

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI) DIN EN ISO / IEC 17024

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner · Alicenstr. 19 · 64293 Darmstadt

Alicenstraße 19
Tel. 06151 273296

64293 Darmstadt
Fax 06151 273297

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



**über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Gewerbeobjekt bebaute Grundstück
in 64546 Mörfelden-Walldorf
Gerauer Straße 56**



Foto 1: Ostansicht

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Mörfelden	Flur:	10
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	598/1, 1.004,00 m ²
Gemarkung:	Mörfelden		



Foto 2: Straßenansicht, Garage

- I. Der unbelastete **Verkehrswert**¹⁾ des bebauten Grundstücks wurde zum **Stichtag 20.03.2025** ermittelt mit

rd. 366.000,00 €

- II. Der Wert des **Nießbrauchsrechts** wurde zum **Stichtag 20.03.2025** ermittelt mit

rd. 140.000,00 €

Anmerkung:

- * Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von Außen besichtigt werden. Aus diesem Grund, wird bei dieser Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von ca. 5 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.
- * Bei dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, sind die Auswirkungen der Altlasten zusätzlich an dem hier ermittelten Verkehrswert anzubringen.

¹⁾ einschl. 5% Sicherheitsabschlag

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Deckblatt (Zusammenfassung)	1
Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2 Lage	5
2.3 Gestalt und Form	5
2.4 Verkehrsanbindung	6
2.5 Erschließung	6
2.6 Ver-/Entsorgung	6
2.7 Baugrund, Bauwasser	6
2.8 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.9 Bauplanungsrecht	9
2.10 Mieten/ Derzeitige Nutzung	10
3. Gebäudebeschreibung allgemein	11
3.1 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G1-Vorderhaus“	12
3.1.2 Rohbau	12
3.1.3 Ausbau	12
3.2 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G2-Lager“	12
3.2.1 Rohbau „G2-Lager“	12
3.3 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G3-Garage“	13
3.3.1 Rohbau „G3-Garage“	13
3.4 Außenanlagen	13
3.5 Baulicher Zustand	13
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2 Bodenwertermittlung	15
4.3 Ertragswertermittlung	17
4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	17
4.3.2 Ertragswert	20
5. Vorbemerkungen zur Rechtsnatur des Nießbrauchs	21
5.1 Wertermittlungsmodelle	22
5.2 Daten des vereinbarten Nießbrauchs	23
5.3 Berechnung des Nießbrauchsrechts	24
6. Verkehrswert	25
7. Literaturverzeichnis	27
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
7.2 Verwendete Literatur	28
8. Verzeichnis der Anlagen	28

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Gewerbeobjekt, Planungsbüro mit Werkstatt und Wohnhaus¹⁾ mit Garage
- Objektadresse: Gerauer Straße 56
64546 Mörfelden-Walldorf

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11-13
64521 Groß-Gerau
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt):
 - Grundbuchauszug
- Herangezogene Unterlagen:
 - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses;
 - Grundrisse und Baugenehmigung (vom Bauamt Gemeinde Mörfelden-Walldorf zur Verfügung gestellt);
 - Auskunft zum Bebauungsplan, Bauamt Kreis Groß-Gerau;
 - Tel. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bauamt Kreis Groß-Gerau;
 - Bewilligungen (Grundbuchamt Mörfelden)
 - Flurkarte
- Tag der Ortsbesichtigung: 20.03.2025
- Teilnehmer am Ortstermin: **Zu dem Ortstermin war niemand erschienen. Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden. Das Anwesen konnte von mir nur von Außen besichtigt werden.**
- Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag: 20.03.2025

¹⁾ Wohnhaus für den Betreiber

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Mörfelden-Walldorf liegt 18 km südlich von Frankfurt verkehrsgünstig im Süden des Rhein-Main-Gebietes. Mörfelden ist eine Teilstadt von Mörfelden-Walldorf und hat ca. 35.291 Einwohner.
- Wirtschaftliche Bedeutung: In Mörfelden-Waldorf gibt es Gewerbegebiete mit mittelständigen Industrie und Handwerksbetrieben.
- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Schulen, Kultur Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

2.2 Lage und Umgebung

- Bundesland: Hessen
- Kreis: Kreis Groß-Gerau
- Lage im Ort: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet.
- Geschäftslage: Mittlere Geschäftslage
- Immissionen: Normal
- Bevölkerungsentwicklung seit 2011¹⁾: 8,1 %
- Durchschnittsalter: 43,6 Jahre
- Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre: - 6,9
- Arbeitsplatzzentralität: 0,8

2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgestalt: trapezförmig
- Grundstücksgröße: 1.004,00 m²
- Topographische Grundstückslage: Eben

¹⁾ Quelle: Demographiebericht Kommune Mörfelden-Walldorf

2.4 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: A5 Ausfahrt Langen/Mörfelden 2 km, A3 Ausfahrt Kelsterbach 9 km, A67 Ausfahrt Rüsselsheim-Ost 7 km.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut zu erreichen.

2.5 Erschließung

- Erschließung: Das Grundstück ist voll erschlossen.
- Straßenart: Öffentliche Straße
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße
- Qualität des Straßenausbaus: Die Qualität des Straßenausbaus ist als gut zu bezeichnen.
- Höhenlage zur Straße: Normal

2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

2.7 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich): Es liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten:	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Flurstück
	Mörfelden	xxxx	1	598/1

- Grundstücksbezogene Rechte
Abt. II des Grundbuchs:

Lfd. Nr. der Eintragungen 4:

Nießbrauch für V. A. und E. A., beide als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; löschar bei Todesnachweis, gem. Bewilligung vom 19.12.1995.

