

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000003

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	65474 Bischofsheim b Rüsselsheim
Straße	Ginsheimer Str. 17 ETW Nr. 1
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau
Aktenzeichen	24 K 30/23
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	19.01.2024
Qualitätsstichtag	19.01.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

340.000 EUR

26,8-fache Jahresrohertrag
3.470 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 91 Seiten mit 105323 Zeichen (118150 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den ½ Miteigentumsanteil an dem nachfolgend genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1. Das 726 m² große Grundstück (Flurstück 34/5) in durchschnittlicher Lage von Bischofsheim (Kreis Groß-Gerau) ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit flach geneigtem, nicht ausbaufähigen Dachgeschoss, ursprüngliches Baujahr ca. 1959. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand mit üblichen Baustoffen und alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen. Die bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnungen Nr. 1 im Erdgeschoss verfügen über rd. 98 m² Wohnfläche, aufgeteilt in Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Flur, Tageslichtbad, Küche sowie Balkon. Dem Wohnungseigentum ist ein Kellerraum im Untergeschoss zugeordnet. Nach der vorliegenden Teilungserklärung ist kein Teileigentum an der Garage begründet worden. Die Garage ist insofern dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm
info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	228.690
	Sachwert	343.000
	Ertragswert	343.000
Marktwert		340.000
Ableitung vom Ertragswert		
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.	3.470
	x-fache Jahresmiete	26,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	3,74%
	Nettorendite (ReE/x)	3,11%
Mietfläche	Wohnfläche	98m²
	Nutzfläche	
	Σ	98m²
Ertrag	Jahresrohertrag	12.708
	Jahresreinertrag	10.568
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	1,80%
	Gewerbe	
	i.D.	1,80%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	16,83%
	Gewerbe	
	i.D.	16,83%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
2. August 2023
Groß-Gerau
Bischofsheim

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	1	436/5	1	2	363,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m²:	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 436/5	363 m²	630,00 EUR/m²	Ja	228.690 EUR
	Grundstücksfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)			363,00 m²
	davon zu bewerten			363,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Eigentumswohnung	1959	70 Jahre	24 Jahre	176,80 m² BGF
Garage 1/2	1559	70 Jahre	24 Jahre	0,50 Stk.

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung	98 m²	0 m²
Garage 1/2	0 m²	0 m²
	Σ 98 m²	Σ 0 m²
WNFl. (gesamt)		98 m²

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität

Schwächen

- das Gebäude weist eine teilmodernisierte Ausstattung auf, es sind allerdings Mängel vorhanden
- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

Chancen

- Gentrifizierung / sozioökonomischen Strukturwandel des Viertels durch Attraktivitätssteigerung
- Weiter-/Nachvermietung

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen der geopolitischen Unruhen
- Entwicklung der Kapitalmarktzinsen
- Abschwächung des Marktes mit sinkenden Mieten und Kaufpreisen

Vermietbarkeit

leicht überdurchschnittlich

Die Vermietbarkeit ist entsprechend der Lage und der Größe der Mieteinheiten nachhaltig gegeben. Zustand und Ausstattung sind solide und werden als durchschnittlich eingeschätzt.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

durchschnittlich

Nachfrage und Angebot befinden sich, in Bezug auf Objektart und Lage, in einem ausgewogenen Verhältnis. Die Verkäuflichkeit wird daher als durchschnittlich eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

Es ist ein ausreichend großer Interessentenkreis vorhanden, der eine weitere (gleichlautende) Nutzung sicherstellt.

Objektspezifisches Risiko

normal

Es sind keine über das normale Maß hinausgehenden Objektrisiken, die die Werthaltigkeit beeinträchtigen könnten, erkennbar.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung	6
	Ortstermin und Besichtigung	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II	9
4.	Beschreibung und Beurteilung	10
	Lagebeschreibung	10
	Grundstücksbeschreibung	12
	Gebäudebeschreibung	15
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum	20
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt	24
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren	33
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	34
7.	Ermittlung des Bodenwertes	36
	Methodik der Bodenwertermittlung	36
	Bodenwertermittlung	36
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung	37
8.	Ermittlung des Sachwertes	39
	Methodik der Sachwertermittlung	39
	Sachwertermittlung	40
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	43
9.	Ermittlung des Ertragswertes	52
	Methodik der Ertragswertermittlung	52
	Ertragswertermittlung	53
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung	55
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)	61
11.	Anlagenverzeichnis	63
	Fotodokumentation	63
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	68
	Abkürzungsverzeichnis	69
	Literaturverzeichnis	71
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung	72
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)	76

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau
Eigentümer gemäß Grundbuch	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	• Baugesetzbuch • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
-----------------------------------	--

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.
-----------------------	---

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Urheberrecht, Haftung

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 19.01.2024
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden				
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden				
Eintragungsbewilligung Abt. II des Grundbuchs	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				
Flächenberechnungen	vorhanden				
Grundbuchblatt	vorhanden				
Grundrissplan	vorhanden				
Grundstücksmarktbericht	vorhanden				

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 2. August 2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Groß-Gerau im Grundbuch von Bischofsheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m²
							Anteil	Gesamt	
	5266	1	Bischofsheim	1	1	436/5	1	2	363,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 363,00 m²
davon zu bewerten: 363,00 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der südhessische Kreis Groß-Gerau mit rd. 280.000 Einwohnern gehört mit seinen 14 Städten und Gemeinden zur wirtschaftlich starken Metropolregion FrankfurtRheinMain und befindet sich im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 60 und 671 (Mainspitz-Dreieck) ebenso mehrere Bundesstraßen. Der Flughafen Frankfurt/Main ist rund 20 Kilometer entfernt, das Frankfurter Stadtzentrum 35 Kilometer, die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz jeweils 10 Kilometer.

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Durchschnittlich

Bischofsheim (rd. 13.000 Einwohner) ist eine Gemeinde in Kreis Groß-Gerau und liegt im sogenannten Mainspitzdreieck, dem Gebiet südlich der Mainmündung zwischen Main und Rhein.

Die Liegenschaft befindet sich westlich der Innenstadt von Bischofsheim. Die Zufahrt erfolgt über die Darmstädter Straße in die nach Westen abzweigende Rheinstraße.

Objektfeld

Die Gebäudestruktur der umliegenden Bebauung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit bis zu zwei Geschossen mit einer vergleichsweise geringen wohnwirtschaftlichen Verdichtung in offener Bauweise.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit relativ geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Bischofsheim liegt im Gebiet des Rhein-Main-Verkehrsverbundes. Im Bahnhof Mainz-Bischofsheim halten die S-Bahn-Linien S8 und S9, wodurch direkte Verbindungen nach Wiesbaden, Mainz, Mainz-Kastel, Rüsselsheim am Main, Frankfurt am Main (Flughafen, Hauptbahnhof und Innenstadt), Offenbach am Main und Hanau bestehen..

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Der Wohnung ist kein eigener Pkw-Stellplatz zugeordnet, was sich insgesamt nachteilig auswirkt.

Versorgungsmöglichkeiten

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum von Bischofsheim sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.

Sieben Kindertagesstätten, das Familienzentrum, eine Grundschule und die Gesamtschule Mainspitze bieten Betreuung für den Nachwuchs.

Hochwassergefährdung

Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.

Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine GK 1 - sehr geringe Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist. Mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z. B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete). Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss. Beeinträchtigungen durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe sind nicht feststellbar.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale

Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topografie

Grundstücksform

Eckgrundstück regelmäßig

Straßenfront

ca. 28 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe

ca. 27 m

Topografische Lage

nahezu eben

Höhenlage zur Straße

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Altlastenverdacht

Aufgrund der bekannten Grundstücksnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente (Wohngebiet mit historisch wohnwirtschaftlicher Nutzung).

Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft und von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der

Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 Eigentumswohnung:

Gebäudeart nach NHK:	1.13 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1959
Ausstattungsstufe:	einfach (2,46)
Gebäudemass / Anzahl:	177 m ² BGF

1 Eigentumswohnung:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1995	mittel
Modernisierung der Fenster	1996	mittel
Modernisierung der Heizungsanlage	1990	mittel
Modernisierung von Bädern	1980	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	2002	umfassend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2002	mittel
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	mittel - 6 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	5 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	24 Jahr(e)	

Konzeption

Das 726 m² große Grundstück (Flurstück 34/5) in durchschnittlicher Lage von Bischofsheim (Kreis Groß-Gerau) ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, ursprüngliches Baujahr ca. 1959. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand mit üblichen Baustoffen und alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen.

Konstruktion

Anzahl der Geschosse:	II.
Untergeschoss:	unterkellert
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
<u>Instandhaltungszustand:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Erd- bis Dachgeschoss:	
Umfassungswände:	Massivbauweise

Innenwände:	Massivbauweise
Geschossdecke:	Stahlbetondecke
Fassade:	Putzfassade Anstrich 2005
<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

Dachgeschoss:	
Dachform:	Steildach
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Geschossdecke:	Massivdecke
<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

Grundrisskonzept

Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume
Erdgeschoss:	Regelgeschoss als Einpänner (eine Einheiten pro Etage)
Obergeschoss (e):	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
Dachgeschoss:	unausgebauter Dachraum
Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

Ausstattung allgemein

Hauseingangstür (en):	aus Kunststoff
Eingangsüberdachung:	in Stahlkonstruktion mit Glas
Fensterrahmen:	aus Kunststoff
Fensterverglasung:	Doppelverglasung
Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart:	Zentralheizung
Fabrikat	nicht bekannt
Herstellungsjahr	1990
Heizung Brennstoff:	Öl
Heizung (Details):	Flachheizkörper teilweise erneuert
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Brandschutz:	Rauchmelder sind vorhanden
Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechani- schen Schließsystem
Besondere Bauteile Ein- richtungen (nach DIN 276)	keine wesentlichen

Energetische Qualität

Energetische Gebäudequalität

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Verbrauchsausweis vor. Bei Verbrauchsausweisen wird die Energieeffizienz auf Berechnungsgrundlage des tatsächlichen Verbrauchs vergangene Heizperioden ermittelt. Die Einstufung der Energieeffizienzklasse wird mit G, bei einem Endenergieverbrauch des Gebäudes von 236,2 kWh/(m² a), angegeben. Diese Einstufung ist für Gebäude dieser Baujahrsklasse unterdurchschnittlich. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Der Wärmeerzeuger ist älter als 30 Jahre, die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt. Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen Abschlag in Höhe von 0,60 €, der sich an Erfahrungswerten vorbehaltlich konkreter Kostenangebote orientiert, berücksichtigt.

Modernisierung

Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instand gehalten und in Teilbereichen modernisiert; insbesondere nachfolgende Gewerke:

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden erkennbar, soweit dies visuell erkennbar war.

1990: neue Heizung
1995: Umdeckung des kompletten Hausdaches
1996: neue Fenster in den Schlafzimmern, Küchen und Bädern
neue Bäder und Rohrleitungen
Isolierung der Rohrleitungen im Keller
Verputzen und Streichen der Kellerräume
1997: Erneuerung der Elektroleitungen und Trennung der Stromversorgung von EG und OG
elektrischer Haustür- und Toröffner mit Gegensprechanlage
1998: Garten wurde neu angelegt
1999: elektrische Rollläden im EG und elektrische Markisen im EG und OG
2000: Kabelanschluss
2002: neue Fenster in den Zimmern an Terrasse und Balkon
Durchbrüche im EG
Trockenestrich und Fliesen im EG
Einbauküche im EG
elektrische Fußbodenheizung in Küche und Esszimmer im EG
flüssige Raufaser an den Decken im EG
Laminat in den Schlafzimmern im EG
neue Zimmertüren im EG
2003:- Laminat in den Schlafzimmern im OG
elektrische Rollläden im OG
2005:- Hausanstrich und Dachentwässerung erneuert
2006:- neue Haustür und neues Treppenhausfenster
2007:- Hof und Terrasse gepflastert und überdacht
Strom in Garage, drei Steckdosen und weitere Kabel in Hof und Garten verlegt
2012:- Vinyl Böden in den Balkonzimmern
neuer Heizkörper im großen Balkonzimmer
2015:- Einbauküche im OG
restliche 9 von 12 Heizkörpern erneuert, zwei wurden irgendwann vor dem Kauf bereits erneuert
2020:- Gasanschluss
2022:- Entfernung aller Wurzelstöcke und Wurzelausläufer von gefälltten Bäumen

Reparaturstau

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Reparaturstau:

- baulalterstypische aufsteigende Bodenfeuchte
- Fassade: Mangelnde Wärmedämmung.
- Dach: mangelnde Dachisolierung.
- Fassade: Risse oder Abplatzungen in der Außenverkleidung.
- Haustechnik: Veraltete Sanitäreinrichtungen
- Kleinreparaturen

Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen.

Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.

