

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

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

Datum: 27.11.2023
Mein Az.: 2023-5028

Az. des Gerichts: 24 K 32 / 22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

64560 Riedstadt
Wilhelm-Leuschner-Straße 53

Kategorie	Einfamilienhaus
Objekt	Wohnhausruine und Nebengebäude
Grundbuch Blatt	Erfelden 1466
Gemarkung	Erfelden
Flur Flurstück	1 144/5
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	01.08.2023
Verkehrswert	406.000 €
Anmerkung	Im Verkehrswert ist das denkmalgeschützte Wohnhaus weder als Wert noch als Belastung enthalten. Das Gutachten des Bausachverständigen ist entsprechend zu berücksichtigen.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und 5 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

4.4.	Wertermittlung - Wilhelm-Leuschner-Straße 53	34
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	34
4.4.2.	Bodenwertermittlung	35
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	35
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	35
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	36
4.4.3.	Ertragswertermittlung	37
4.4.3.1.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	38
4.4.4.	Sachwertermittlung	39
4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: leerstehendes Wohnhaus, Ruine	39
4.4.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Schuppen I (giebelseitig an das WHS angebaut)	39
4.4.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Schuppen II (Anbau an Schuppen I)	39
4.4.4.4.	Berechnung des Gebäudewerts: Stall	39
4.4.4.5.	Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Anbau und Überdachung	40
4.4.4.6.	Berechnung des Gebäudewerts: Offene Halle	42
4.4.4.7.	Außenanlagen	43
4.4.4.8.	Zusammenfassung der Sachwerte	43
4.4.4.9.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	44
5.	Zubehör	45
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	45
7.	Verkehrswert	46
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	47
9.	Verzeichnis der Anlagen	48
9.1.	Fotos	49
9.2.	Übersichtskarte	66
9.3.	Übersicht der Gebäudeteile	67
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	68
9.5.	Auszug aus dem Denkmalverzeichnis	69

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 - 13 64521 Groß-Gerau
Auftrag vom	02.06.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Wohnhausruine und Nebengebäude
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	keine bekannt
Denkmalschutz	Es besteht Denkmalschutz als Kulturdenkmal für das Vorderhaus.
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis	liegt nicht vor
Tag der Ortsbesichtigung	01.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Antragstellerin und Antragsgegner Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

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.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Groß-Gerau
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet Stadtteil von Riedstadt ca. 10 km südlich von Groß-Gerau

2.2. Mikrolage

Ort	Riedstadt
Einwohnerzahl	ca. 24.000
Grundstücksgröße	1.135 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	Dörfliche Wohnbebauung Überwiegend giebelständige Bebauung
Immissionen	Während der Besichtigung keine bemerkt, aber ortstypisch Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main geringfügig Straßenverkehr
Verkehrslage	Stadtgebiet, Stadtteil Erfelden
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus, Bahn und S-Bahn im benachbarte Riedstadt-Goddlau, 2 km entfernt Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Reihengrundstück Grundstück mit Nordost-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 14 m
Mittlere Tiefe	ca. 56 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes mehrseitige Grenzbebauung diverser Nebengebäude
Einfriedung	Mauer, Maschendrahtzaun zur Straße Hoftor aus Metall und Tür mit Holz
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund In Riedstadt besteht in der Nähe des Altrheins grundsätzlich Hochwassergefahr, wechselnde Grundwassereinflüsse sind möglich. Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Ortsdurchgangsstraße und Anliegerstraße
Verkehr	mäßiges Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	Es besteht Denkmalschutz als Einzeldenkmal. Vorderhaus: Kulturdenkmal, siehe Anlage 9.5.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: leerstehendes Wohnhaus, Ruine