Bewertung der Eintragung:

vgl. Abschnitt 5. des Gutachtens

Lfd. Nr. der Eintragungen 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau, 24 K 2/25).

Bewertung der Eintragung:

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs:

Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Die Lagerhalle bzw. die Werkstatt wird über das Nachbargrundstück Flurstück 598/2 erschlossen.

Es befinden sich 2 Pkw-Stellplätze an der Grenze/Westseite des Bewertungsgrundstücks. Die Erschließung bzw. die Befahrbarkeit erfolgt über das Nachbargrundstück Gemarkung Mörfelden, Flur 10, Flurstück 598/2.

Lt. Bauschein B 1921/77-B/ 1- vom 11.04.1978

„Die Zufahrt zur Werkstatt über das Flurstück 598/2 ist durch eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.“

Eine Grunddienstbarkeit¹⁾ für die Erschließung zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist im Grundbuch des Nachbargrundstücks nicht eingetragen.

Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall die Benutzung des Bewertungsgrundstücks in Verbindung mit einer privat-rechtlichen Verpflichtung namentlich „Grunddienstbarkeit“ nicht vollzogen ist.

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Grunddienstbarkeit nachträglich mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks vereinbart und dinglich gesichert wird, ansonsten besteht die Möglichkeit nach § 917 BGB ein Notwegerecht²⁾ zwecks Verbindung mit der öffentlichen Straße von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks zu verlangen.

Diesbezüglich wird ein Pauschalbetrag für erhöhten Aufwand als besonderer wertbeeinflussender Umstand wertmindernd in Abzug gebracht.

- Altlasten:

Es wird **Altlastenfreiheit** unterstellt. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, so sind die Auswirkungen der Altlasten zusätzlich an dem hier ermittelten Verkehrswert anzubringen.

¹⁾ **Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB)**

Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf, oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen, oder dass die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt.

²⁾ **§ 917 BGB**

Fehlt einem Grundstück die zur ordnungs-mäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Behebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden.

2.9 Bauplanungsrecht

- Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren: Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bebauungsplan Mörfelden-Süd vom 26.03.1985“ vorhanden.
- Darstellung im Bebauungsplan: Gewerbegebiet
- Baugenehmigung: Für die baulichen Anlagen liegt eine Baugenehmigung vor:
 - Bauschein B 1921/77-B/ 1- vom 11.04.1978: Neubau Planungsbüro mit Werkstatt und Wohnhaus mit Garage
 - Bauschein B 1921/77-B/ 1- vom 06.04.1979: Nachtrag geänderte Ausführung/ Neubau Planungsbüro mit Werkstatt und Wohnhaus mit Garage

Das Anwesen ist als Gewerbeobjekt „Planungsbüro mit Werkstatt und Wohnhaus mit Garage“ genehmigt.

Hinweis:

Im Gewerbegebiet²⁾ können Wohnungen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Verkehrswertermittlung stellt daher auf den Fall ab, dass das Wohnhaus auch zukünftig von dem entsprechenden Personenkreis im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb genutzt wird. Eine separate Vermietung oder Veräußerung wäre planungsrechtlich unzulässig.

Anmerkung:

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

²⁾ § 8 BauNVO. Gewerbegebiete

(3) Im Gewerbegebiete können ausnahmsweise

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

- Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land

- Beitrags- und Abgabensituation: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück beitrags- und abgabefrei ist und keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

**2.10 Derzeitige Nutzung/
Mieten:**

**Das Bewertungsgrundstück konnte nur von Außen besichtigt werden.
Es liegen keine Informationen bezüglich der Nutzung oder Vermietung vor.**

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkungen

Das Anwesen konnte von der Sachverständigen nicht besichtigt werden; aus diesem Grund wird eine Bewertung auf der Grundlage der Unterlagen bzw. Bauakte durchgeführt.

Es können keine Aussagen über die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjekts im Innenbereich gemacht werden.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es der Sachverständigen nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Elektro-, Wasser etc.) wird im Gutachten unterstellt.

Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt die Sachverständige bei der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag.

Auf dem Grundstück Flst. 598/1 befinden sich ein Werkstatt/Lagergebäude, ein Einfamilienhaus mit Büros und Lager im Kellergeschoss sowie eine Doppelgarage.

Es werden unterschieden:

Gebäude 1: Einfamilienhaus

„G1-Vorderhaus“

Die Räumlichkeiten sind wie folgt unterteilt:

Kellergeschoss

2 Büros, Bad, Flur, Lager, Diele, Heizraum, 3 Keller-/Abstellräume

Die Nutzfläche beträgt:

2 Büros, Bad, Flur: 51,62 m²

Lager: 55,36 m²

Erdgeschoss

Wohn- und Esszimmer, 2 Zimmer, Küche, 1 Abstellraum, 1 Bad, 1 WC, Diele und 1 Flur

Die Wohnfläche beträgt ca. 161,10 m².

Gebäude 2: Lager

„G2-Lager“

Erdgeschoss

Überdachter Freisitz, Lager

Die Nutzfläche beträgt: 23,28 m²

Kellergeschoss

Lager, Werkstatt

Die Nutzfläche beträgt: 23,28 m²

Gebäude 3: Garage

„G3-Garage“

Auf dem Grundstück befindet sich 1 Doppelgarage.

