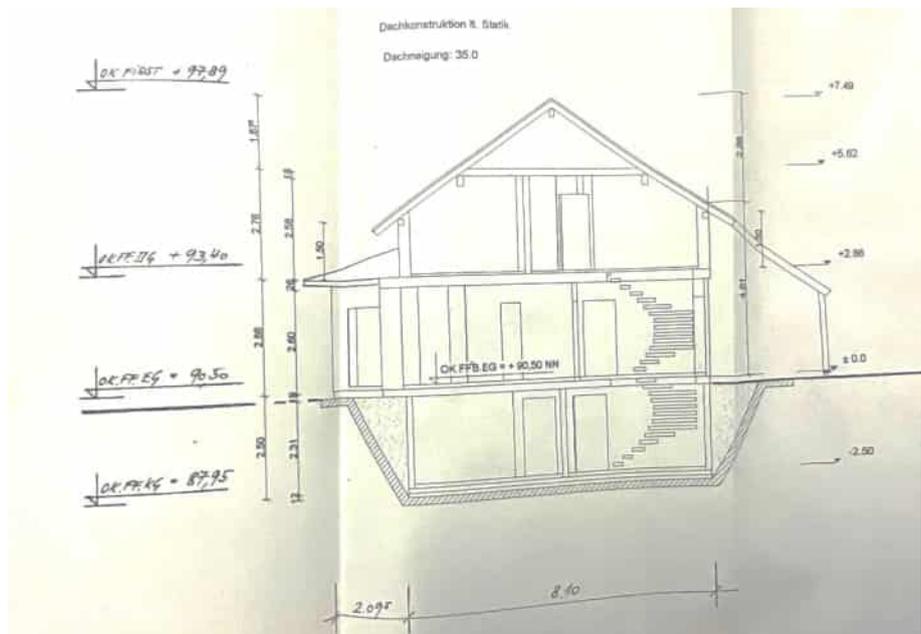


DG



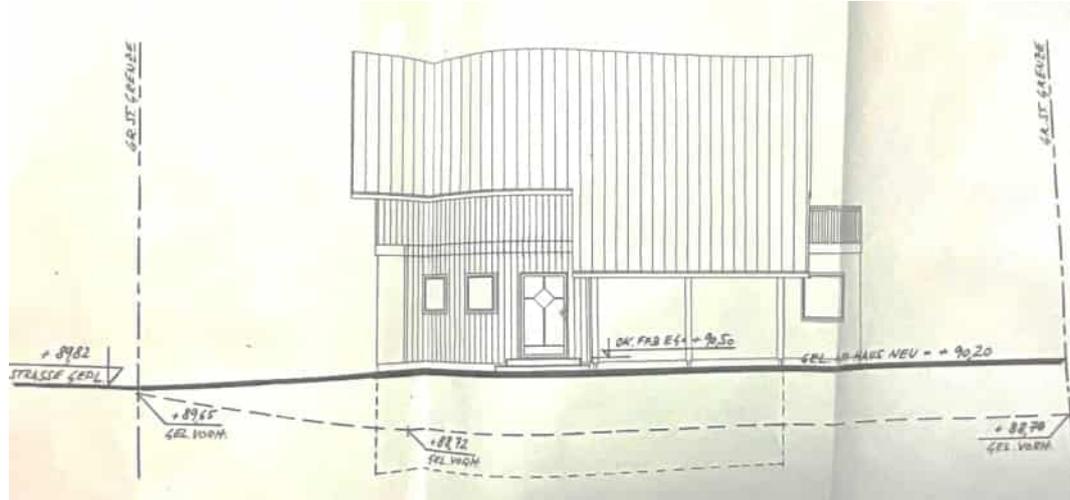
### 6.2.2 Schnitte

Schnitt  
Nord-Süd

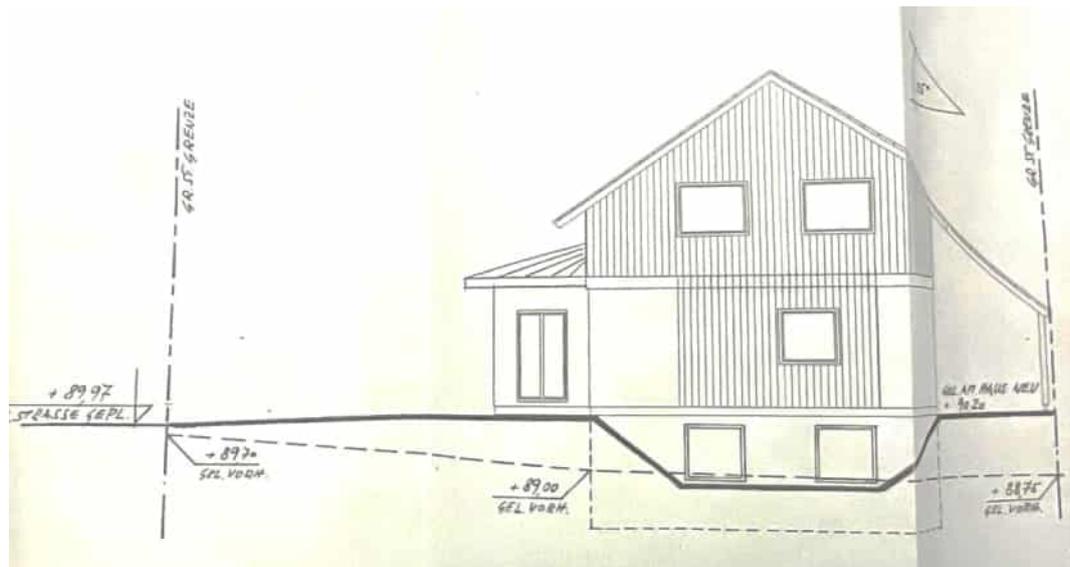


### 6.2.3 Ansichten

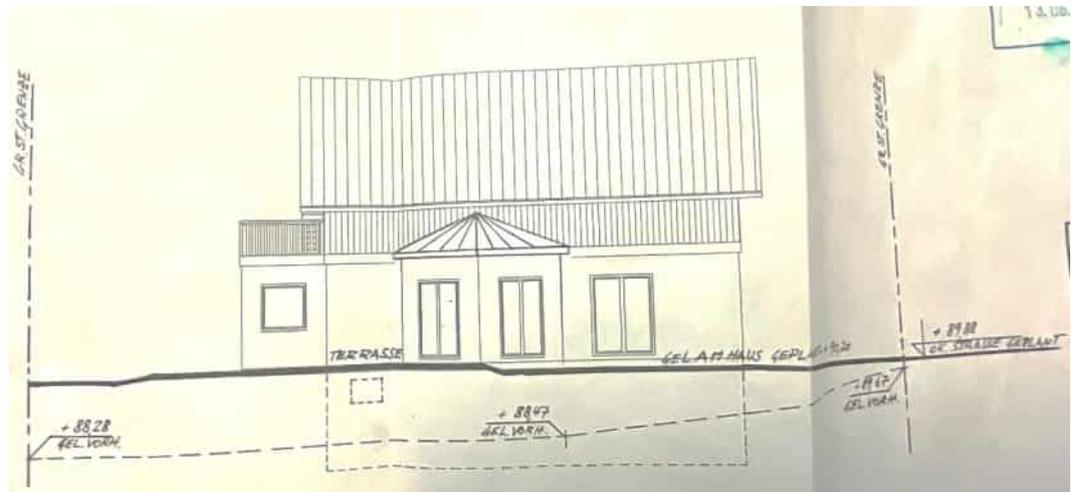
Norden



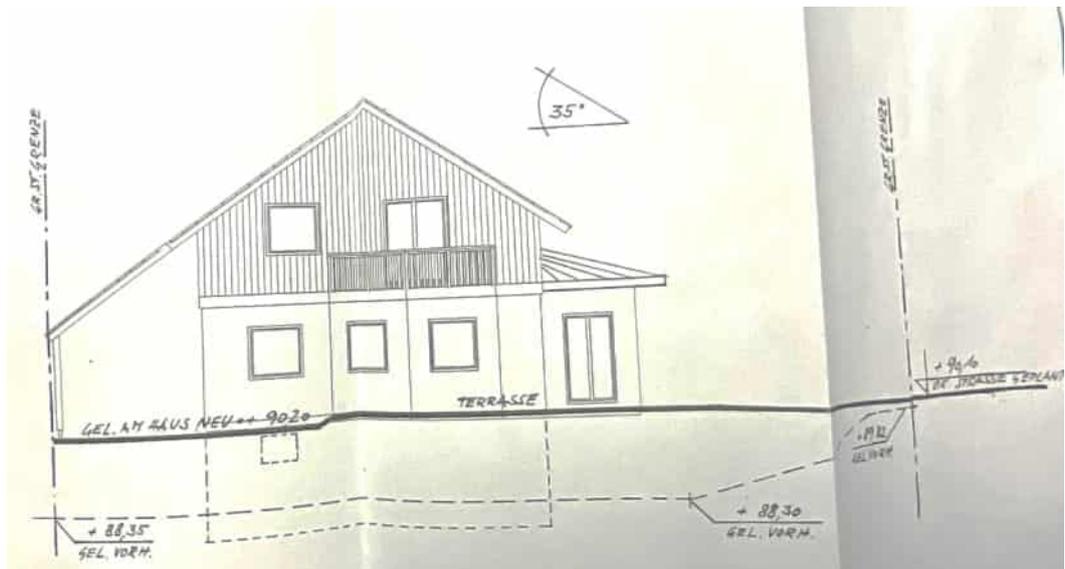
Osten



Süden



Westen



6.3 Berechnung des umbauten Raumes

**Brutto-Rauminhalte nach DIN 277, Teil 1**

Ansatze	Rauminhalt	3.1.1a	3.1.1b
Hauptgebäude			
Kellergeschoß 10,52 · 8,06 · 2,62	221,15		
Erdgeschoß 10,56 · 8,10 · 2,88 + 2 · 12,303	244,63 24,61		