Wirtschaftliche Wertminderungen	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.	
Nebengebäude/-flächen	kein Nebengebäude vorhanden	
Außenanlagen	Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.	
	Einfriedung:	Die Einfriedung entlang den Grundstücksgrenzen bestehen aus Hecken und/oder Zaun.
	Zuweg:	Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster (guter Zustand).
	Bepflanzung:	reichhaltige Bepflanzung
	Sonstiges:	keine Angaben
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Pkw-Stellplatz (-plätze)	Garage(n):	gemauerte Garage Schwingtor
	Außenstellplatz(-plätze):	Vor der Garage Carport (neuwertig)
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	Garage renovierungsbedürftig
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	IGarage eicht unterdurchschnittlich
Beurteilung Objektqualität	Durchschnittlich	
	Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypisch durchschnittlichen Zustand.	
	• Architektur: leicht unterdurchschnittlich • Bautechnik: durchschnittlich • Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich • Grundriss: durchschnittlich • Unterhaltungszustand: leicht unterdurchschnittlich	

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 1
Lage innerhalb des Gebäudes	Erdgeschoss
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	nein
Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	nein
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	nein
Umlagenvorauszahlung	Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.
Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft	Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.
Hinweis	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

Beschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung
Die bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnungen Nr. 1 im Erdgeschoss verfügen über ca. 98 m² Wohnfläche, aufgeteilt in Wohn- und Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Flur, Tageslichtbad, Küche sowie Terrasse.

Bezeichnung		Summe	Faktor	Wfl. / Nfl. m² ca.
<u>Erdgeschoss</u>				
Wohnzimmer	=	29,48	1,00	29,48 m²
Schlafzimmer	=	16,05	1,00	16,05 m²
Schlafzimmer	=	13,84	1,00	13,84 m²
Küche	=	11,07	1,00	11,07 m²
Flur	=	10,74	1,00	10,74 m²
Bad	=	4,65	1,00	4,65 m²
Flur	=	4,43	1,00	4,43 m²
Terrasse	=	29,95	0,25	7,49 m²
Summe ca.				97,75 m²

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen

können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

Flächennachvollzug

Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus den vorliegenden Unterlagen (Grundrissplan) entnommen worden. Es wird angenommen, dass die aus den vorgenannten Unterlagen entnommenen Flächenangaben die Definition der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entsprechen. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Besonnung/Belichtung/Belüftung

Es besteht durchschnittliche Besonnung und durchschnittliche Belichtung (aufgrund der durchschnittlichen Fenstergrößen) sowie durchschnittliche natürliche Be- und Entlüftung.

Ausstattung

Wohnungseingangstür: aus Holz mit Kunststoffbeschichtung

Innen-/Zimmertüren: Kassettentüren

Fensterrahmen: aus Kunststoff

Fensterverglasung: Doppelverglasung

Fenster Sonnenschutz: Rollläden aus Kunststoff

Fenster Belichtung / Belüftung: Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Grundrisskonzeption: durchschnittlich / zweckmäßig

Warmwasserversorgung: über Zentralheizung
Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Brandschutz: Rauchmelder sind vorhanden

Be- und Entlüftung der Nasszellen: Fensterlüftung

Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276) Markise

Flur/Diele	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Deckenflächen:	Tapeziert oder gestrichen
	Zimmertür:	überdurchschnittliche Holztüren
	<u>Instandhaltungsschau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Wohnzimmer	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Deckenflächen:	gestrichen
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztüren
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsschau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
Schlafzimmer	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Laminat
	Deckenflächen:	gestrichen
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztüren
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsschau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
Kinderzimmer	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Laminat
	Deckenflächen:	gestrichen
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztüren
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	<u>Instandhaltungsschau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
Kinderzimmer	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

Bad

Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Badewanne
Bad Sanitärobjekte:	farbige Sanitärobjekte
Bad Fußboden:	Fliesen
Bad Deckenflächen:	tapeziert
Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
Bad Sonderausstattung:	keine
<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich

Küche

Wandbeläge:	Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber tapeziert
Bodenbeläge:	Fliesen
Deckenflächen:	gestrichen
Zimmertür:	durchschnittliche Holztüren
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Küche Ausstattung:	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
<u>Instandhaltungsstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen andererseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Unter diesen Rahmenbedingungen unterliegt der Bewertungsgegenstand dem Risiko einer erhöhten Volatilität. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen.

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können insofern den tatsächlichen Markt in 2023 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den aktuell volatilen Marktverhältnissen in 2023. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen bau-darlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Ein Immobilienpreiserückgang in 2023 insbesondere im Wohnungsmarkt von 10 % bis 25 % im Vergleich zum Vorjahr ist als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Konjunktur

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach zwei negativen Quartalswachstumsraten in einer technischen Rezession. Sowohl im vierten Quartal 2022 als auch im ersten Quartal des Jahres 2023 schrumpfte die Wirtschaftsleistung (saison- und kalenderbereinigt) real um 0,3 Prozent. Die weiterhin hohen Preissteigerungsraten belasten insbesondere die privaten Haushalte und resultieren in sinkenden Konsumausgaben. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung macht sich auf

dem Arbeitsmarkt bisher nur leicht bemerkbar. Unverändert hoch blieb dabei die Anzahl der gemeldeten offenen Stellen, wobei die Arbeitskräftenachfrage der Betriebe weiterhin zurückhaltend war und im Juli 2023 abnahm.

Wohnungsmarkt

Der jahrelange Boom auf den Immobilienmärkten fand Mitte 2022 selbst für Wohnimmobilien ein abruptes Ende. Das Statistische Bundesamt meldete für das 1. Quartal 2023 eine Abnahme der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dabei wiesen Städte einen deutlicheren Rückgang als ländliche Regionen auf. So waren in den kreisfreien Großstädten Ein- und Zweifamilienhäuser mit –9,7 % und Eigentumswohnungen mit –5,7 % deutlich günstiger als im Vorjahresquartal. Aber auch die dünn besiedelten ländlichen Kreise verzeichneten deutliche Preisrückgänge: Ein- und Zweifamilienhäuser waren dort 7,8 % günstiger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 5,3 %.

Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten.

Während die Neubautätigkeit zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Baugenehmigungen

Von Januar bis September 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28,3 % auf 195.100, meldet das Statistische Bundesamt (Destatis). Im reinen Neubau (ohne Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden) ging es um 31,7 % auf 160.400 Wohnungen nach unten. Die prozentualen Rückgänge sind damit noch wenig höher als in den Statistikmeldungen der Vormonate. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern verringerten sich um 27,2 % auf 105.200. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Rückgang 38,4 % bzw. 51,9 % auf 37.900 bzw. 11.000 Einheiten. Nur die Wohnheime konnten ein positives Ergebnis verzeichnen (+8,4 % auf 6.200).

Datengrundlage

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Marktsituation widerzuspiegeln.

Mittelbare Vergleichswerte

Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im aktuellen Marktumfeld tendenziell gegen null. Die inserierten Kaufpreise ermöglichen einen guten Eindruck über die Lage und Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Kaufobjekte.

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

Ort	Art	Wfl. m ²	Zeitraum
Bischofsheim	ETW	80 – 120	2020 - 2024

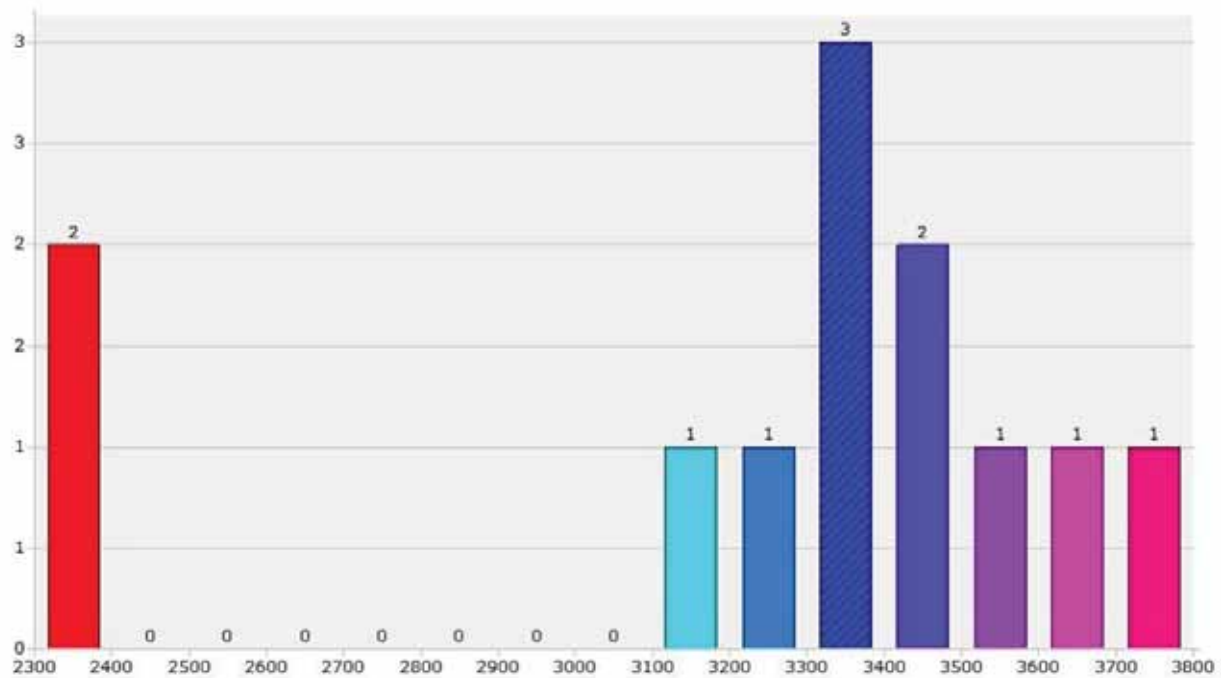
Aus den Angebotspreisen, die nach Lage, Größe und Beschaffenheit (z. B. Baualtersklasse, Grundstückgröße, Wohnfläche) hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind, ergibt sich der nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Angebotspreis.

Um Verzerrungen der Analyseergebnisse zu vermeiden, wird die Stichprobe um mögliche Doppelungen bereinigt. Die Bereinigung ist notwendig, da Objekte neben dem eigentlichen Veräußerer meist durch weitere Makler angeboten werden und im Immobilienportal mehrfach erscheinen.

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt ausgew.		Preis je m ² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m ²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis €
ETW	12	12	3.233	101	328.784	1.220	3.945.409
ETW-GAR	0	0	0	0	0	0	0
DTW	0	0	0	0	0	0	0
PENTH	0	0	0	0	0	0	0
MAIS	0	0	0	0	0	0	0
VERSTGR	0	0	0	0	0	0	0
ERB	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	12	12	3.233	101	328.784	1.220	3.945.409

Typ: ETW, Wfl. 80 m² - 120 m²

Anzahl Objekte





**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

Mietwert- Kalkulator Hessen

Antrag: 202421352-1

Erstellt am 20.01.2024

Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiete

(basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

Gemeinde:	Bischofsheim
Gemarkung:	Bischofsheim
Lage:	Ginsheimer Straße 17
Katasterangaben:	Flur 1, Flurstück 436/5
Bodenrichtwert:	700 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2022)

Angaben aus der Antragstellung:

Art des Wohnraums:	Wohnung
Baujahr (ggf. angepasst):	1965
Wohnfläche:	98 m ²
Ausstattung:	einfach bis mittel
Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2	

Die durchschnittliche Wohnraummiete beträgt zum Stichtag 01.01.2023

882 €

Diese Miete entspricht 9,00 €/m² Wohnfläche.

Nur Daten ab Baujahr 1965 vorhanden.

Immobilien-Preis-Kalkulator Hessen Die Immobilienpreiskalkulation dient der Ermittlung eines mittleren Preisniveaus einer Standardimmobilie und eine grobe Einschätzung des Immobilienwertes. Es handelt sich hierbei nicht um eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Der Immobilien-Preis-Kalkulator basiert auf statistischen Marktmodellen (Vergleichsfaktoren), die durch die Gutachterausschüsse aus der Kaufpreissammlung mit Hilfe mathematisch-statistischer Verfahren ermittelt werden. Nähere Informationen erhalten Sie bei im Internet unter www.gutachterausschuss.hessen.de



**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Mietwert-
Kalkulator Hessen**

Antrag: 202421352-1

Erstellt am 20.01.2024

Auskunft über die durchschnittliche Wohnraummiete

(basierend auf den Datensammlungen der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte)

Gemeinde:	Bischofsheim
Gemarkung:	Bischofsheim
Lage:	Ginsheimer Straße 17
Katasterangaben:	Flur 1, Flurstück 436/5
Bodenrichtwert:	700 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2022)

Angaben aus der Antragstellung:

Art des Wohnraums:	Wohnung
Baujahr (ggf. angepasst):	1965
Wohnfläche:	98 m ²
Ausstattung:	einfach bis mittel

Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

Die durchschnittliche Wohnraummiete beträgt zum Stichtag 01.01.2023

882 €

Diese Miete entspricht 9,00 €/m² Wohnfläche.

Nur Daten ab Baujahr 1965 vorhanden.



**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen**

Antrag: 202421353-1

Erstellt am 20.01.2024

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie

(basierend auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde:	Bischofsheim
Gemarkung:	Bischofsheim
Lage:	Ginsheimer Straße 17
Katasterangaben:	Flur 1, Flurstück 436/5
Amtliche Fläche:	726 m ²
Bodenrichtwert:	700 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2022)

Angaben aus der Antragstellung:

Immobilientyp:	freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	200 m ²
Grundstücksfläche:	726 m ²
Ausstattung:	mittel bis gehoben

Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2023
790.000 €

Historische Daten ab Baujahr 1959 vorhanden.



