



Markt-/Verkehrswertgutachten

für das
Amtsgericht Groß-Gerau

Auftrag: Markt-/Verkehrswertgutachten
Objektart: Einfamilienhaus mit Nebengebäude
Auftraggeber: Amtsgericht Groß-Gerau
Aktenzeichen: 24 K 37/22
Anschrift: Schillerstraße 1A
64579 Gernsheim
Qualitätsstichtag: 17. Juli 2023
Wertermittlungsstichtag: 17. Juli 2023
Besichtigt am: 17. Juli 2023



Ergebnisse der Wertermittlung zum Bewertungsstichtag:

	Markt-/Verkehrswertgutachten Stichtag: 17.07.2023
Bodenwert	134.000 €
Ertragswert	513.000 €
Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB	513.000 €

Wiesbaden, den 28.09.2023

Inhaltsverzeichnis

Bewertungsunterlagen

Übersicht

1. Auftrag

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Objektanschrift
- 1.3 Objektbeschreibung
- 1.4 Wertermittlungszweck
- 1.5 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
- 1.6 Definition Markt-/Verkehrswert
- 1.7 Ortstermin

2. Grundlagen

- 2.1 Rechtliche Grundlagen
- 2.2 Literatur

3. Grundstück

- 3.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben
- 3.2 Baulasten
- 3.3 Denkmalschutz
- 3.4 Beschaffenheit
- 3.5 Bau- und Planungsrecht
- 3.6 Entwicklungszustand
- 3.7 Erschließung
- 3.8 Hochwasserrisiko
- 3.9 Sonstige Rechte und Belastungen
- 3.10 Lagebeschreibung

4. Bauliche Anlagen

- 4.1 Allgemeines
- 4.2 Gebäude, Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer
- 4.3 Aufteilung, Grundriss und Nutzung
- 4.4 Bauweise und Ausstattung
- 4.5 Baulicher Zustand, Instandhaltung
- 4.6 Hausverwaltung
- 4.7 Nutzflächen
- 4.8 Grundstücksausnutzung

5. Vermietungssituation

- 5.1 Aktuelle Vermietungssituation

6. Wertermittlung

- 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
- 6.2 Aktuelle Marktsituation
- 6.3 Bodenwertermittlung
- 6.4 Ertragswertermittlung

7. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

8. Verkehrswert (Marktwert)

9. Verhältniszahlen

Anlagen

- 1. Ertrags- und Flächenaufstellung
- 2. Haftungsausschluss
- 3. Übersichtsplan
- 4. Stadtplan
- 5. Luftbild
- 6. Grundrisse / Schnitt
- 7. Fotos

Bewertungsunterlagen

Folgende Unterlagen wurden dieser Wertermittlung zugrunde gelegt:

- Auftrag vom 16.05.2023, im Büro des Sachverständigen eingegangen am 23.05.2023
- Grundbuchauszug: Amtsgericht Groß-Gerau, Grundbuch von Gernsheim, Blatt 3318 vom 28.03.2023
- Liegenschaftskarte 1:500 vom 20.06.2023
- Auskunft bezüglich Baulasten vom 31.05.2023
- Auskunft bezüglich Altlasten vom 05.06.2023
- Bebauungsplan "Nördlich der Schafstraße" vom 26.09.1974, 1. Änderung vom 19.11.1992
- Baugenehmigung Aktenzeichen IX/02-B- 315/90-04/Ga-ru -ht Neubau eines Einfamilienhauses vom 01.06.1990
- Grundrisse und Schnittzeichnungen
- Auskunft bezüglich Erschließungskosten vom 07.06.2023
- Abfrage Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2023
- sowie weitere Unterlagen

Die Qualität des verwendeten Immobilienmarktberichts stellt im Sinne der ImmoWertV eine Datengrundlage dar, die mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen geeignet ist, um die Entwicklung im örtlichen Grundstücksmarktgeschehen abzubilden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden bei der Wertermittlung des konkreten Objekts berücksichtigt.