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand seit ca. 1987
Art des Gebäudes	Wohnhaus, Ruine
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt, laut Eigentümer 17. Jahrhundert
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem wirtschaftlich nicht nutzbaren Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Fachwerkbau
Unterhaltungstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungstau.
Bauschäden und Baumängel	<p>Das Wohnhaus ist von außen in einem sehr verfallenen baufälligen Zustand. Das Haus steht seit 1987 leer.</p> <p>Decken und Wände mit Holzkonstruktionen und Spanngurten durch einen Schreinerbetrieb teilweise abgestützt, um ein Zusammenfallen des Gebäudes zu verhindern.</p> <p>Innen: Wasserschäden, Stockflecken und Schimmel, ausgebeulte, angefaulte Balken, Wände, Decken, Holzschädlinge, Vogelkot</p> <p>Die straßenseitige Fassade ist nach außen geknickt, ungefähr in Höhe der EG-Decke, und stark gerissen. Beim Dach fehlt teilweise der Dachfirst und die entsprechenden Ziegel, sodass die Feuchtigkeitsschäden weiterhin zunehmen werden.</p> <p>Die provisorische Abdichtung durch Folie ist unzureichend.</p>
Anmerkung	<p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.</p> <p>Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.</p>

3.1.2. Ausstattung

Eingangstür	hofseitig einfache Holztür
Heizung	Ofen

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	kleiner Kellerraum, ca. 5 m x 3 m Zugang von der Küche über Falltür und Wandklappe
--	---

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	nicht ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Holztreppe
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	sehr alte Biberschwanzziegel Grob geschätzt fehlt die Hälfte des Dachfirstes, ca. 70 bis 80 cm breit fehlt komplett die Eindeckung. Eine provisorisch über das komplette Dach gespannte Folie ist überwiegend zerrissen.
Dachrinnen / Fallrohre aus	defekt

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Fachwerkgebäude mit abfallendem Putz, teilweise durch ein Drahtnetz gesichert
-------------------------	---

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	überwiegend Betonfläche mit Grasbewuchs in breiten Fugen (Einfahrtsbereich neben dem Wohnhaus: Natursteinpflaster, ganz vorne Asphalt, in der Mitte Asphalt, dann gerissener Beton) im Nordosten ein kleiner Teil unbefestigt, kleiner Garten mit Brombeeren und Gestrüpp Neben dem giebelseitigen Anbau des Wohnhauses ein vier-eckiger Schacht, darunter eine bisher nicht fachgerecht verfüllte Güllegrube
---------------------	--

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Ruine

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fenster	Holz
Verglasung	Einfachverglasung
Rollläden	teilweise Klappläden aus Holz
Innentüren	Holz
Boden	überwiegend Ziegel im EG und Holzdielen im OG
Wände	überwiegend überalterte Tapete
Decken	überwiegend überalterte Raufaser

3.2. Gebäudebezeichnung: Schuppen I (giebelseitig an Wohnhaus angebaut)

3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand
Art des Gebäudes	Schuppen
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzu- stand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz fehlt
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi- gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, so- wie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Ausstattung

Eingangstür	halbe Holztür
Deckenflächen	Betondecke mit Stahl-Doppel-T-Trägern
Umfassungswände	Ziegel im EG, Hohlblocksteine im OG
Fußböden	Beton im EG

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pultdach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Wellfaserzementplatten

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Mauerwerk
-------------------------	-----------

3.3. Gebäudebezeichnung: Schuppen II (Anbau an Schuppen I)

3.3.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand
Art des Gebäudes	Schuppen
Bauweise	mehrseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungszustand	Es besteht allgemeiner Unterhaltungszustand.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz fehlt
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.3.2. Ausstattung

Eingangstür	Schiebetor aus Holz
Deckenflächen	Betonfertigteile zwischen Metallträger, diese sind angerostet
Umfassungswände	Mauerwerk ohne Putz, teilweise älterer Putz
Fußböden	Beton

3.3.3. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pultdach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Welleternit

3.4. Gebäudebezeichnung: Stall

3.4.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand
Art des Gebäudes	ehem. Stall, zweigeschossig
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzu- stand.
Konstruktionsart	Fachwerkbau, Gefachungen mit Ziegeln und Kalksandstein
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Die ehemaligen Schweine- und sonstigen Ställe sind teilweise nicht begehbar.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständi- gen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, so- wie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.4.2. Ausstattung