3.1 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G1-Vorderhaus“

- Bezeichnung: 1-geschossiges Einfamilienhaus, unterkellert.
Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
- Nutzung: Wohnhaus mit Wohnräumen im Erdgeschoss
sowie Büros und Lagerraum im Kellergeschoss
(lt. Bauunterlagen)
- Baujahr: ca. 1979 (lt. Bauunterlagen)

3.1.2 Rohbau

- Konstruktionsart: Massivbauweise
- Umfassungswände: Mauerwerk
- Innenwände: Mauerwerk
- Geschoßdecken: massiv
- Dach: Satteldach
- Außenansicht: Verputzte Fassaden

3.1.3 Ausbau

Bei der Ortsbesichtigung wurde mir der Zutritt zum Gebäude nicht ermöglicht, sodass ich keine Aussage über die Ausstattung und der Zustand des Bewertungsobjekts machen kann.

3.2 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G2-Lager“

- Bezeichnung: G2-Lager; eingeschossig, unterkellert.
- Nutzung: überdachter Freisitz¹⁾ im Erdgeschoss sowie
Lagerraum im Kellergeschoss (lt. Bau -
unterlagen)
- Baujahr: ca. 1979 (lt. Bauunterlagen)

3.2.1 Rohbau „G2-Lager“

- Konstruktionsart: Stahlbetonkonstruktion
- Dachform: Flachdach
- Umfassungswände: Massiv
- Fassadenausführung: verputzt, gestrichen

¹⁾ Der überdachte Freisitz kann auch als Lagerplatz benutzt werden.

3.3 Nutzung, Aufteilung und Baujahr „G3-Garage“

- Bezeichnung: G3-Garage; eingeschossig, nicht unterkellert.
- Baujahr: ca. 1979 (lt. Bauunterlagen)

3.3.1 Rohbau „G3-Garage“

- Konstruktionsart: Stahlbetonkonstruktion
- Dachform: Flachdach, leicht geneigt

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Pflanzen

- Stellplätze: Es befinden sich 1 Doppelgarage und 2 Pkw-Stellplätze (Westseite) auf dem Grundstück.

3.5 Baulicher Zustand

- Bauschäden /Baumängel: Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen besichtigt werden. Der Zustand des Bewertungsobjekts ist nicht bekannt.

4. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 64546 Mörfelden-Walldorf, Gerauer Straße 56 zum Stichtag 20.03.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Mörfelden	Flur:	10
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	598/1
Gemarkung:	Mörfelden	Fläche:	1.004,00 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein typisches Ertragswertobjekt, so dass der Verkehrswert ausschließlich aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Grundstücke abgeleitet. Aus diesem Grund wird das Sachwertverfahren nicht durchgeführt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Zu dem Ortstermin war niemand erschienen, das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden.

Nach Anweisung des Gerichts ist das Gutachten für den Fall, dass der Zutritt zum Gebäude verwehrt wird, nach äußerem Eindruck zu erstellen.

Ob Bauschäden, Baumängel oder Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände bestehen kann von der Sachverständigen nicht bestätigt werden.

Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von rd. 5 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

4.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) oder Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2024 einen Richtwert von 270,00 €/m² für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Gewerbegebiet
beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 20.03.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Baufläche/Baugebiet	= Gewerbegebiet

beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 598/1, 1.004,00 m ²

4.2.1 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 270,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 270,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	20.03.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	270,00 €/m ²
Fläche (m ²)		1.004,00	× 1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	270,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	270,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 270,00 €/m²
Fläche	× 1.004,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 271.080,00 € rd. 271.080,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt **271.080,00 €**.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde von mir auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne nach DIN Vorschriften ermittelt.

Rohertrag

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

- G1-Voderhaus, Wohnräume im Erdgeschoss:

Der zuständige Gutachterausschuss hat Mietwertübersichten in Abhängigkeit von Lage, Größe, Objektart und Alter des Objekts ermittelt. Bei der Aufstellung wurden eine mittlere innerörtliche Lage sowie eine durchschnittliche Ausstattung des Objekts unterstellt. Demnach liegen die Durchschnittsmieten wie folgt:

<u>Bezogen auf 90 m² Fläche</u>	<u>BRW 200 €/m² -299 €/m²</u>
Baujahr 1980 Wohnung	7,59 €/m ² (Quelle: Grundstücksmarktbericht 2024, vgl. [3])

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert 270,00 €/m², Baujahr ~ 1979,
ca. 161,00 m² Wohnfläche

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts 6,50 €/m²
(interpoliert)

- G1-Vorderhaus, Büros im Kellergeschoss:

Die Mietpreisbildung bei Geschäftsräumen folgt dem marktwirtschaftlichen Gesetz von Angebot und Nachfrage. Die Parteien sind somit hinsichtlich der Preisgestaltung frei.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke in Anlehnung an den Gewerblichen Mietübersicht der IHK Darmstadt und statistischer Vergleichspreise als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Gewerbemietübersicht der IHK Darmstadt weist folgende Mietwertspannen aus:

<u>Kommune Mörfelden</u>	<u>Mietspanne</u>
Logistik, Produktionsflächen	3,00 – 6,00 €/m ²
Büros	6,00 – 10,00 €/m ²

(Quelle: Immobilienmarktdaten 2023 IHK-Darmstadt)

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts: 5,00 €/m²

- G1-Vorderhaus, Lager im Kellergeschoss:
marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts:

4,00 €/m²

- G2-Lager/Werkstatt:

- offene Halle/Freisitz

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe des Bewertungsobjekts: 5,00 €/m²

- Lager im KG

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe des Bewertungsobjekts: 7,00 €/m²

- G3-Garage:

Marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts: 50,00 €

- PKW-Stellplätze:

Marktüblich erzielbare Miete in der Lage des Bewertungsobjekts: 40,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des zuständigen Gutachterausschusses [3] unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke in Anlehnung an Angaben des Gutachterausschusses, unter Berücksichtigung des Alters, Zustands, der Größe und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der Lage und Ortsgröße abgeleitet:

* Instandhaltungskosten					
G1-Vorderhaus Büros/KG	51,62 m²	x	13,80 €/m²	=	712,36 €
G1-Vorderhaus, EG	161,10 m²	x	13,80 €/m²	=	2.223,18 €
G1-Vorderhaus Lager, KG	55,36 m²	x	3,00 €/m²	=	166,08 €
G2-Lager, EG-KG	45,56 m²	x	3,00 €/m²	=	136,68 €
G3-Garage, Stellplätze	4 St.	x	104,00 €/St.	=	416,00 €
* Verwaltungskosten					
Gewerbe	23.832,60 €	x	3 %	=	714,98 €
* Mietausfallwagnis					
Gewerbe	23.832,60 €	x	4 %	=	953,30 €
Summe					5.325,60 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von ~ 5.352,60 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von rd. 22 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

Bei dieser Wertermittlung wird aufgrund des Alters, der Eigenschaften und Zustand des Bewertungsobjekts Bewirtschaftungskosten mit 22 % geschätzt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [9], Kapitel 3.01.1 entnommen.

G1-Vorderhaus:	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
G2-Lager:	Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre
G3-Garage:	Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

G1-Vorderhaus

Gebäudealter:	2025-1979= 46
Restnutzungsdauer:	80 - 46 = 34 Jahre

G2-Lager

Gebäudealter:	2025-1979= 46
Restnutzungsdauer:	60 - 46 = 14 Jahre

G3-Garage

Gebäudealter:	2025-1979= 46
Restnutzungsdauer:	60 - 46 = 14 Jahre

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäuden mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Restnutzungsdauern wurde eine gewogene Restnutzungsdauer von 30 Jahren ermittelt.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden/ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung (geschätzt)
* Fehlende ¹⁾ Grunddienstbarkeit (Zufahrt zur G2-Lager/Werkstatt und Stellplätze, vgl. Seite 7-8)	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

Anmerkung:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung, basieren.

¹⁾ Eine Grunddienstbarkeit für die Erschließung zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist im Grundbuch des Nachbargrundstücks nicht eingetragen.

4.3.2 Ertragswert

Wertermittlungsstichtag: **20.03.2025**

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche Anzahl (m²)/ (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
G1-Vorderhaus	Lager, KG	55,36	4,00	221,44	2.657,28
	Büros, KG	51,62	5,00	258,10	3.097,20
	Wohnen, EG	161,10	6,50	1.047,15	12.565,80
G2-Lager	EG	23,28	5,00	116,40	1.396,80
	Lager, KG	23,28	7,00	162,96	1.955,52
G3-Garage	Kfz.-Stellplätze	2	50,00	100,00	1.200,00
	Garage	2	40,00	80,00	960,00
Summe				1.986,05	23.832,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	23.832,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.243,17 €
jährlicher Reinertrag	= 18.589,43 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,25 % von 271.080,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 11.520,90 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.068,53 €
Barwertfaktor bei p = 4,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,779
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 118.602,86 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 271.080,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 389.682,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert	= 384.682,86 €
	rd. 385.000,00 €

5. Grundsätze zum Nießbrauchrecht

5.1 Die Rechtsnatur des Nießbrauchs

Der Nießbrauch ist das höchstpersönliche (d.h. nicht erbliche und grundsätzlich nicht übertragbare) Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen. Gegenstand des Nießbrauchs können nicht nur Sachen sein (nämlich sowohl Grundstücke als auch bewegliche Sachen (§§ 1030 ff BGB)), sondern auch Rechte (§§ 1068 ff BGB) und Vermögen oder Erbschaften (§§ 1085 ff BGB). Die diesbezüglichen Vorschriften finden sich in den §§ 1030 bis 1067 BGB.

§ 1030 BGB definiert den Nießbrauch an Sachen:

”(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen.

(2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.“

Der Nießbrauch erstreckt sich auch auf die Bestandteile i.S.d. §§ 93 bis 96 BGB; unwesentliche Bestandteile sind aber ausnehmbar.

Der Nießbrauch berechtigt regelmäßig dazu, alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen. Der Grundstückseigentümer hat diesbezüglich jedoch keine Leistungen zu erbringen, sondern die Inanspruchnahme durch den Berechtigten zu dulden. Der Nießbraucher kann das Grundstück gemäß § 1059 BGB vermieten bzw. verpachten (d.h. im Gegensatz zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bedarf die Überlassung der Sache nicht der ausdrücklichen Gestattung des Eigentümers).

Bei bestehenden Miet- und Pachtverträgen wird daher der Nießbraucher Gläubiger der Entgelte (ab Bestellung des Nießbrauchs). Die Ausübungsüberlassung endet spätestens mit dem Erlöschen des Nießbrauchs. Einzelne Nutzungen können jedoch ausgeschlossen werden; so kann z.B. vereinbart werden, dass die Überlassung ausgeschlossen ist (diese Vereinbarung wirkt allerdings nur dann gegenüber dem Rechtsnachfolger des Eigentümers, wenn sie auch Inhalt des dinglichen Rechts geworden ist; beispielsweise durch Eintragung in das Grundbuch oder Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (vgl. § 874 BGB)).