Übersicht

Markt-/Verkehrswertgutachten

Einfamilienhaus mit Nebengebäude

Stichtag: 17.07.2023

Ursprungsbaujahr	1991
Modernisierung/Instandsetzung/Erweiterung	-
Baujahr (wirtschaftlich)	1991
Gesamtnutzungsdauer	70
Restnutzungsdauer	38

Grundstücksgröße	366 m ²
Wohnfläche	131 m ²
Nutzfläche	48 m ²
Stellplätze	0 Stück

Bodenwert

Bodenwert gesamt	134.000 €
------------------	-----------

Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a.	19.163 €
------------------------------------	----------

Verwaltungskosten p.a.	443 €	2,31 %
Instandhaltungskosten p.a.	2.361 €	12,32 %
Mietausfallwagnis p.a.	452 €	2,36 %
Betriebskosten p.a.	0 €	0,00 %

Bewirtschaftungskosten p.a.	3.256 €	16,99 %
Bewirtschaftungskosten / Wohnfläche	24,85 €/m ²	

Reinertrag p.a.	15.906 €
-----------------	----------

Liegenschaftszinssatz	1,70 %
Barwertfaktor:	27,82

Ertragswert ohne Sonderwert	513.000 €
Sonderwert(e) inkl. Rundungen	0 €

Verkehrswert

513.000 €

Kennzahlen

VW/JRoE	Bruttorendite	26,77 -fache	3,74 %
VW/JReiE	Nettorendite	32,25 -fache	3,10 %
Verkehrswert/Nutzfläche		2.868 €/m ²	

1. Auftrag

1.1 Auftraggeber

Dieses Markt-/Verkehrswertgutachten wird erstattet gemäß Auftrag des Auftraggebers Amtsgericht Groß-Gerau mit dem Aktenzeichen 24 K 37/22 vom 16.05.2023. Der Auftrag ist im Büro des Sachverständigen am 23.05.2023 eingegangen.

1.2 Objektanschrift

Schillerstraße 1A
64579 Gernsheim

1.3 Objektbeschreibung

Das zu bewertende Flurstück Nr. 83/2 ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Hinterhaus bebaut.

1.4 Wertermittlungszweck

Zweck der Wertermittlung ist ein Zwangsversteigerungsverfahren. Als Grundlage für die Wertfestsetzung soll ein Gutachten über den Verkehrswert an dem bebauten Grundstück erstellt werden.

1.5 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungsstichtag wurde der 17.07.2023 angenommen. Die Objektbesichtigung fand am 17.07.2023 statt. Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Die Beschreibungen von Grundstück und baulichen Anlagen gelten zum Qualitätsstichtag.

1.6 Definition Markt-/Verkehrswert

Der Marktwert entspricht inhaltlich dem Verkehrswert. Der Verkehrswert ist nach dem Baugesetzbuch als der Wert definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks, seiner sonstigen Beschaffenheit und Lage ohne Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zu erzielen ist. Den spezifischen Besonderheiten einer Zwangsversteigerung wurde nachfolgend Rechnung getragen.

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an die Festlegungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 durchgeführt. Dabei blieb § 46 wegen der Besonderheit der Aufgabenstellung unberücksichtigt. Ergebnis dieses Gutachtens ist also der unbelastete Verkehrswert ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs.

1.7 Ortstermin

Die Objektbesichtigung fand am 17.07.2023 statt. Zu dem Zeitpunkt wurden die typischen Räume und Nebenräume des Objekts begangen. Eine vollständige Begehung aller Räumlichkeiten war nicht möglich. Einige anlässlich der Ortsbesichtigung aufgenommene Fotos sind in den Anlagen zu diesem Wertgutachten enthalten. Teilnehmer der Besichtigung:

- | | |
|-----------------------|--|
| - XXXXXXXXXXX | → Ehefrau des Eigentümers |
| - XXXXXXXXXXX | → Sohn des Eigentümers |
| - Bernd Fischer-Werth | → Sachverständiger / FischerWerthPartner |
| - Eric Weber | → Sachverständiger / FischerWerthPartner |

2. Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

- 2.1.1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022
- 2.1.2 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021
- 2.1.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- 2.1.4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12.10.1990, zuletzt geändert am 23.11.2007
- 2.1.5 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018, zuletzt geändert am 03.06.2020

2.2 Literatur

- 2.2.1 W. Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. vollständig neu bearbeitete Auflage 2023
- 2.2.2 Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 30. Auflage 2012

3. Grundstück

3.1 Grundbuch bzw. Katasterangaben

3.1.1 Bestandsangaben

Die Angaben wurden einem in Kopie vorliegenden und unbeglaubigten Grundbuchauszug vom 28.03.2023 (letzte Änderung 28.03.2023) entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass seit dem Abdruck keine Änderungen eingetreten sind.