Eingangstür	Holztore und -türen
Umfassungswände	Mauerwerk, innen teilweise verputzt
Kellerdecke	Doppel-T-Träger
Fußböden	Beton

3.4.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Der rechte Teil ist ca. 5 x 5 m unterkellert. Zugang einfache Holztür
--	--

3.4.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Biberschwanzziegel, Eindeckung mangelhaft
Dachrinnen / Fallrohre aus	teilweise Dachrinne aus Metall, verbogen

3.4.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Fachwerk
-------------------------	----------

3.4.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Vor dem ehemaligen Schweinestall ein abgemauerter rechteckiger Bereich, darin ein Kunststofftank, ehemaliger Dieseltank für den damaligen landwirtschaftlichen Gebrauch
---------------------	---

3.5. Gebäudebezeichnung: Scheune mit Anbau und Überdachung

3.5.1. Allgemeines

Nutzungsart	Leerstand
Art des Gebäudes	Scheune
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	Anbau zur Erweiterung
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem überwiegend ausreichenden Zustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungszustand	Es besteht allgemeiner Unterhaltungszustand.
Bauschäden und Baumängel	Das Gebälk der Scheune hat im unteren Bereich teilweise leichte Schädlingsspuren. Im oberen Dachbereich, insbesondere direkt an der Dacheindeckung sind keine Schädlingsspuren erkennbar.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.5.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz- und Schiebetore vorne und hinten
Deckenflächen	Decke oben: Einfache Holzbalken bzw. Holzbretter Decke im Zwischenbereich Doppel-T-Träger eingezogen
Umfassungswände	Wände soweit erkennbar Ziegelmauerwerk, teilweise verputzt, im oberen Bereich Fachwerk
Fußböden	Beton

3.5.3. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dacheindeckung Trapezbleche (ca. 40 Jahre alt laut Eigentümer)

3.5.4. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude Anbau massiv mit Pultdach, Eindeckung Wellfaserzementplatten

3.6. Gebäudebezeichnung: Offene Halle

3.6.1. Allgemeines

Nutzungsart	Abstellfläche
Art des Gebäudes	Offene Halle
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Das Gebäude ist in einem relativ guten Zustand. Einige kleine Undichtigkeiten im Dach
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.6.2. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pulldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Wellfaserzementplatten
Dachrinnen / Fallrohre aus	Kunststoff

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

**64560 Riedstadt
Wilhelm-Leuschner-Straße 53**

Gemarkung	Erfelden
Flur	1
Flurstück	144/5
Größe	1.135 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	1.135 m ²
Wertermittlungsstichtag	01.08.2023