Bewirtschaftung, Umgestaltung, Erhaltung der Sache

Bei der Ausübung des Nutzungsrechts ist die wirtschaftliche Bestimmung zur Zeit der Entstehung des Nießbrauchs zu erhalten (§ 1036 Abs.2 BGB). Der Nießbraucher ist insbesondere nicht berechtigt, das Grundstück umzugestalten oder wesentlich zu verändern (§1037 Abs.1 BGB). So ist insbesondere die Errichtung, der Umbau sowie die Vergrößerung von Gebäuden i.d.R. unzulässig, weil damit eine wesentliche Veränderung des Grundstücks bewirkt wird.

Der Nießbraucher hat für die Erhaltung des Grundstücks in seinem wirtschaftlichen Bestand Sorge zu tragen (§ 1041 Satz 1 BGB).

5.2 Wertermittlungsmodelle

Soweit sich das Nießbrauchrecht auf bebaute Grundstücke bezieht, sind die in [2] Teil 10, Kapitel 19, Abschnitt 3 aufgestellten Modelle zur Bewertung von Wohnungsrechten bzw. von mit Wohnungsrechten belasteten Grundstücken analog anzuwenden, da dem Nießbraucher der Ertrag (i.d.R. Reinertrag) des Grundstücks zusteht.

Der Umfang der Nutzungserwartung des Nießbrauchers bestimmt sich nicht allein durch dessen Lebenserwartung, sondern bei einem bebauten Grundstück auch durch die Nutzungsdauer des Gebäudes. Denn weder der Grundstückseigentümer noch der Nießbrauchsberechtigte haben die Verpflichtung, ein zerstörtes oder abgängiges Gebäude wieder aufzubauen.

Der Nießbrauch an einem Eigenheim etc. bietet dem Berechtigten Schutz vor Kündigungen und Mietsteigerungen. Der Nutzungswert z.B. des Eigenheims kann daher nicht allein an der Miete gemessen werden, die üblicherweise für derartigen Mietwohnraum gezahlt wird, sondern ist i.d.R. wegen der höheren Sicherheit durch einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein typisches Ertragswertobjekt. Bei Ertragswertobjekten ergibt sich die wirtschaftliche Wertminderung in der Regel aus

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

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

Leibrentenberechnung

Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist generell der entsprechende, für Ertragswertobjekte üblichen Zinssatz zu Grunde zu legen.

Soweit die Dauer der Belastung bei natürlichen Personen an das Leben gebunden ist, wird der Kapitalisierung bzw. der Abzinsung der Leibrentenbarwertfaktor des Statistischen Bundesamtes bzw. der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor zu Grunde gelegt.

5.2.1 Daten des vereinbarten Nießbrauchs

- Entstehung: Übergabevertrag zwischen
 - Herrn V. A.,
 - Ehefrau E. A.
 - und
 - Frau A. A.vor dem Notar J. B. mit dem Amtssitz in 64546 Mörfelden-Walldorf (Nr. xxx der Urkunderolle für xxxx) verhandelt am 19.12.1995.

Betreffend das im Grundbuch von Mörfelden, Blatt xxxx eingetragene Grundstück Gemarkung Mörfelden, Flur 10, Flurstück 598/1, Hof- und Gebäudefläche Gerauer Straße 56.
- Nießbrauchrecht/ Berechtigte: Gemäß Bewilligung vom 19.12.1995 wurde das Nießbrauchrecht zugunsten Eheleute
 - Herr V. A., geb. am 29.11.1937 und
 - Frau E. A., geb. am 15.10.1944vereinbart.

Die Übergeber behalten sich als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB- auf ihre Lebensdauer das unentgeltliche Nießbrauchsrecht an dem Vertragsgegenstand vor.
- Besondere Vereinbarungen: Die Übergeber sind berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem Vertragsgegenstand zu ziehen und verpflichtet, sämtliche auf den Vertragsgegenstand ruhenden privaten und öffentlichen Lasten zu tragen.
Die Nießbraucher haben auch die nach der gesetzlichen Lastenverteilungsregelung dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen.
- Nutzungsbeschränkungen: keine vereinbart
- Entgeltlichkeit: unentgeltlich vereinbart
- Nutzungsdauer (Laufzeit des Nießbrauchs): Die voraussichtliche Laufzeit des Rechts wird anhand der durchschnittlichen Lebenserwartung der Berechtigten gemäß der allgemeinen Sterbetafel 2021/2023 geschätzt:

Herr V. A. (geb. 11/1937)
(Alter 88 J., männlich): 4,15 J., rd. 4 J.

Frau E. A. (geb. 10/1944)
(Alter 81 J., weiblich): 8,81 J., rd. 9 J.

5.3 Wert des Nießbrauchsrechts

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten, vgl. Ertragswert Seite 22)		23.832,60 €
Ersparnis von Kosten und Lasten		0,00 €
Jährlicher Nachteil aus Tragung von Kosten und Lasten (hier Bewirtschaftungskosten)	—	5.243,17 €
jährlicher Reinertrag	=	18.589,43 €

Der Wert des Rechts wird als Barwert einer Leibrente ermittelt, da die Laufzeit des Rechts an das Leben der Berechtigten gekoppelt ist. In Analogie zu einer Mietzahlung (i.d.R. am Anfang eines jeden Monats) ist von einer vorschüssigen monatlichen Zahlungsweise auszugehen.