**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen**

Antrag: 202421354-1

Erstellt am 20.01.2024

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie

(basierend auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde:	Bischofsheim
Gemarkung:	Bischofsheim
Lage:	Ginsheimer Straße 17
Katasterangaben:	Flur 1, Flurstück 436/5
Amtliche Fläche:	726 m ²
Bodenrichtwert:	700 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2022)

Angaben aus der Antragstellung:

Immobilientyp:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	98 m ²
Grundstücksfläche:	-
Ausstattung:	mittel

Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2023
315.000 €

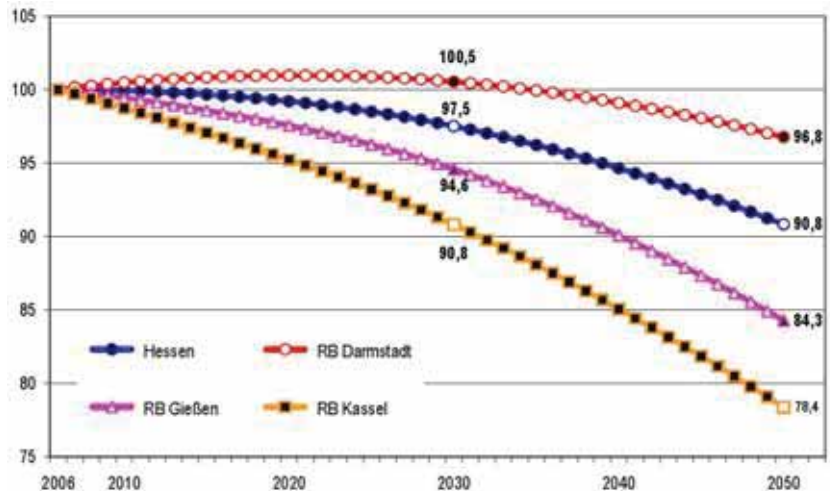
Nur historische Daten ab Baujahr 1975 vorhanden.

Demographische Entwicklung

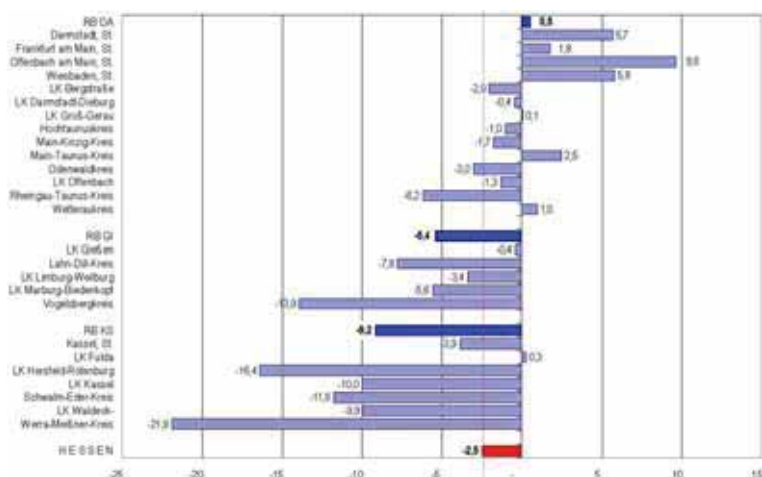
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken bis 2050 (2006 = 100)



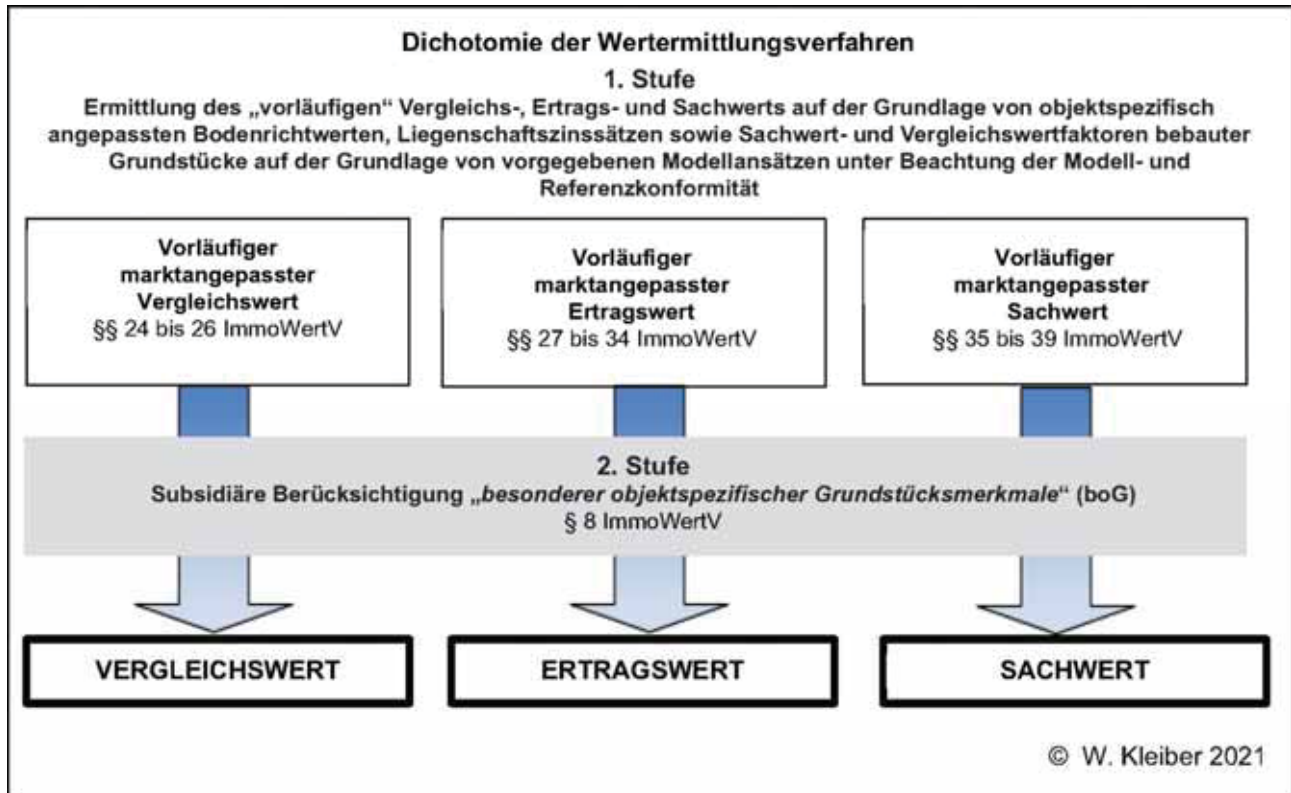
Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2030 (Veränderungen in %)



Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV¹

¹ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreise für Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus vorhanden. Insofern lassen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wird daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren nicht zur Anwendung, da vergleichbare Objekte nicht primär zum Zweck der Sachanlage, sondern unter Renditeaspekten erworben werden. Das Sachwertverfahren wird nachfolgend als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken angewendet, wobei sich keine unmittelbar abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Substanzwert des Objektes ergeben.

Ertragswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Ertragswertverfahren für Eigentumswohnungen der vorliegenden Art eine geeignete Bewertungsgrundlage dar. Dabei stehen die marktüblich erzielbaren Mieterträge der Immobilie im Blickfeld der Wertableitung. Dies gilt auch unter der Annahme, dass die Wohnung durch einen potenziellen Käufer ggf. zur Eigennutzung erworben wird. Der Erwerber wird die Eigentumswohnung unter anderem unter dem Gesichtspunkt einer ersparten Miete betrachten.

Wertbestimmendes Verfahren

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert. In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: Ertragswertverfahren) gemäß § 8 ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 436/5	363	630,00					Ja	228.690

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

BODENWERT (gesamt)

228.690

Entspricht 67% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 436/5

Bodenrichtwert: 700,00 EUR/m²
Quelle: Bodenrichtwertkarte, Bodenrichtwertzone 2, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche / Stand: 01.01.2022
- 10,00% = 70,00 EUR/m² (Konjunkturelle Lage)
= 630,00 EUR/m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

.Bodenwertermittlung	Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Bei der Bodenwertermittlung kann anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.	
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ²	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	Der Bodenrichtwert zum Stichtag 19.01.2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes zonaler Bodenrichtwert (BRW) 700,00 €/m². Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.	
Richtwertnummer	Zone 2	
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	
Maß der baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Dies sind folgende Festsetzungen:	
	Geschossflächenzahl (GFZ) ³	keine Angaben
	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben
	Grundflächenzahl (GRZ) ⁴	keine Angaben
	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben
	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben	
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die	

² Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

³ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

⁴ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

Art der Nutzung

Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.

Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie

Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Größe ist daher nicht erforderlich.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

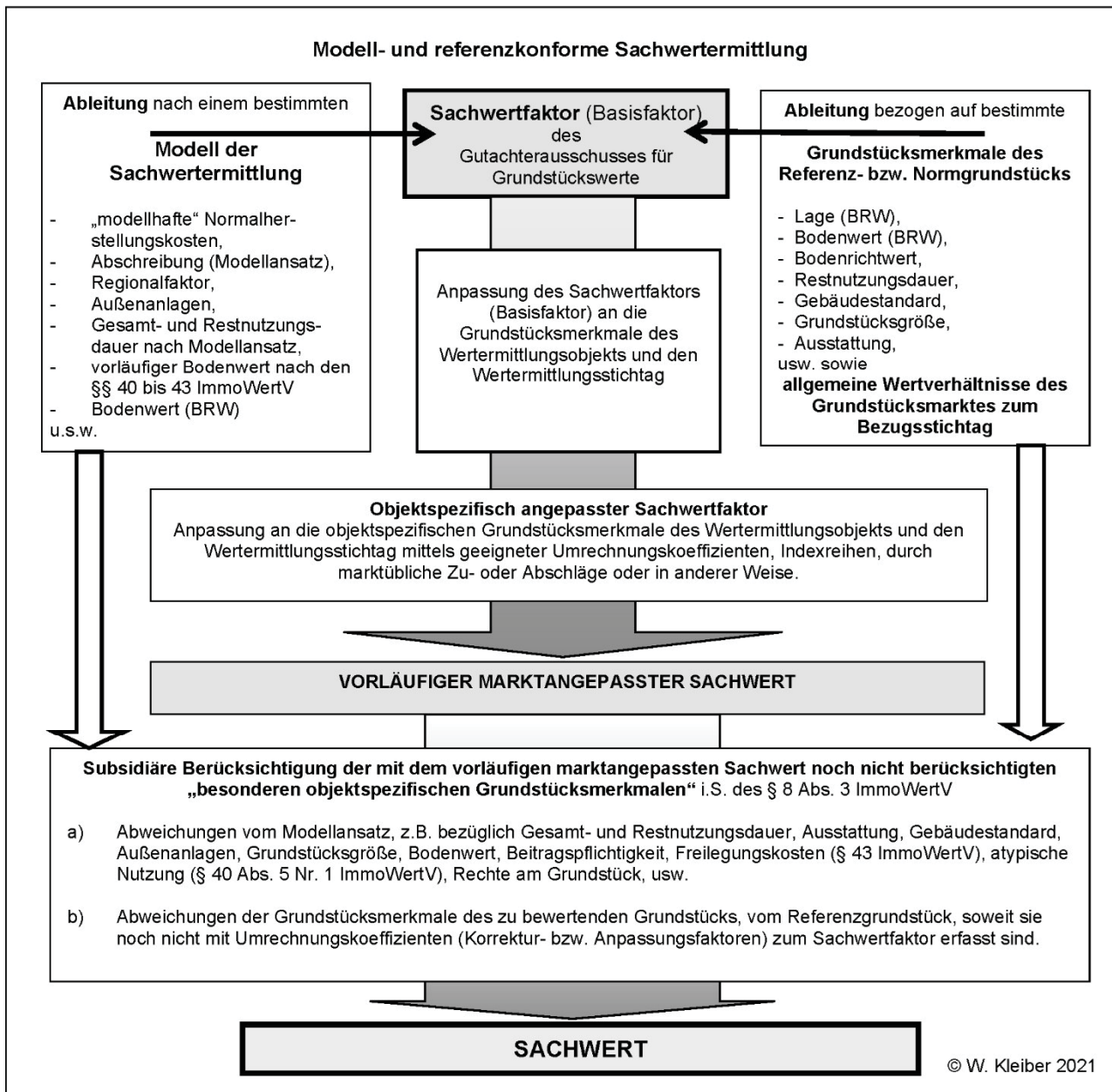
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage verändert. Es ist daher eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen. Der objekt-spezifische Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der konjunkturellen Lage seit 2022 in Anlehnung an vergleichbare Städte i. H. v. rd. 10,00% angepasst und kaufmännisch gerundet.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 630,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 228.690 €.