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

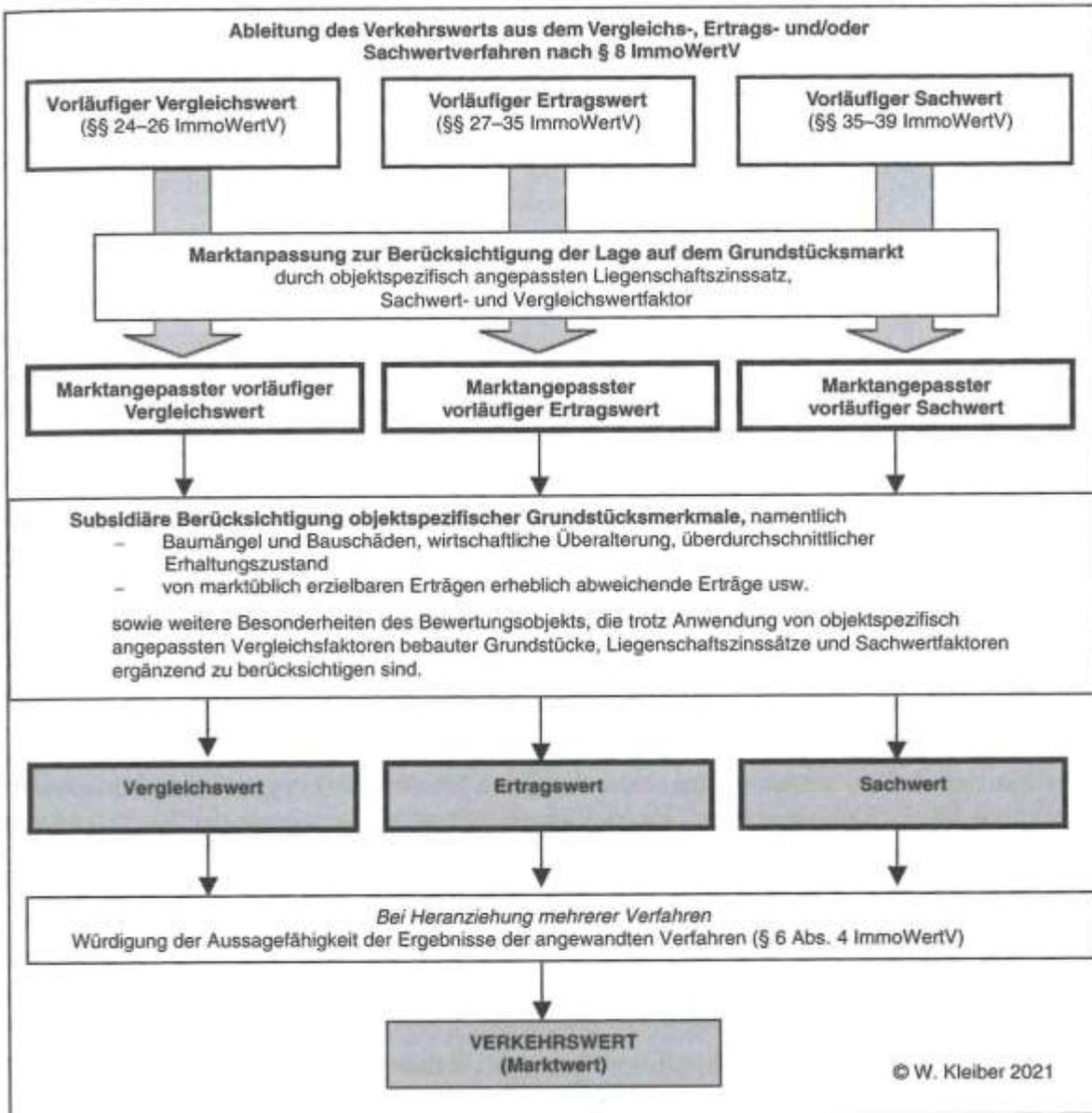
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.2. Die Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV.

© Kleiber 2021

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV 2021

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 ff.) Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart -, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheidet aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 24 ImmoWertV 2021 kann hier also nicht zum Ziel führen, da aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist, beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat, eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist, Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV 2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 24 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen

Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV 2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

ImmoWertV 2021

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbeitrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
- RE = jährlicher Reinertrag
- BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
- LZ = Liegenschaftszinssatz
- KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- p = Zinsfuß

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Die Instandhaltungskosten werden nach Ertragswertrichtlinie je Quadratmeter Wohnfläche angesetzt.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils vom Hundertsatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

In diesem Falle wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellfläche	5,00 €/m ² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	13,50 €/m ² WF/NF

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Im vorliegenden Fall ist das Mietausfallrisiko in folgender Höhe anzusetzen:

Stellfläche	4,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV 2021) Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Sinne des § 7 ImmoWertV 2021 ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für Wilhelm-Leuschner-Straße 53:
Liegenschaftszinssatz: 2,00 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für Wilhelm-Leuschner-Straße 53: 80 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Wilhelm-Leuschner-Straße 53: 10 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden. (§ 36 ImmoWertV Abs. 2)

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Wertminderung

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 4 Abs. 2 und § 38 ImmoWertV 2021).

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)

Bauliche Außenanlagen

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021) 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.