Eingaben:

- monatliche Rentenrate $R/t = 1.549,12 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- jährliche Rentenrate $R = 18.589,43 \text{ EUR}$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Kapitalisierungszinssatz $k = 4,25 \% / \text{Jahr}$
- Sterbetafel $= 2021/2023 \text{ Deutschland insgesamt}$

Angaben zum 1. Berechtigten: Geschlecht = männlich
vollendetes Alter (x) = 88 Jahre

Angaben zum 2. Berechtigten: Geschlecht = weiblich
vollendetes Alter (y) = 81 Jahre

Die Rentenzahlung erfolgt bis zum Tode der Letztlebenden.

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen: $B_{xy} = R \times a_{xy}^{(t)}$

- Leibrentenbarwertfaktor für den ersten Berechtigten mit dem Alter 88 (monatlich, vorschüssig) $a_x^{(t)} = 3,6921$
- Leibrentenbarwertfaktor für den zweiten Berechtigten mit dem Alter 81 (monatlich, vorschüssig) $a_y^{(t)} = 7,0637$
- Leibrentenbarwertfaktor für zwei Berechtigte (monatlich, vorschüssig) $a_{xy}^{(t)} = 7,6035$

Barwert der Leibrente $B_{xy} = 141.344,73 \text{ €}$

Der **Wert des Nießbrauchsrechts** wird zum **Wertermittlungstichtag 20.03.2025** mit

rd. 140.000,00 €

6. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 mit rd. 385.000,00 € ermittelt.

Das Bewertungsobjekt konnte von der Sachverständigen nur von außen besichtigt werden. Da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, wird bei dieser Wertermittlung ein Abschlag von ca. 5 % für eventuell vorhandene Bauschäden und Baumängel am Verkehrswert vorgenommen.

I. Der unbelastete¹⁾ Verkehrswert²⁾ (Marktwert) für das bebaute Grundstück in **64546 Mörfelden-Walldorf, Gerauer Straße 56,**

Grundbuch:	Mörfelden	Flur:	10
Blatt:	xxxxx	Flurstück:	598/1, 1.004,00 m ²
Gemarkung:	Mörfelden		

wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Wertermittlungstichtag 20.03.2025** mit rd.

366.000,00 €

geschätzt.

II. Der Wert des **Nießbrauchsrechts** für die Eheleute (Herr V. A., geb. am 29.11.1937 und Frau E. A., geb. am 15.10.1944), wurde zum **Wertermittlungstichtag 20.03.2025** mit

rd. **140.000,00 €**

ermittelt.

¹⁾ ohne Berücksichtigung des Nießbrauchsrechts

²⁾ $385.000,00 \text{ €} \times 5 \% = 19.250,00 \text{ €}$
 $385.000,00 \text{ €} - 19.250,00 \text{ €} = 365.750,00 \text{ €}, \text{ rd. } 366.000,00 \text{ €}$

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 22. April 2025



von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

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

7. Literaturverzeichnis

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Okt. 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, WertermittlungsForum

- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

[3] **Kleiber**

ImmowertV 2021

[4] **Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff:**

Praxis der Grundstücksbewertung

[5] **Grundstücksmarktbericht 2024:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