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Sachwertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Sachwertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Eigentumswoh- nung	1	1959	70	24	176,80 m² BGF	1.415	17,00	Linear	65,72	100.337
2	Garage 1/2	1	1559	70	24	0,50 Stk.	12.500	17,00	Linear	65,72	2.506

Σ 102.843

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900

alterswertgeminderte Herstellungskosten	102.843 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 5.142 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	107.985 EUR
+ Bodenwert	228.690 EUR
vorläufiger Sachwert	336.675 EUR

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	336.675 EUR
± Marktanpassung	5,00 % 16.833 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	353.508 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	
Reparaturstau / Kleinreparaturen	10.285 EUR
Sachwert (ungerundet)	343.223 EUR
Sachwert (gerundet)	343.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 Eigentumswohnung** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.13 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Flachdach oder flach geneigtes Dach
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 100 %
 Ausstattungsstufe: 2,46

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* EUR/m² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0	1,0			23	156,17
Dach		1,0	1,0			15	101,85
Fenster und Außentüren		1,0	1,0			11	74,69
Innenwände und -türen			1,0			11	79,86
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0	1,0			11	74,69
Fußböden		1,0				5	31,60
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	56,88
Heizung		1,0	1,0			9	61,11
Sonstige technische Ausstattungen		1,0				6	37,92
Kostenkennwert für Stufe* (EUR/m² BGF)	568	632	726	876	1.098		Σ 674

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*: 674 EUR/m² BGF

Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus: 1,05

korrigierte NHK*: 707 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten EUR	boG	Zuschlag EUR/m² BGF
Kelleraußen- treppe 1/2	1	5.000	nein	28
Terrasse	1	10.000	nein	56

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 791 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr*: 791 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum Stichtag*: 1.415 EUR/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude		Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	UG bis OG	1,50	12,46	9,46		176,80	176,80
	Summe Eigentumswohnung						176,80

Summe (gesamt)

176,80 m²

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen eigen-ermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF⁵ (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der Sachwert wird auf der Grundlage des einschlägigen, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Sachwertfaktors unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010 unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)⁶ indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet⁷. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads, berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

⁵ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

⁶ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁷ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2⁸ (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA⁹) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen

⁸ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

⁹ siehe auch www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA

Punkten ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl auf 24 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

Sachwert (Marktanpassung)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Untersuchungszeitraum	2021 bis 2022
Kaufpreise	unter 900.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND	20 bis 70 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	Pauschaler Prozentansatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen:
	einfacher Standard 2 bis 4 %
	durchschnittl. Standard: 4 bis 6 %
	gehobener Standard: 6 bis 10 %
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %

Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Quelle GMB 2023 Seite 110 ff.

Der zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte veröffentlicht für das Marktsegment des Bewertungsobjektes folgende Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 699 €/m²	ab 700 €/m²
150.000	1,48	1,46	---	---	---	---	---	---
200.000	1,31	1,34	1,55	1,86	---	---	---	---
250.000	1,20	1,26	1,45	1,67	1,58	---	---	---
300.000	1,11	1,20	1,38	1,52	1,47	1,55	1,46	1,60
350.000	1,04	1,15	1,32	1,41	1,39	1,45	1,37	1,48
400.000	0,99	1,11	1,27	1,32	1,32	1,37	1,30	1,39
450.000	0,94	1,07	1,22	1,24	1,26	1,30	1,23	1,31
500.000	0,90	1,04	1,19	1,18	1,21	1,24	1,18	1,24
550.000	0,87	1,01	1,15	1,12	1,17	1,19	1,14	1,18
600.000	0,84	0,99	1,13	1,08	1,13	1,14	1,09	1,13
650.000	0,81	0,97	1,10	1,03	1,09	1,11	1,06	1,09
700.000	0,79	0,95	1,08	1,00	1,06	1,07	1,03	1,05
750.000	---	0,93	1,06	0,96	1,03	1,04	1,00	1,02
800.000	---	---	1,04	0,93	1,01	1,01	0,97	0,98
850.000	---	---	---	---	0,99	0,98	0,95	0,95
900.000	---	---	---	---	---	---	0,92	0,93
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	64	140	96	114	119	106	103	75
Bestimmtheitsmaß R²	0,34	0,15	0,21	0,34	0,24	0,31	0,38	0,45
Standardabweichung SWF	± 0,27	± 0,29	± 0,25	± 0,29	± 0,22	± 0,21	± 0,17	± 0,17
Ø vorl. Sachwert €	308.000	354.000	396.000	416.000	453.000	489.000	544.000	583.000
Ø Grundstücksgröße m²	920	775	680	570	540	540	540	495
Ø BRW angepasst €/m²	85	150	250	345	450	545	650	790
Ø wirtschaftl. RND Jahre	34	34	34	34	33	33	30	31
Ø Standardstufe	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
Ø Bruttogrundfläche m²	375	400	380	360	360	345	370	350
Ø Wohnfläche m²	175	185	175	165	165	155	160	165
Ø Wert Nebengebäude €	6.200	6.100	5.900	4.900	4.900	4.500	6.300	7.300
Ø Wert Außenanlage €	11.100	11.400	11.000	10.500	10.000	9.400	9.400	9.400
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	24	30	34	38	44	49	57	58
Ø Kaufpreis €/m² WF	2.040	2.300	3.030	3.380	3.620	4.060	4.020	4.270
Min - Max KP €/m² WF	1.010 - 3.210	910 - 4.730	1.400 - 5.340	1.470 - 5.600	1.470 - 6.250	2.070 - 7.000	2.050 - 6.540	2.310 - 6.230
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022								

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 Seite 112.

Das Bestimmtheitsmaß zeigt eine mittelmäßige bis unerheblich Korrelation der Daten auf. Die Kaufpreisspanne verdeutlichen die erhebliche Streuung der Daten.

Grundsätzlich sind Wertspannen zwangsläufig mit Unsicherheiten ihrer Ermittlung behaftet

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es ergeben sich insbesondere nachfolgende Abweichungen im Vergleich zu den vorgenannten durchschnittlichen Referenzdaten:

- Ø Grundstücksgröße m²
- Ø BRW angepasst €/m²
- Ø wirtschaftl. RND Jahre
- Ø Standardstufe
- Ø Bruttogrundfläche m²
- Ø Wohnfläche m²
- Ø Wert Nebengebäude €
- Ø Wert Außenanlage €

Sachwertfaktoren sind rückblickende Indikatoren die insbesondere keine Aussagen über die Richtung des Preistrends und dessen Stärke zum Wertermittlungsstichtag ermöglichen. Eine Reihe von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichen, ergänzend zu den nach einem vorgegebenen Modell der Sachwertermittlung ermittelten und auf die Grundstücksmerkmale eines bestimmten Norm- bzw. Referenzgrundstücks bezogenen Sachwertfaktoren, **Umrechnungskoeffizienten (auch Anpassungs- bzw. Korrekturfaktoren)** genannt, mit denen die Sachwertfaktoren an die besonderen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden können.

Für den bewerteten Teilmarkt liegen zum Wertermittlungsstichtag keine aus empirischen Daten abgeleiteten **Korrekturfaktoren** vor, die den Einfluss auf den Sachwertfaktor näher bestimmen. Auch in dem Immobilienmarktbericht des Landes werden keine vergleichbaren Faktoren veröffentlicht.

Welche unabhängigen Einflussmerkmale signifikant auf den Sachwertfaktor wirken, kann m. E. nur mithilfe von mathematisch-statistischer Verfahren abgeleiteten Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) nachgewiesen werden. Die Ableitung der erforderlichen Daten u. a. Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Sachwertfaktoren zählt zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse. Soweit diese nicht vorliegen, muss der Sachverständige sich bei der Berücksichtigung der Marktanpassung größtenteils auf Erfahrungswerte und Analogien stützen, die nicht statistisch gesichert sind. Vielmehr sind die einzelnen Parameter, die die Marktanpassung erfassen muss, stark abhängig von der allgemeinen regionalen Wirtschaftslage und der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Dies ist im Rahmen des Beurteilungsspielraums einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich möglich.

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie **der Marktsituation zum Wertermittlungssichtag** wird im

vorliegenden Bewertungsfall ein Sachwertfaktor von 5,00 % angesetzt.

Ausgehend von dem ermittelten Verkehrswert in Höhe von 340.000 € und einer Fläche von 98 m² beträgt der ermittelte Wert 3.470 €/m² Wfl. Das Wertermittlungsergebnis befindet sich somit im Bereich der durch den Gutachterausschuss historisch abgeleiteten Kaufpreisspannen, weicht vom Durchschnittswert nur unwesentlich ab und bestätigt das Wertermittlungsergebnis im Wesentlichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Bauschäden / Baumängel ¹⁰

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) unterscheiden sich von den allgemeinen Grundstücksmerkmalen dadurch, dass sie „nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen“ abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Besondere Ertragsverhältnisse sowie Baumängel und Bauschäden gehören zu den am häufigsten auftretenden boGs. Diese sind i. d. R. durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe zu berücksichtigen.

Ein Baumangel stammt per Definition aus der Bauzeit, Schäden (Reparaturstau) entstehen während der Nutzungsphase durch den Gebrauch eines schädigenden Ereignisses (Wasser, Feuer etc.), durch unterlassene Instandhaltung bzw. Alterung oder eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) und bezeichnet den Aufwand, der bei einem Gebäude über den üblichen Instandhaltungsaufwand hinaus besteht.

Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden (Instandsetzungsstau) nach den am Qualitätsstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode¹¹, gleichwohl darf diese Wertminderung nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden¹². Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen. Dies wird dadurch zum Ausdruck gebracht, dass Baumängel und Bauschäden nur zu berücksichtigen sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen um einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert zur Folge. Bei älteren Gebäuden hat ein gewisser Instandhaltungsstau keine Wertminderung zur Folge. Lediglich bei erheblichem Instandsetzungsstau wirkt sich dieser auf den Verkehrswert des Grundstücks aus, allerdings auch dann nicht in Höhe der Schadensbeseitigungskosten, sondern mit einem geringeren Wert.

Welcher Verfahrensweg zur Berücksichtigung von Baumängeln oder Bauschäden sachgerecht ist, muss insofern unter Berücksichtigung des Einzelfalls eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers sowie des Marktgeschehens nach sachverständigem Ermessen eingeschätzt werden.

Verfahrensweg

In der gängigen Wertermittlungspraxis werden Baumängel und Bauschäden sowie sonstige Abweichungen vom normalen baulichen Zustand dadurch berücksichtigt, dass zunächst der vorläufige Ertrags- oder Sachwert unter Ausblendung der Baumängel und Bauschäden für ein (**fiktiv**) ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude ermittelt wird und dieser vorläufige, Ertrags- oder Sachwert um die aus dem Baumangel bzw. Bauschaden

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

¹¹ BGH, Urt. vom 28.6.1961 – V ZR 201/60 –, NJW 1961, 1860 = EzGuG 19.6.

¹² Kleiber digital, Teil IV – ImmoWertV, 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen, Abschnitt 1 ImmoWertV: 6.2.2 Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

resultierende Wertminderung im zweiten Schritt nachträglich in Abzug gebracht wird.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden kann nach Erfahrungssätzen bestimmt werden. Dabei kann

- a) auf absolute Kostenkennwerte oder
- b) auf prozentuale Wertanteile der Gesamtherstellungskosten

zurückgegriffen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird aus den Gründen der Systemkonformität der Heranziehung von Prozentsätzen der Gebäudeherstellungskosten (prozentuale Wertanteile) der Vorzug zu geben.

Diese werden wie folgt ermittelt:

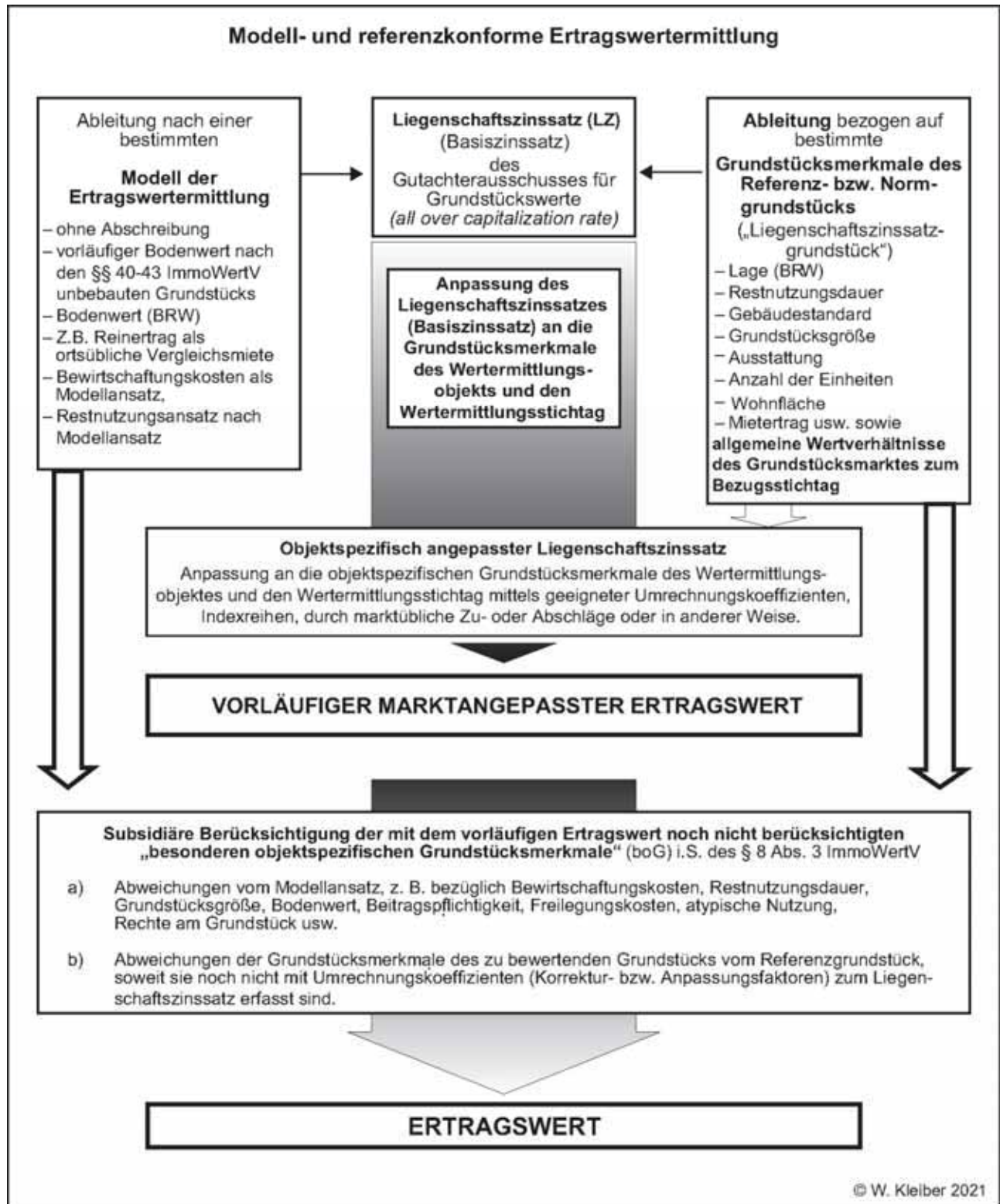
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	300.014 €
geschätzter Mangel	10,00 %
Alterswertminderung	65,72 %
alterswertgeminderte Kosten	10.285 €