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber – Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Sachwertfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Sachwertfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Verwendet wurden die im aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertfaktoren.

4.4. Wertermittlung - Wilhelm-Leuschner-Straße 53

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 330,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Mischgebiet Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 600 m ²

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.135 m ² * 313,50 €/m ² = 355.822,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	1.135 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		355.822,50 €
Grundstücksgröße		1.135 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		355.822,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		355.822,50 €

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	-5,00 % =	-16,50 €/m ²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	0,00 % =	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-16,50 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 313,50 €

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Ruine	-	-	0,00	0,00
Schuppen I	20	2,00	40,00	480,00
Schuppen II	30	2,00	60,00	720,00
Stall	50	0,50	25,00	300,00
Scheune	200	2,00	400,00	4.800,00
offene Halle	70	3,00	210,00	2.520,00

Jährliche Nettokaltmiete 8.820,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der Flurkarte überschlägig von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	608,60 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.863,50 €	
Mietausfallrisiko	352,80 €	
Summe BWK¹	- 2.824,90 €	
Jährlicher Reinertrag		5.995,10 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil	2,00 % * 355.822,50 €	- 7.116,45 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		-1.121,35 €

Da der Ertrag negativ ist, ist der Verkehrswert nicht nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln.

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

4.4.3.1. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung**4.4.3.1.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten**

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	370,00	0,72	264,60
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	344,00	344,00

Verwaltungskosten 608,60 €
 % von Rohertrag 6,90 %
 Rohertrag 8.820,00 €

4.4.3.1.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	8.820,00	4,00	352,80
Wohnen - älter 32 Jahre	0,00	2,00	0,00

Mietausfallrisiko 352,80 €
 % von Rohertrag 4,00 %
 Rohertrag 8.820,00 €

4.4.3.1.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	370,00	5,00	1.850,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	13,50	13,50

Instandhaltungskosten 1.863,50 €
 % von Rohertrag 21,13 %
 Rohertrag 8.820,00 €

4.4.4.5. Berechnung des Gebäudewerts: Scheune mit Anbau und Überdachung

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 210
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1993
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5 Traufhöhe 5 m BGF/Nutzeinheit - Korrekturfaktoren Gebäudegröße BGF 250 m ² 1,20 800 m ² 1,00 1 500 m ² 0,90 Unterbau Remise (ohne Betonboden) 0,80
Normalherstellungskosten³ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)	245,00 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5 entnommenen 245,00 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
die Grundrissart (hier:)	Korrekturfaktor 1,00
die Wohnungsgröße (hier: 0 m²)	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	245,00 €/m ² BGF * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 245,00 €/m ² BGF
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 24.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	245,00 €/m ² BGF * 1,00 * 1,00 = 245,00 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)	245,00 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	01.08.2023

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 42

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%) am Wertermittlungsstichtag	245,00 €/m ² BGF * 177,90 / 100 = 435,86 €/m ² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 11%)	91.530,60 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	210 m ² BGF * 435,86 €/m ² BGF =	91.530,60 €
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	
Restnutzungsdauer	10 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 75,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 68.647,95 €
Gebäudezeitwert		22.882,65 €

4.4.4.5.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) 0,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 22.882,65 €

4.4.4.5.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.5.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Scheune mit Anbau und Überdachung

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Typ 18.5	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
			245	270	350

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	20			100		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	11			100		
Innenwände	11			100		
Deckenkonstruktion	11			100		
Fußböden	14			100		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5			100		
Wärmeversorgungsanlagen	0				100	
lufttechnische Anlagen	0				100	
Starkstrom-Anlage	0				100	
nutzungsspezifische Anlagen	5			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 245 €/m ² BGF	56,35 €/m ² BGF
Dach	20 % * 100 % * 245 €/m ² BGF	49,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren bzw. -tore	11 % * 100 % * 245 €/m ² BGF	26,95 €/m ² BGF
Innenwände	11 % * 100 % * 245 €/m ² BGF	26,95 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion	11 % * 100 % * 245 €/m ² BGF	26,95 €/m ² BGF
Fußböden	14 % * 100 % * 245 €/m ² BGF	34,30 €/m ² BGF
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5 % * 100 % * 245 €/m ² BGF	12,25 €/m ² BGF
Wärmeversorgungsanlagen	0 % * 100 % * 270 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
lufttechnische Anlagen	0 % * 100 % * 270 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
Starkstrom-Anlage	0 % * 100 % * 270 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
nutzungsspezifische Anlagen	5 % * 100 % * 245 €/m ² BGF	12,25 €/m ² BGF