Dachgeschoß 10,56 · 8,10 · 1,75 + 10,56 · 8,10 · 2,88 / 2	149,69 123,17		
<b>Gesamt</b>	<b>784,25 m³</b>		

6.4 Nutz- und Wohnflächenberechnung

Bezeichnung	Länge	Breite	Faktor	Fläche	Ergebnis	
<b>Kellergeschoß</b>						
HWR.	2,498	3,73	1	9,32		
KELLER I	2,498	3,88	1	9,69	9,32	
FLUR	3,023	2,414	1	7,3	9,69	
KELLER III	5,004	3,728	1	18,65	7,3	
KELLER II	2,596	2,568	1	6,67	18,65	
KELLER II	5,004	3,882	1	19,43		
Gesamt KG incl. Putzabzug+Treppenabzug+Schornsteinabzug:					26,09	71,05
<b>Erdgeschoß</b>						
GAST	2,686	2,349	1	6,31		
GAST	1,978	1,319	1	1,31		
GAST	2,378	0,46	1	0,55		
ARBEITEN	2,631	1,978	1	5,21	8,16	
DIELE	1,735	1,545	1	2,68	5,21	
DIELE	3,893	1,384	1	5,39		
WC	1,249	1,508	1	1,88	8,07	
ABST.	1,871	1,245	1	2,33	1,88	
KÜCHE	3,061	1,437	1	4,4	2,33	
KÜCHE	1,863	3,324	1	6,19		
WOHNEN / ESSEN	3,42	2,511	1	8,59	10,59	
WOHNEN / ESSEN	4,081	0,752	1	3,07		
WOHNEN / ESSEN	4,081	3,178	1	6,48		
WOHNEN / ESSEN	2,722	2,721	1	3,7		
WOHNEN / ESSEN	0,768	1,781	1	0,68		
WOHNEN / ESSEN	4,06	0,623	1	1,28		
WOHNEN / ESSEN	5,168	3,035	1	7,84		