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus am Gemeinschafts- und Sondereigentum erforderlichen Kosten werden grob kalkulatativ ermittelt. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Dies ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Der Wertabschlag wird in marktgerechter Höhe mit 10.285 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

9. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung	98	12.348		
2	Garage 1/2		360		
		Σ 98	Σ 12.708	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	98 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	12.708 EUR

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude			Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / EG	24	1,80	1	98,00		10,50	12.348	4.000
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	24	1,80	1			30,00	360	117
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 24	Ø 1,80	Σ 1	Σ 98,00			Σ 12.708	Σ 4.117

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
in Gebäude			EUR/m²					EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / EG	13,80	0,46	421,00	3,40	2,00	0,40	0,31	16,69
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	52,00	0,71	23,00	6,38	1,00			21,94
w = Wohnen, g = Gewerbe			* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten							Ø 16,83

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation	Zum Wertermittlungsstichtag ist die Eigentumswohnung nicht vermietet.
Leerstand	Der derzeitige Leerstand ist fluktuationsbedingt und ohne Einfluss auf den Mark- und Beleihungswert. Der kurzfristige Mietausfall ist durch das angesetzte Mietausfallwagnis abgedeckt. Die Vermietung kann in marktüblichen Zeiten realisiert werden.
Flächennachvollzug (Ertragswert)	Die angesetzten WNFI. wurden den vorliegenden Grundrissplänen entnommen, anhand von Nutzflächenfaktoren plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Basis der zugrunde gelegten Flächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).
Grundlage Mietansatz	Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.
Mietansätze	In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität wird die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Basismiete zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt. Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der guten Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 98 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine durchschnittliche Miete bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten u. a. Pkw-Stellplätze) von 10,81 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.
Mangel an der Mietsache	Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt alleine vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 €/m²	13,50 €/m²	13,80 €/m²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	352 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	421 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €
Mietausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2%	2%
Gewerbeimmobilien	4%	4%	4%
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		
Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO2- Abgabe			

Nach dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusehen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte verwendet wurden. In Anlage 3 ImmoWertV 2021 werden aus diesem Grund im Wesentlichen die Werte der II. BV und gleichzeitig wesentliche Teile der Anlage 1 EW (Ertragswert-Richtlinie) in einer aktualisierten Form übernommen. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Diese Werte sind an den aktuellen Indexstand anzupassen.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 2.140 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 16,83 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.405 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starrten) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 444 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 251 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher

Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe

Seit dem 01.01.2023 ist mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsge-
setz die Aufteilung der CO₂-Kosten auf Mieter und Vermieter neu
geregelt. Demnach sind bei (nicht) Wohnimmobilien die Kosten (häf-
tig) aufzuteilen. Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis
vor (nicht mehr aktuell). In Anlehnung an die Empfehlung der Kurz-
studie "Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten auf-
grund der CO₂- Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens
ab 01.01.2023 " (HypZert 01/2023) wird der Bewertung der nicht um-
legbare Anteil der CO₂-Bepreisung in den sonstigen Bewirtschaf-
tungskosten im Marktwert in Höhe von aufgerundet 0,40 EUR/m²
Mietfläche berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zins-
satz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grund-
stücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegen-
schaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Be-
bauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit so-
wie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung.

Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische,
mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer
das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt
wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu er-
wartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vor-
teilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als si-
chere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien
und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemes-
sen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise ge-
zahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fäl-
len niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringe-
ren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschus-
ses für den Immobilienmarkt bewegen sich die Ø-Liegenschaftszins-
sätze:

Gutachterausschuss	Hessen Süd	Hessen Süd
GMB Jahr	2023	2023
Nutzung	Wohnen	Wohnen
Nutzungsart	Ein- und Zweifamilienhäuser	Eigentumswohnung und Mehrfamilienhäuser 10 Wohneinheiten
Lage	k.A.	k.A.
Ø Lz	1,20	1,80
STAB ± L		
min. Lz	k. A.	k. A.
max. Lz	k. A.	k. A.
median Lz	k. A.	k. A.
Ø REF	33,60	29,80
STAB ± REF	± 5,20	± 5,60
REF von	k. A.	k. A.
REF bis	k. A.	k. A.
Median REF	k. A.	k. A.
Ø NAR %	1,90	2,70
STAB ± NAR	± 0,30	± 0,60

Ø Miete	8,90	9,50
Mieten von	5,95	6,55
Mieten bis	11,40	13,20
Ø BWK %	19,00	17,00
Ø RND	38	50
RND von	k. A.	k. A.
RND bis	k. A.	k. A.
Ø Fläche m²	155	90
Ø BW am KP %	41	23
Ø KP €/m²	3.690	3.410
Ø KP €/m² min.	1.990	1.410
Ø KP €/m² max.	5.240	5.990
Anzahl	259	283

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt in 2023 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum 2022 sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen in 2023. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2024 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreiserückgang in 2023 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1959 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung gut. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 1,80 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 340.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 3,74 % (rd. 26,8-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 3.470 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 24 Jahre geschätzt.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

Marktwert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert	228.690
	Sachwert	343.000
	Ertragswert	343.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	340.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	3.470
	x-fache Jahresmiete	26,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,74%
	Nettorendite (ReE/x)	3,11%
Mietfläche	Wohnfläche	98m²
	Nutzfläche	
	Σ	98m²
Ertrag	Jahresrohertrag	12.708
	Jahresreinertrag	10.568
Liegenschaftszins	Wohnen	1,80%
	Gewerbe	
	i.D.	1,80%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	16,83%
	Gewerbe	
	i.D.	16,83%

Wertermittlung für das Grundstück Ginsheimer Str. 17 ETW Nr. 1
65474 Bischofsheim b Rüsselsheim

Wertermittlungsstichtag 19.01.2024

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

340.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 22.01.2024

Oliver M.Margraf

11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:

Internetversion ohne Innenaufnahme

Innenansicht exemplarisch:

Gemeinschaftsflächen Untergeschoss
Internetversion ohne Innenaufnahme

Innenansicht exemplarisch:

Gemeinschaftsflächen Untergeschoss
Internetversion ohne Innenaufnahme

Innenansicht exemplarisch:

Gemeinschaftsflächen Untergeschoss
Internetversion ohne Innenaufnahme

Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:

Garage innen



Innenansicht exemplarisch:
Internetversion ohne Innenaufnahme

Innenansicht exemplarisch:
Eigentumswohnung Erdgeschoss
Internetversion ohne Innenaufnahme

Innenansicht exemplarisch:
Eigentumswohnung Erdgeschoss
Internetversion ohne Innenaufnahme

Innenansicht exemplarisch:

Eigentumswohnung Erdgeschoss
Internetversion ohne Innenaufnahme

Innenansicht exemplarisch:

Eigentumswohnung Erdgeschoss
Internetversion ohne Innenaufnahme

Innenansicht exemplarisch:

Eigentumswohnung Erdgeschoss
Internetversion ohne Innenaufnahme

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

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

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„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.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„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.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind. Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6

64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 436/5
Flur: 1
Gemarkung: Bischofsheim

Gemeinde: Bischofsheim
Kreis: Groß-Gerau
Regierungsbezirk: Darmstadt

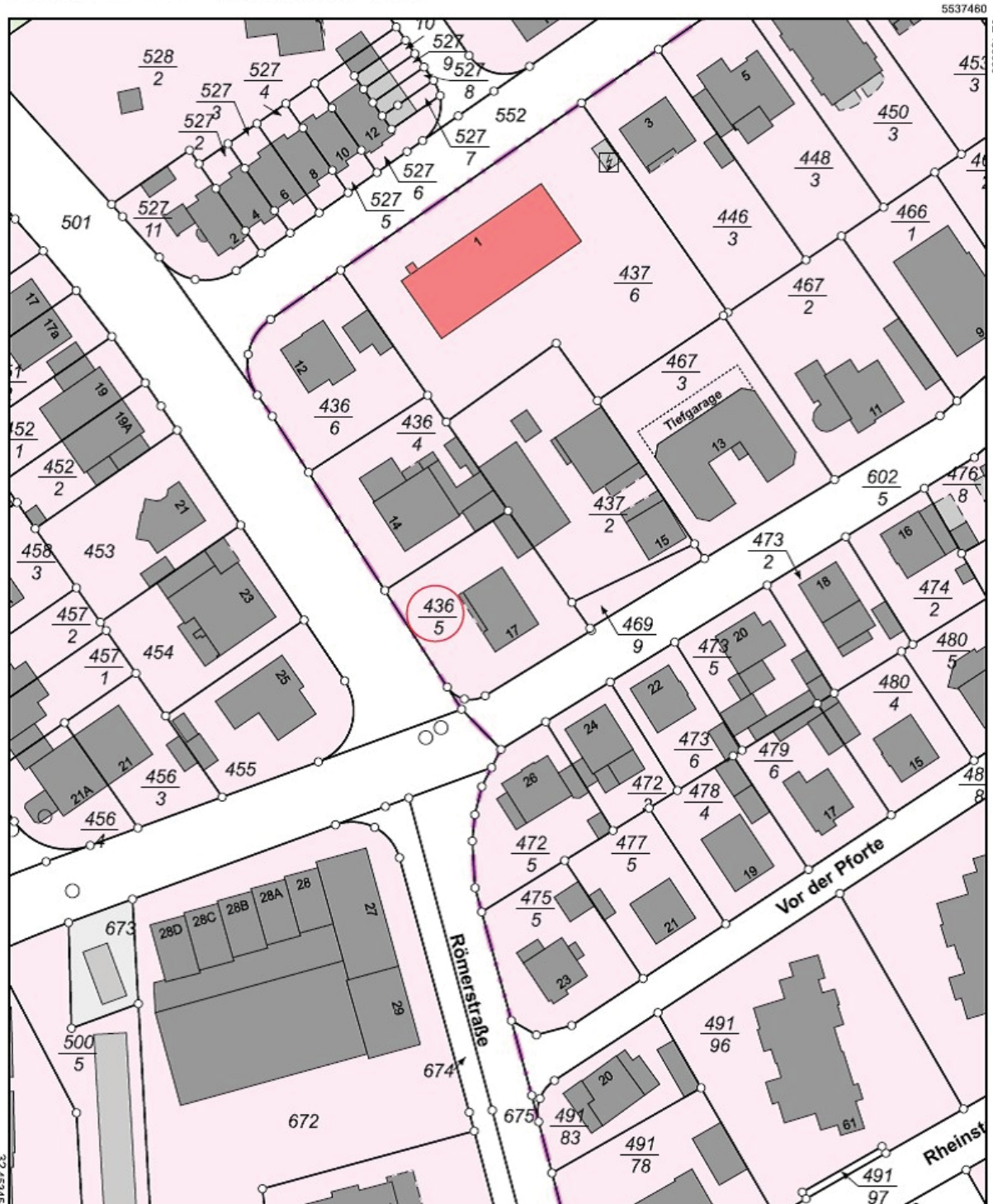
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