Summe	245,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	3,00

4.4.4.6. Berechnung des Gebäudewerts: Offene Halle

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. pauschale Zeitwertschätzung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 6.000,00 €

4.4.4.7. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	91.530,60 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellkosten bewertet.	
5,00 % aus 91.530,60 €	4.576,53 €	
Baunebenkosten 0,00 %	<u>0,00 €</u>	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	4.576,53 €	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	10 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 87,50 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 4.004,46 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt		572,07 €

4.4.4.8. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	49.883,65 €
Wert der Außenanlagen	572,07 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	355.822,50 €
Vorläufiger Sachwert	406.278,22 €

4.4.4.9. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 0 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	406.278,22 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	406.278,22 €
Gerundeter Sachwert	rd. 406.000 €

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Übersicht der Gebäudeteile

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Auszug aus dem Denkmalverzeichnis



Ansicht von Westen

Ansicht von Norden





Ansicht von Nord-Osten

Innenansicht Wohnhaus





Innenansicht Wohnhaus

Innenansicht Wohnhaus





Innenansicht Wohnhaus

Innenansicht Wohnhaus





Innenansicht Wohnhaus

Innenansicht Wohnhaus, Holzschädlingsspuren





Ansicht von Nord-Westen, Schuppen I

Ansicht von Nord-Osten, Schuppen II und Schuppen I





Ansicht von Süd-Osten, Stall

Innenansicht Stall





Ansicht von Süden, Stall und Scheune

Ansicht von Süd-Westen, Scheune





Ansicht von Osten, Scheune mit Anbau

Ansicht von Osten, Scheune mit Anbau





Ansicht von Nord-Osten, Scheune

Innenansicht Scheune





Innenansicht Scheune