WOHNEN / ESSEN	4,132	1,862	1	3,85	
Gesamt EG incl. Putzabzug+Treppenabzug+Schornsteinabzug:					35,47 71,71
<b>Dachgeschoß</b>					
ELTERN	5,024				
ELTERN	3,234	0,524	0,5	1,32	
ELTERN	2,323	4,032	1	13,04	
ELTERN	0,911	0,992	1	2,3	
		0,992	1	0,45	
KIND II	4,956	0,524	0,5	1,3	17,11
KIND II	3,995	3,234	1	12,92	
KIND II	0,961	2,273	1	2,18	
KIND II	0,961	0,961	1	0,46	
BAD	2,496	0,524	0,5	0,65	16,86
BAD	2,498	3,223	1	8,05	
					8,71
KIND I	5,011	0,524	0,5	1,31	
KIND I	2,255	5,011	1	11,3	
KIND I	0,983	4,028	1	3,96	
KIND I	0,983	0,983	1	0,48	
					17,06
FLUR	1,051	0,088	1	0,09	
FLUR	2,348	1,22	1	1,43	
FLUR	1,909	0,925	1	0,88	
FLUR	1,909	0,94	1	0,9	
FLUR	2,512	0,544	1	0,68	
FLUR	2,642	0,265	1	0,35	
Gesamt DG incl. Putzabzug+Treppenabzug+Schornsteinabzug:					4,34 64,08
<u>Nutzfläche</u>					<u>71,05 m²</u>
<u>Wohnfläche</u>					<u>135,79 m²</u>

## 6.5 Fotos

West- Ansicht



Süd-West-  
Ansicht Straße



Westansicht  
Garten



Terrasse



Garten Pool



Garten Grill  
(Links)



Garten  
(Mitte)



Westfassade  
(Rechts)



Stellplatz  
(Links)



Carport  
(Mitte)



Zufahrt  
(Rechts)



Keller  
Fernwärme-  
übergabe-  
station und  
Pufferspeicher  
(links)



Zählerschrank  
(rechts)



Keller 2 (Links)



Abstellraum  
(Rechts)



HWR (Links)



Keller 3 (Rechts)



WC (Links)



Diele (Rechts)



Gast (Links)



Küche (Rechts)



Essen (Links)



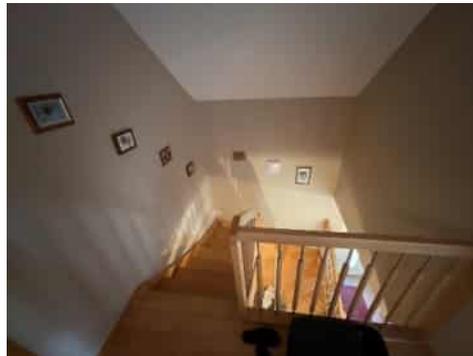
Wohnen  
(Rechts)



Arbeiten (Links)



Treppenraum  
(Rechts)



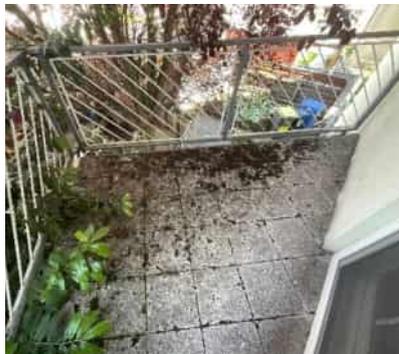
Kind II (Links)



Eltern (Rechts)



Balkon Eltern  
(Links)



Bad (Mittel +  
Rechts)



Dusche Bad  
(Links)



Lüftungsaus-  
lässe (Mitte)



Setzung  
Terrasse  
(Rechts)