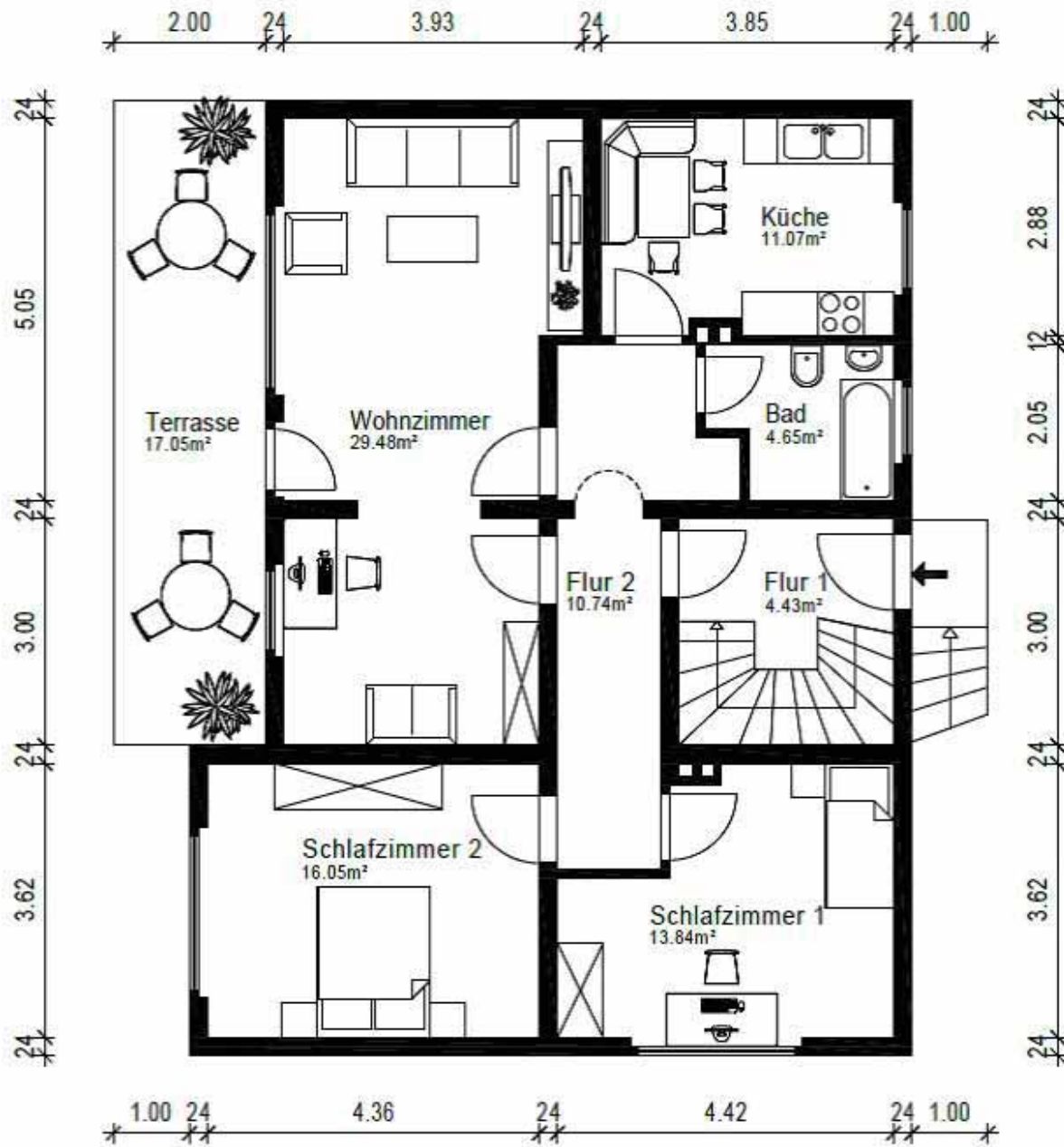
Liegenschaftskarte 1 : 1000

Hessen

Erstellt am 20.01.2024

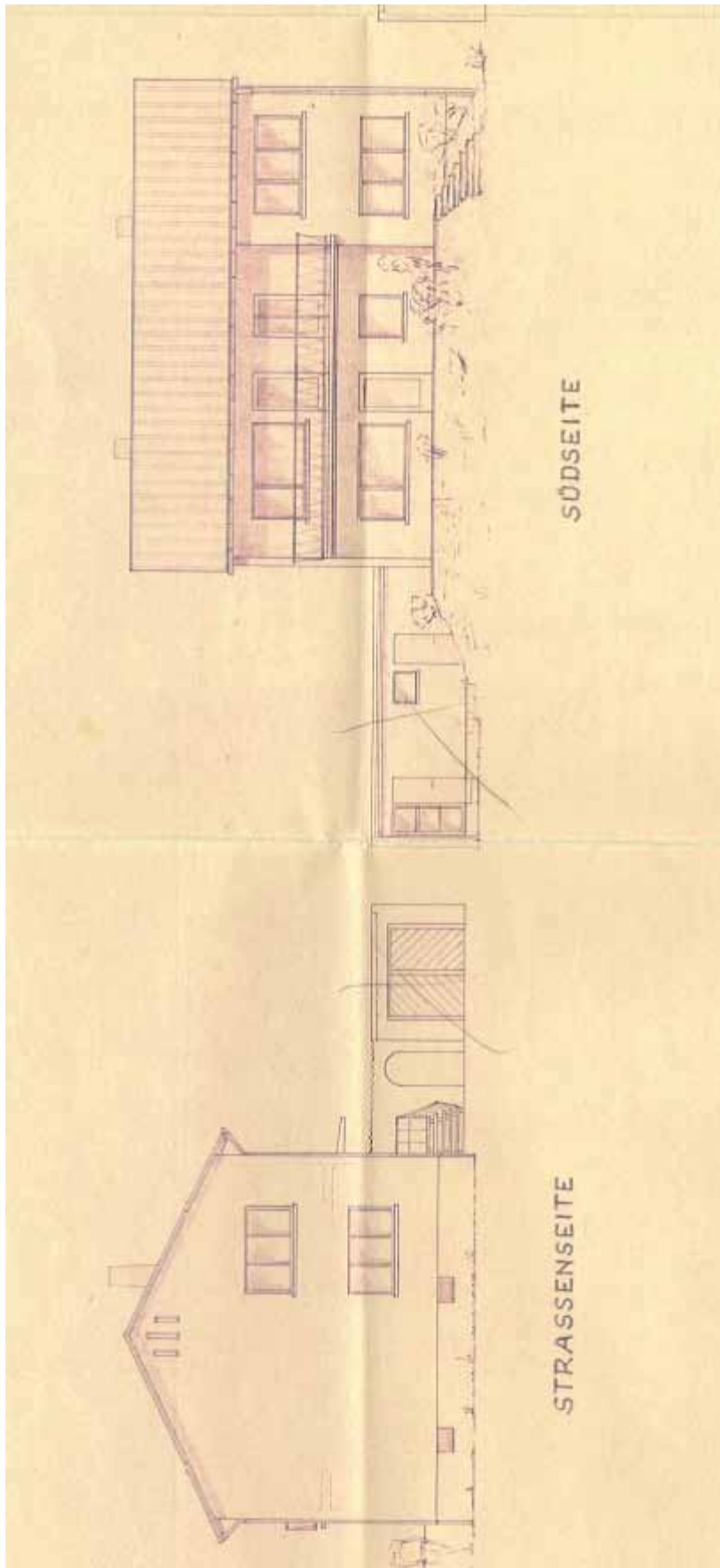
Antrag: 202421162-1

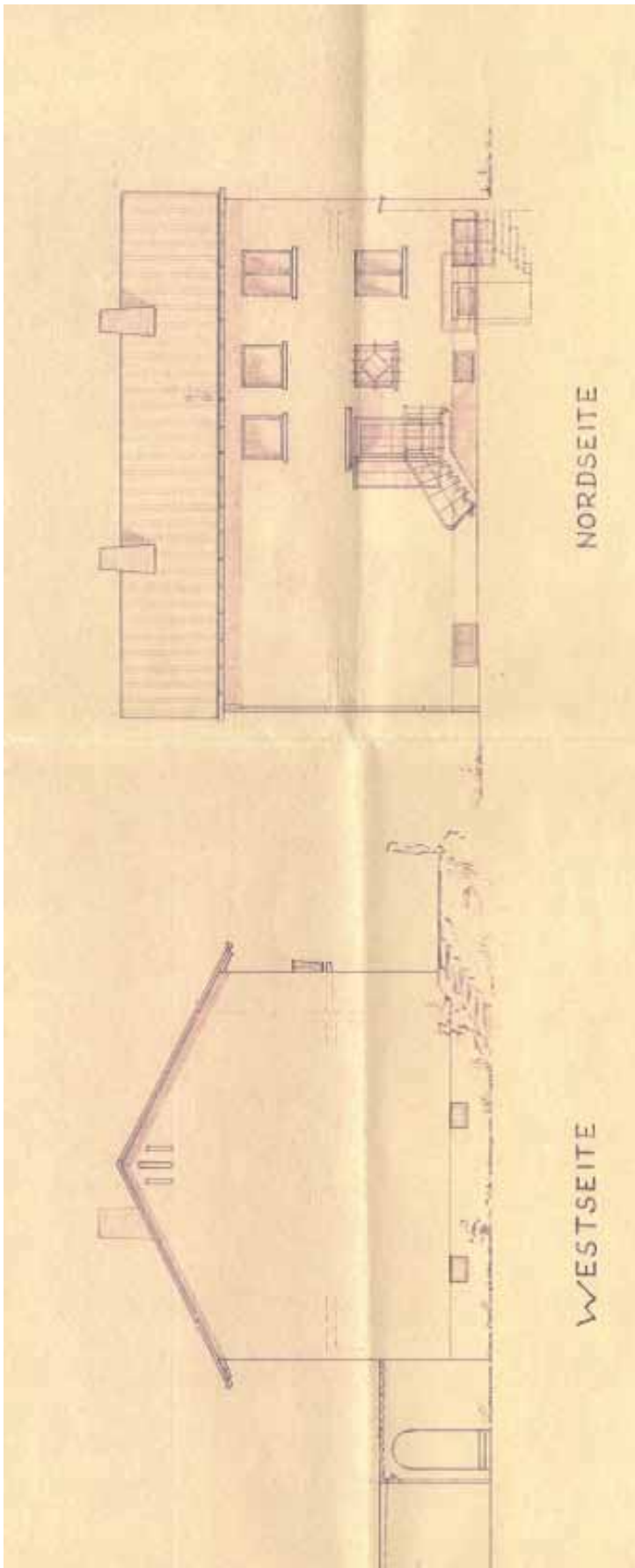


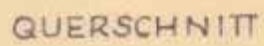


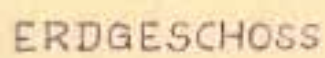
Hin-

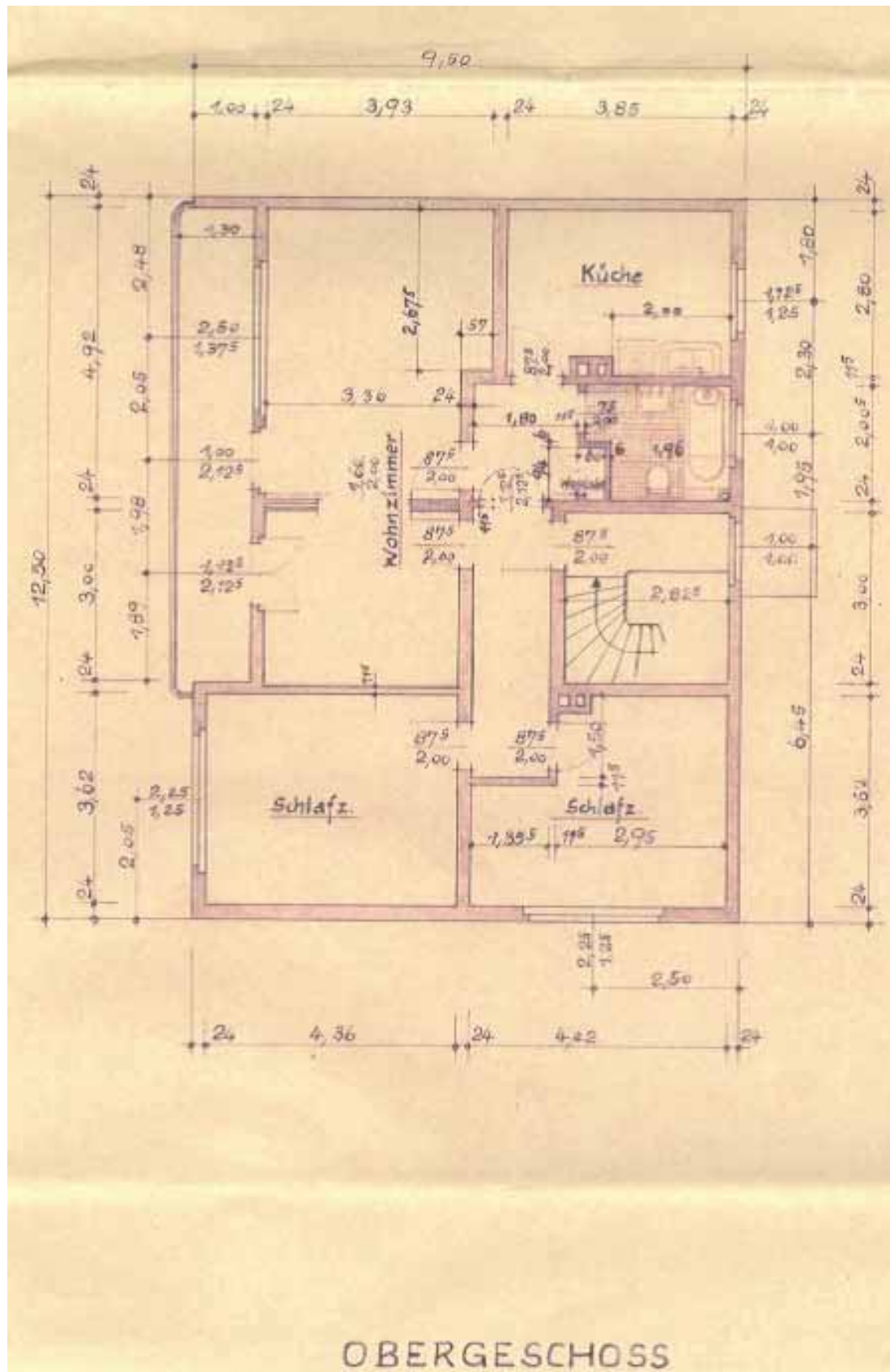
weis: Grundlage Teilungserklärung. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss verfügen über einen nahezu identische Grundrisskonzeption. Abweichungen bei der Obergeschosswohnung (ETW Nummer 2) bestehen insbesondere im Wohnzimmer (Zwischenwand) sowie einem Balkon anstatt Terrasse. Geringfügige Flächenabweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