8. Verzeichnis der Anlagen

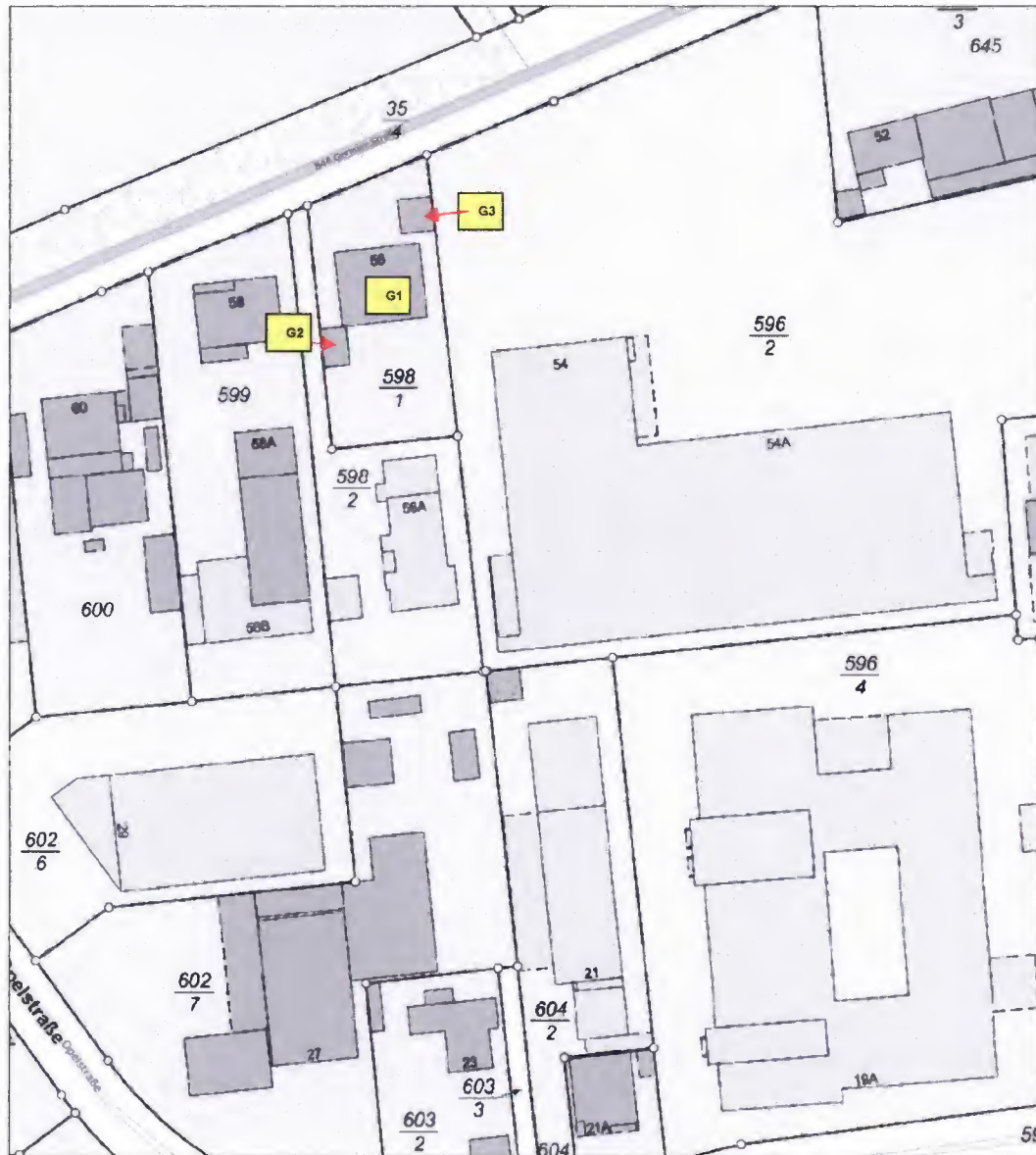
Anlage 1: Flurkarte

Anlage 2: Bauzeichnungen (ohne Maßstab)