Innenansicht Scheune, Holzschädlingsspuren





Ansicht von Süd-Osten, offene Halle

Innenansicht offene Halle





Ansicht von Westen, Hofffläche

Ansicht von Süd-Westen, Einfahrt



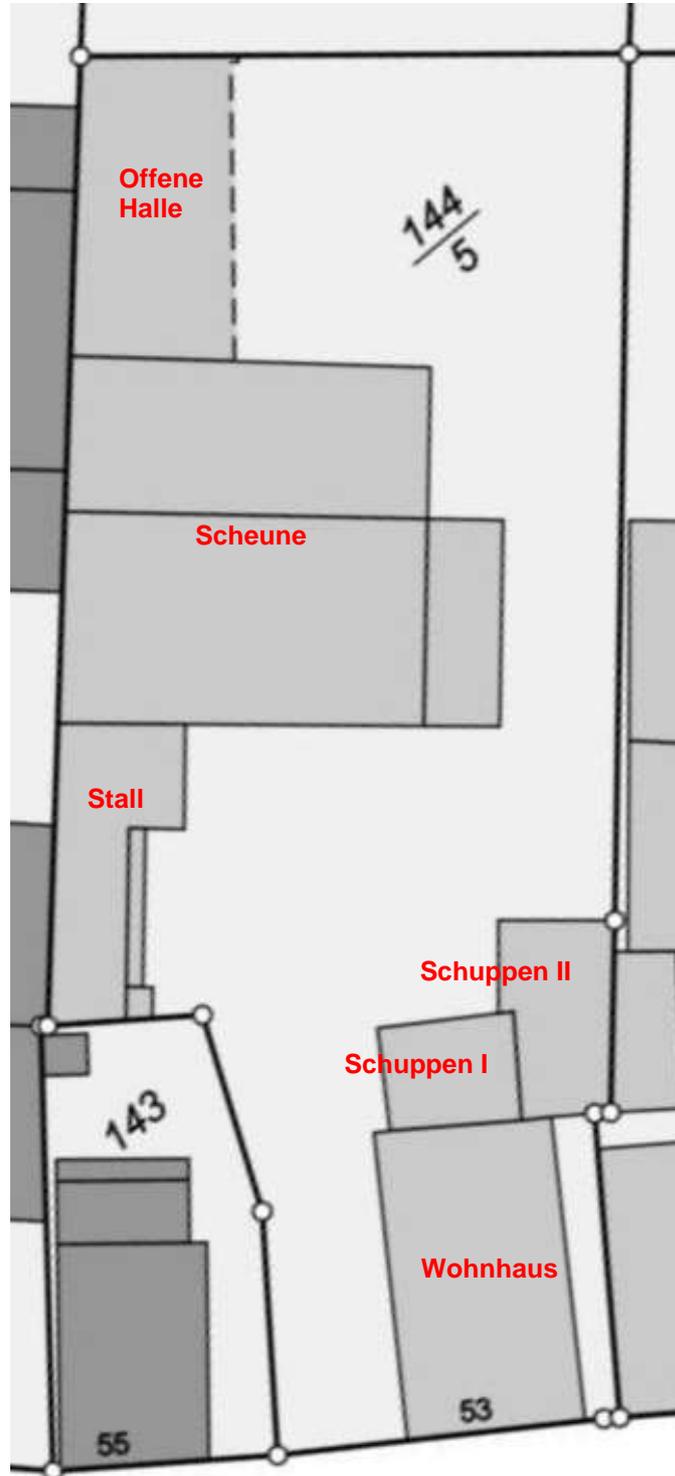


Ansicht von Nord-Osten, Einfahrt

Ansicht von Süd-Westen, Einfahrt



9.3. Übersicht der Gebäudeteile



9.4. Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Von: AltlastenAuskuenfte@rpda.hessen.de
Gesendet: Dienstag, 13. Juni 2023 10:10
An: mail@strokowsky.de
Betreff: WG: 2023-5028 Anfrage Altlasten Erfelden
Anlagen: 2023-5028 Kartenscan.pdf; 2023-5028 Anfrage Altlasten.pdf; 2023-5028
Beschluss.pdf

Riedstadt, Wilhelm-Leuschner-Straße 53, Gemarkung Erfelden, Flur 1, Nr. 144/5

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

9.5. Auszug aus dem Denkmalverzeichnis

Von: Denkmalverzeichnis Wiesbaden <denkmalverzeichnis.wi@lfd-hessen.de>
Gesendet: Freitag, 11. August 2023 10:17
An: mail@strokowsky.de
Betreff: GG, Riedstadt, Erfelden, Wilhelm-Leuschner-Straße 53

Sehr geehrte [REDACTED]

hiermit wird bestätigt, dass das Objekt GG, Riedstadt, Erfelden, Wilhelm-Leuschner-Straße 53 **als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen eingetragen ist. Es betrifft das vordere Gebäude, das an die Straße grenzt, siehe eingefügtes Foto unten.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat den gesetzlichen Auftrag, Kulturdenkmäler zu inventarisieren und in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufzunehmen. Für den Landkreis Groß-Gerau ist die Inventarisierung noch nicht abgeschlossen. Bis zum Abschluss dieses Prozesses sind die Kulturdenkmäler des Landkreises Groß-Gerau in den Arbeitslisten des Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen. Es ist davon auszugehen, dass das Objekt nach Abschluss der Inventarisierung und der Benennungsherstellung mit der Gemeinde in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgenommen wird.

Bitte beachten Sie, dass alle Maßnahmen an dem Gebäude nach § 18 HDSchG einer Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedürfen.