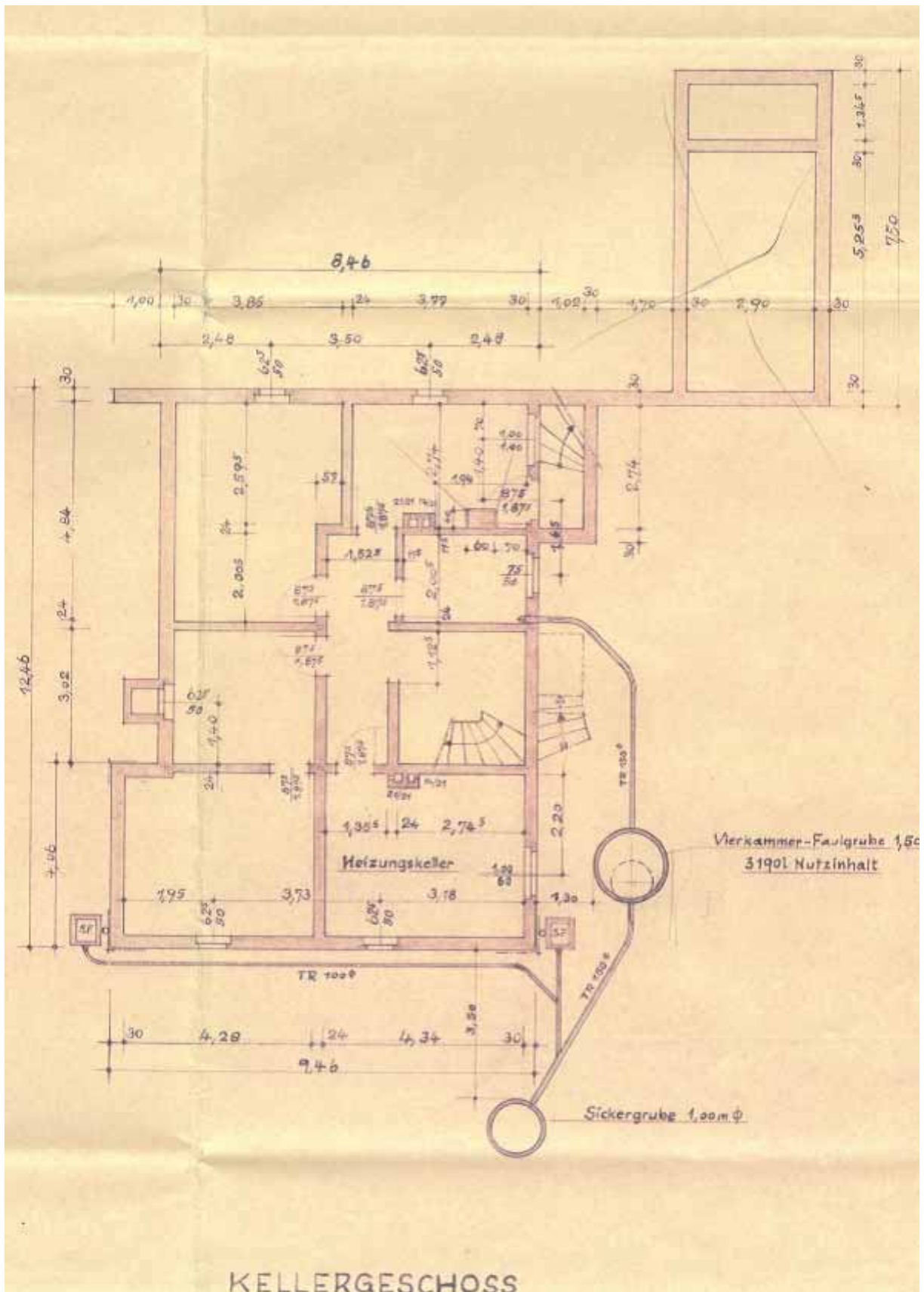












Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE GUSTAVSBURG (1,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BISCHOFSHHEIM (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF MAINZ (6,8 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (17,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Ringstraße (0,1 km)

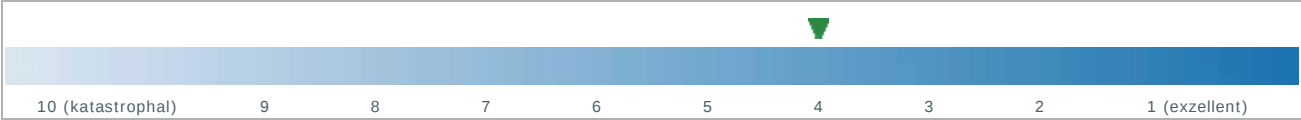
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(5,1 km)
Apotheke	(0,3 km)
EKZ	(3,4 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(3,6 km)
Realschule	(5,8 km)
Hauptschule	(6,0 km)
Gesamtschule	(1,7 km)
Gymnasium	(4,2 km)
Hochschule	(4,3 km)
DB_Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(17,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(6,8 km)

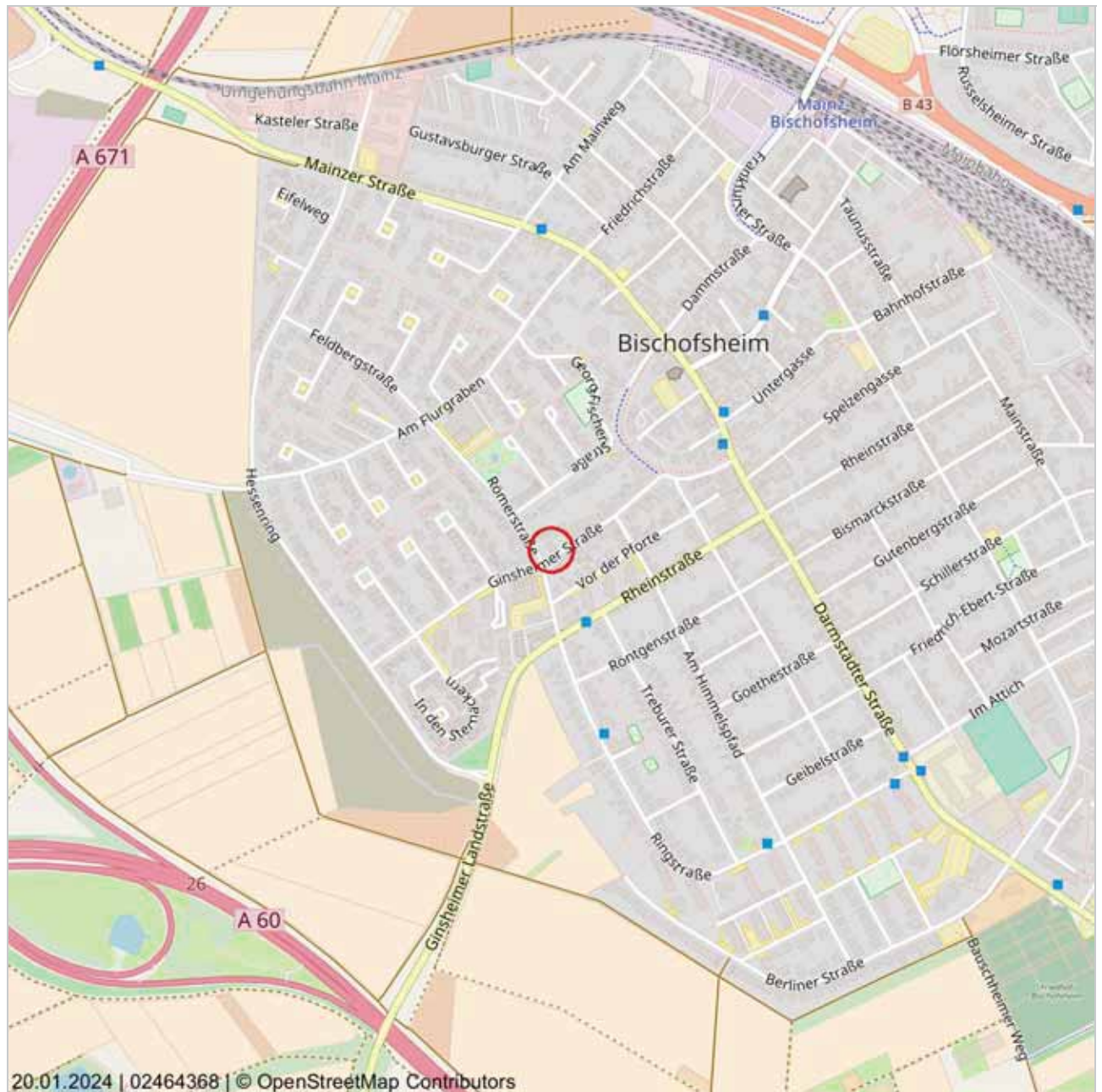
MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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



Quelle:
Quelle Bevölkerungsentwicklung:
Quelle Lageeinschätzung:

Mikromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.
Düsseldorf, 2017
on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2019



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

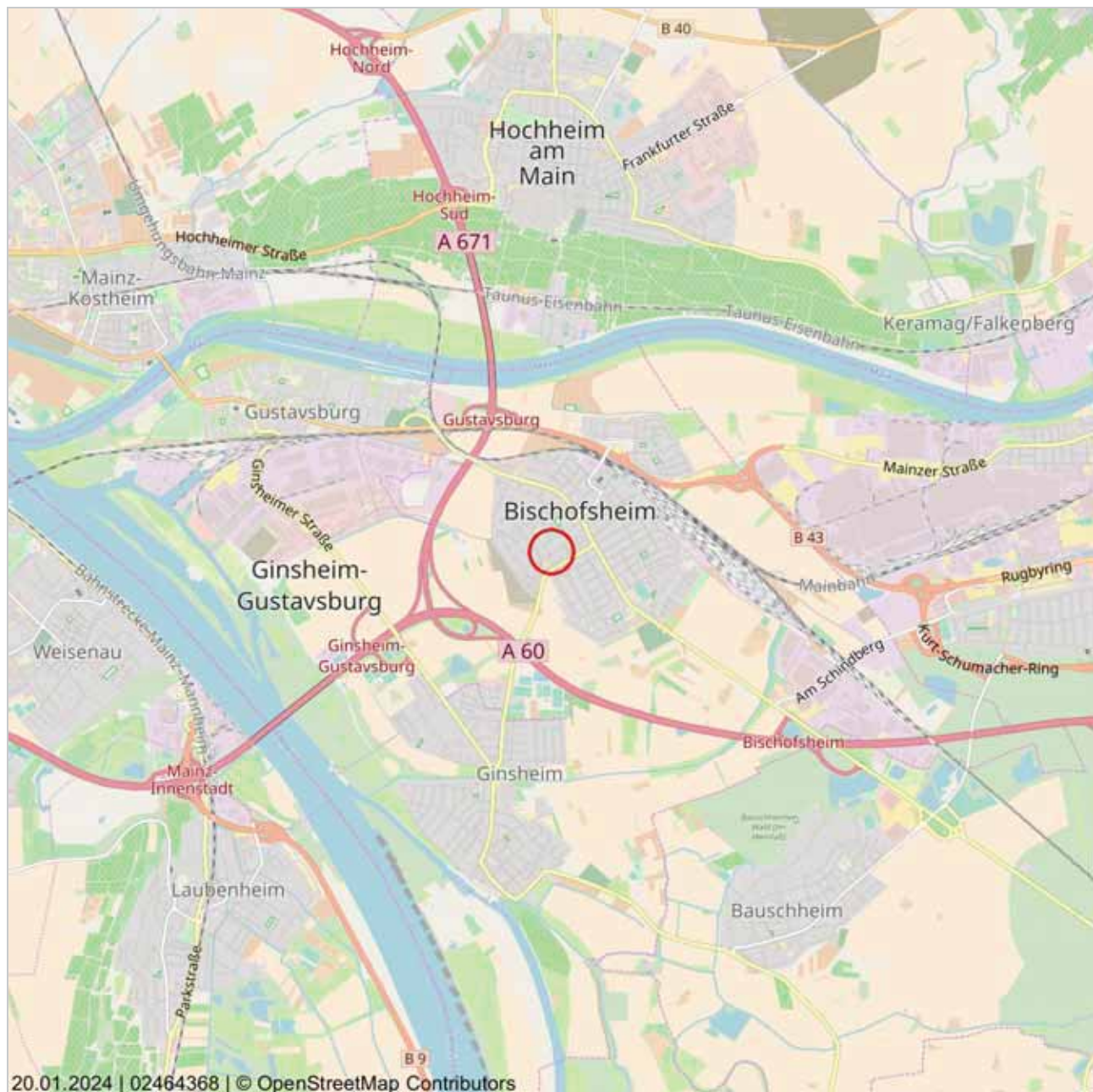
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE GUSTAVSBURG (1,2 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BISCHOFSCHEIM (0,8 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF MAINZ (6,8 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (17,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Ringstraße (0,1 km)