Anlage 3: Fotos

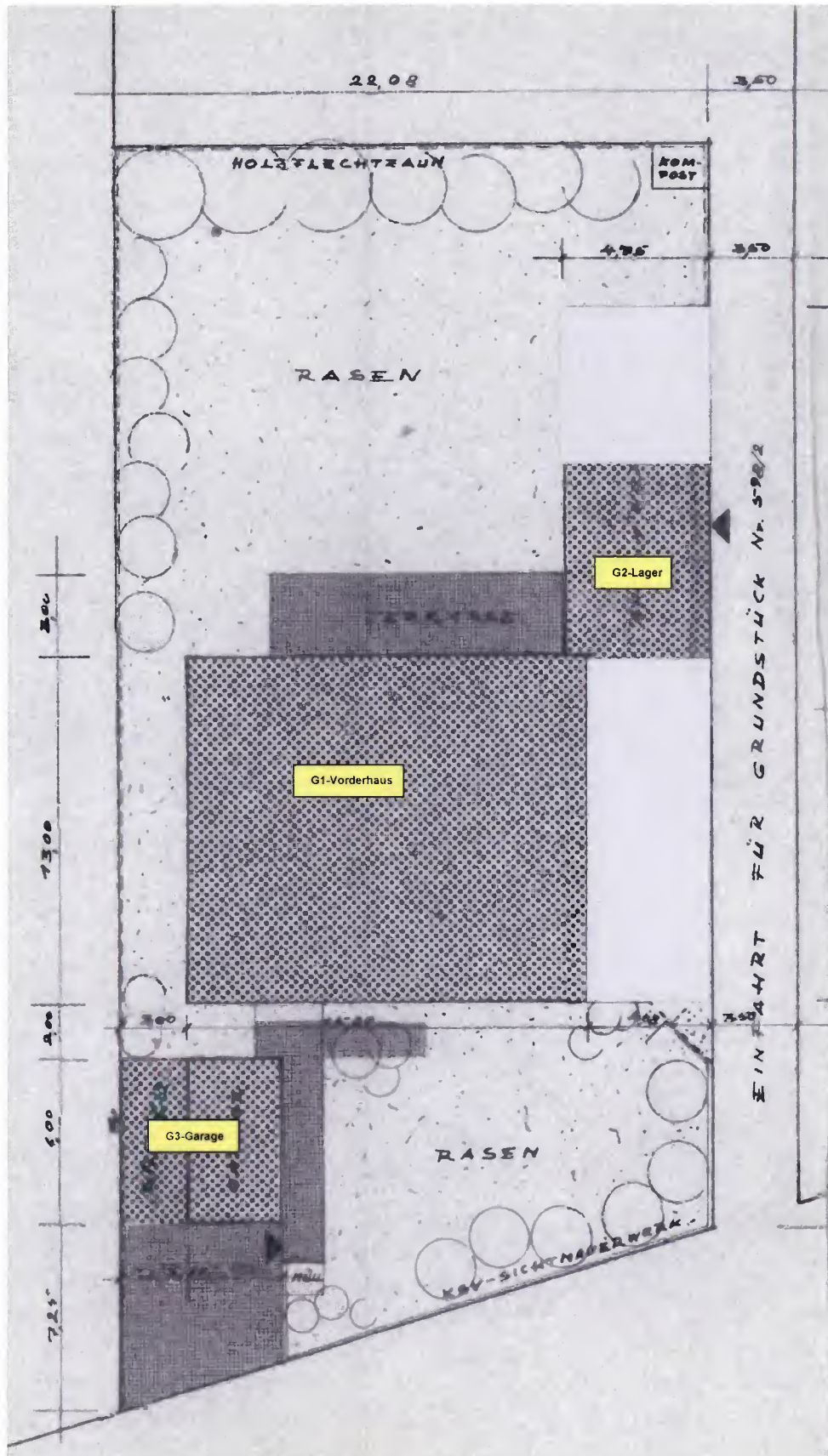
Flurkarte

Anlage 1



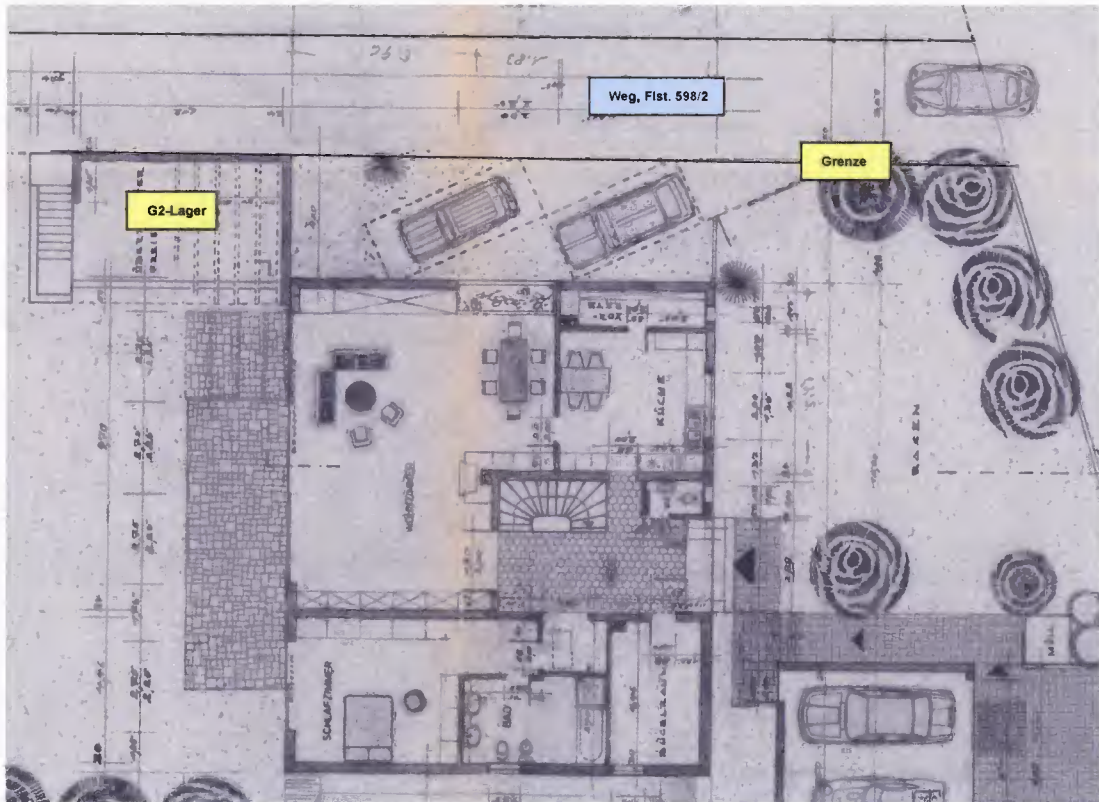
Planübersicht

Anlage 2

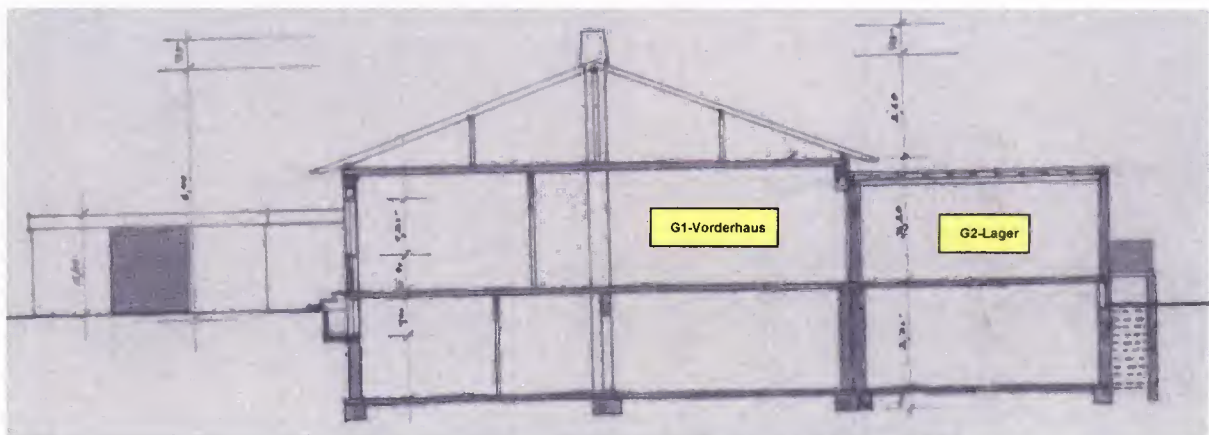


G1-Vorderhaus
Erdgeschoss

Anlage 2



Schnitt

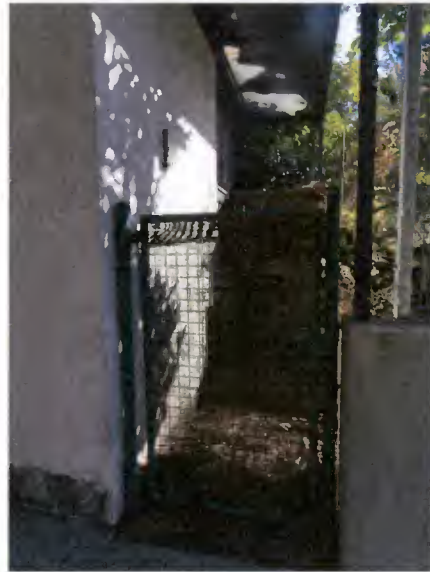


Anlage 3

Umgebung



Ansicht, G2-Lager



Stellplätze, Westseite