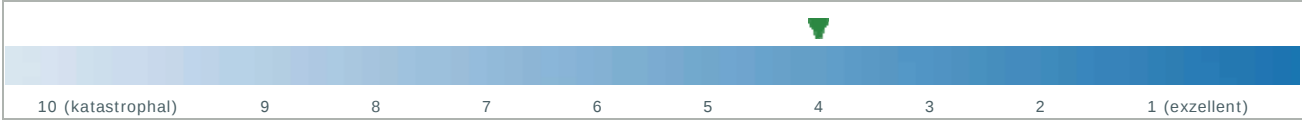
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(5,1 km)
Apotheke	(0,3 km)
EKZ	(3,4 km)
Kindergarten	(0,1 km)
Grundschule	(3,6 km)
Realschule	(5,8 km)
Hauptschule	(6,0 km)
Gesamtschule	(1,7 km)
Gymnasium	(4,2 km)
Hochschule	(4,3 km)
DB_Bahnhof	(0,8 km)
Flughafen	(17,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(6,8 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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

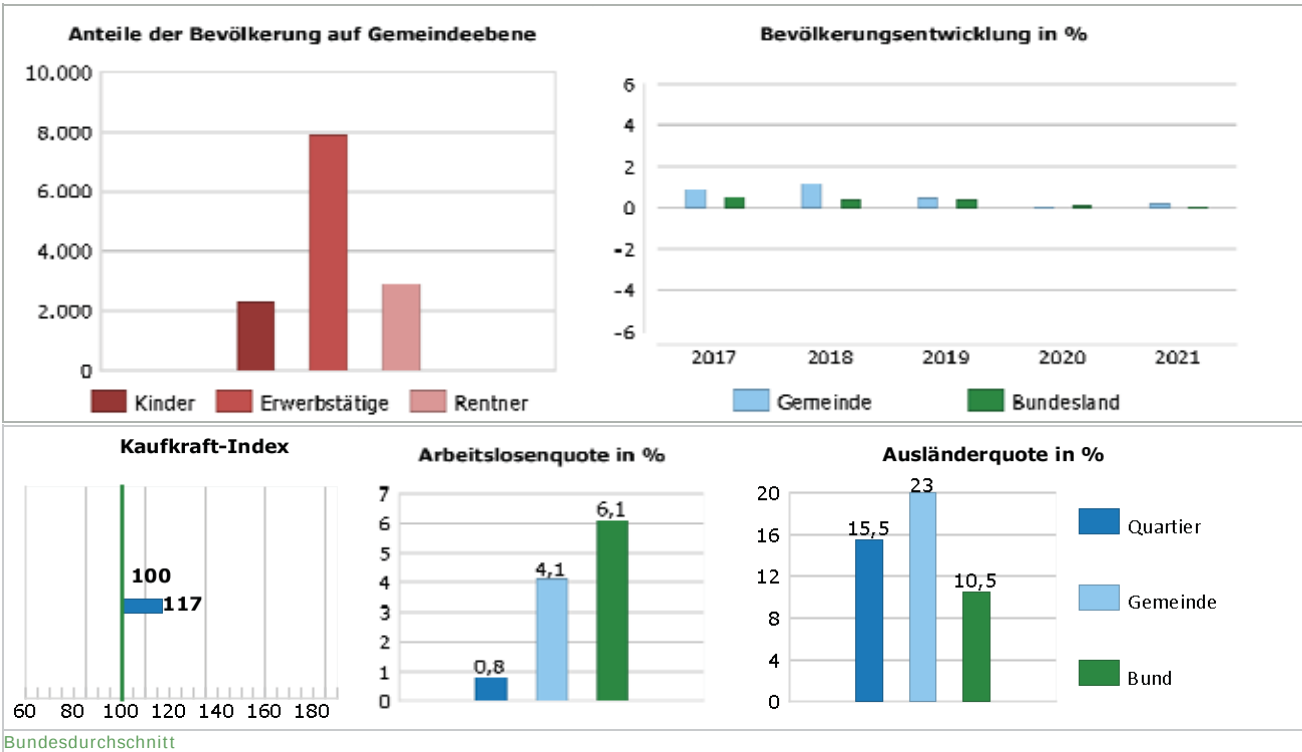


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (12,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Hochheim am Main, Stadt (4,8 km)

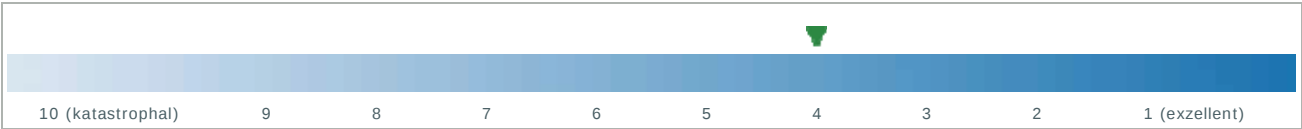
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	13.075	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.910
Haushalte (Gemeinde)	6.048	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.006



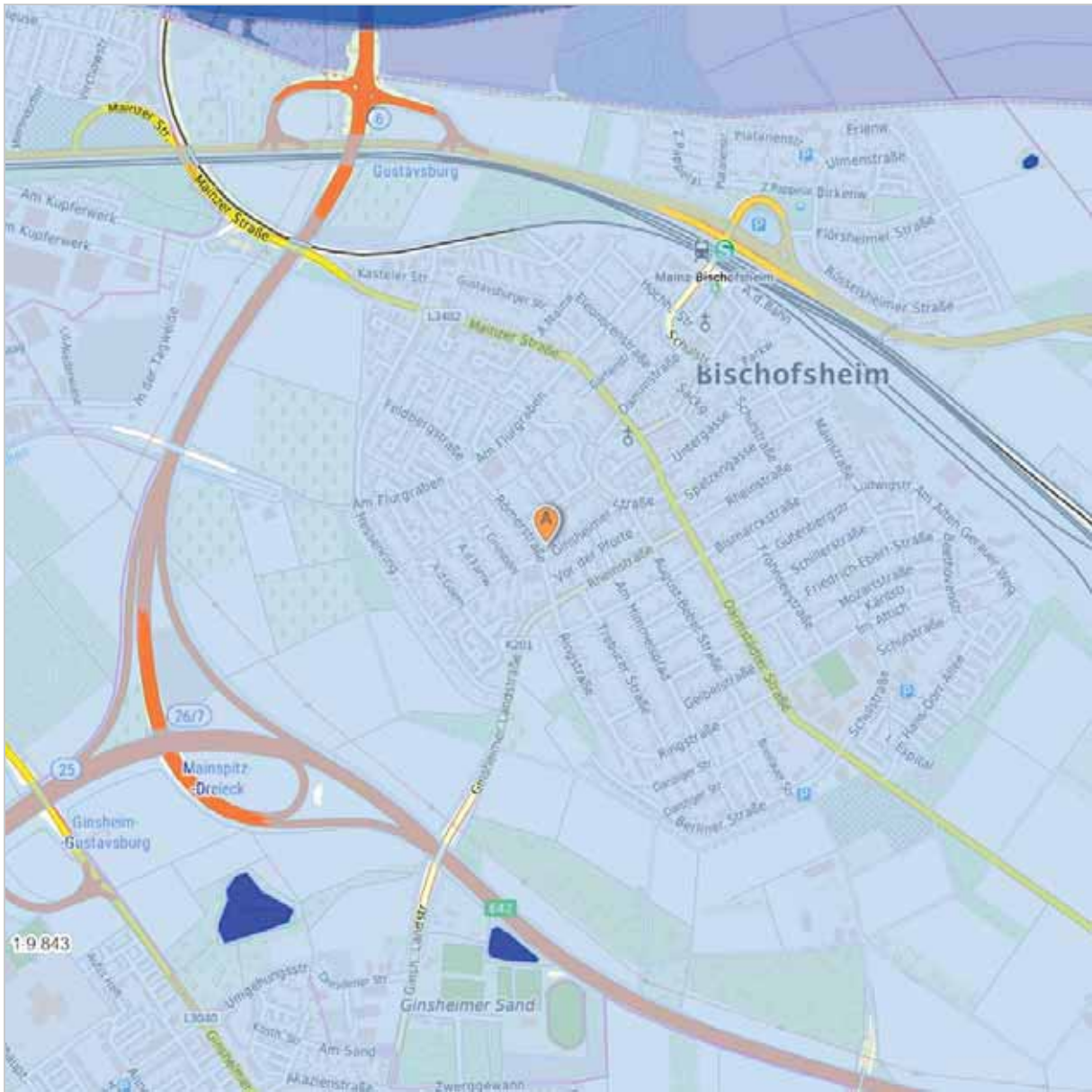
MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

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



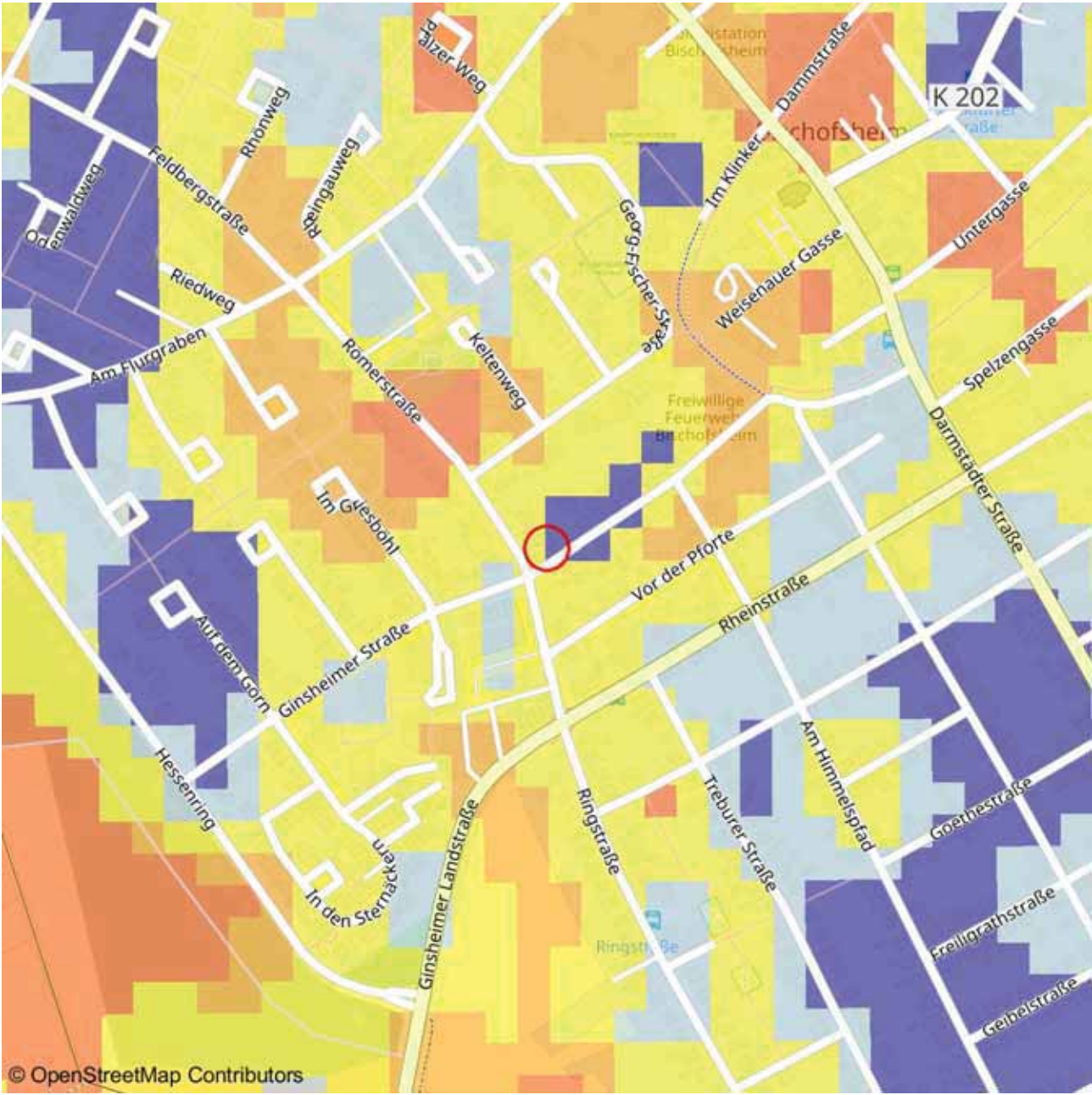
Quelle:
Quelle Bevölkerungsentwicklung:
Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.
Düsseldorf, 2020
on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK2		GK3		GK4	
GK 1:		Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).			
GK 2:		Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).			
GK 3:		Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).			
GK 4:		Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)			
Datenquellen:		Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.			



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024