Amtsgericht: Groß-Gerau
Grundbuch von: Gernsheim

GB-Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3318	4	Gernsheim	14	83/2	Gebäude- und Freifläche, Schillerstraße 1A	366 m ²

Volleigentum

Gesamtgrundstücksgröße

366 m²

Das Bestandsverzeichnis des genannten Grundbuchs enthält keine Herrschvermerke.

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine das Flurstück 83/3 belastende Eintragung enthalten. Begünstigt ist das zu bewertende Flurstück 83/2. Die Eintragung lautet wie folgt:

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Kfz-Abstellrecht, Bebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 14 Nr. 83/2 (Blatt 3318); gemäß Bewilligung vom 01.06.1999 eingetragen am 24.06.1999.

Der Werteeinfluss durch das Wegerecht wird unter Punkt 7 dieses Gutachtens separat ermittelt.

3.1.2 Lasten und Beschränkungen (Abt. II)

Folgende, das zu bewertende Grundstück betreffende, Eintragungen sind in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des in dem Verfahren Az.: 9 IN 661/21, Amtsgericht Darmstadt -Insolvenzgericht- bestellten vorläufigen Insolvenzverwalter wirksam, gemäß Ersuchen vom 24.01.2022 eingetragen am 07.02.2022.

Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 01.04.2022 (Amtsgericht Darmstadt - Insolvenzgericht - , 9 IN 661/21); eingetragen am 13.04.2022.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Groß-Gerau, 24 K 37/2022); eingetragen am 28.03.2023.

Die genannten Eintragungen in Abteilung II haben keinen Werteeinfluss.

3.2 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Groß-Gerau vom 31.05.2023 besteht für das zu bewertende Grundstück folgende Baulast vom 02.06.1999:

Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gernsheim Flur 14 Flurstück Nr. 83/2 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:

Die in der beigefügten amtlichen Abzeichnung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Gernsheim Flur 14, Flurstück Nr. 83/2 und Flurstück Nr. 83/3 werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellten.

Aufgrund der bestehenden Bebauungen wird kein direkter Werteeinfluss gesehen. Die geringere Ausnutzung (WGFZ) des zu bewertenden Grundstücks wird bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt (Punkt 6.3).

3.3 Denkmalschutz

Gemäß E-Mail vom 03.07.2023 des Kreises Groß-Gerau besteht für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz.

3.4 Beschaffenheit

3.4.1 Grundstücksform und Topographie

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und nahezu eben. Das Grundstück grenzt im Norden an ein Hotel/Café und im Osten, Süden und Westen an bebaute Grundstücke bzw. deren Gärten. Das zu bewertende Grundstück kann nur über das nördlich gelegene Grundstück (Schillerstraße 1, Flurstück 83/3) erschlossen werden.

3.4.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds hinsichtlich Tragfähigkeit gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Im Gutachten wird von geeigneten Untergrundverhältnissen und angemessenen technischen Baumaßnahmen für die Standfestigkeit ausgegangen.

Ein Bodengutachten hinsichtlich Altlasten lag nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wurden nicht vorgenommen. Gemäß E-Mail des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 05.06.2023 ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragen. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

Sollte sich erweisen, dass die vorgenannten Annahmen nicht zutreffen, ist das Gutachten gegebenenfalls zu modifizieren.

3.5 Bau- und Planungsrecht

3.5.1 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nördlich der Schafstraße", der am 26.09.1974 rechtskräftig wurde. Die 1. Änderung stammt vom 19.11.1992.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. folgende Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Zahl der Vollgeschosse II
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- Bauweise offen (o)

3.5.2 Baugenehmigung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1991 errichtet. Die Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen IX/02-B-315/90-04/Ga-ru -ht zum Neubau eines Einfamilienhauses wurde am 01.06.1990 erteilt. Baujahr und Baugenehmigung des Nebengebäudes liegen nicht vor.

Für die Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass alle Gebäudeteile nach den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sowie den Auflagen einer von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Die Übereinstimmung der vorhandenen baulichen Anlagen mit den Vorgaben einer Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Sie wird für diese Wertermittlung vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand

Das Grundstück ist nach öffentlich rechtlichen Vorschriften bebaubar und erschlossen. Somit handelt es sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3.7 Erschließung

Das bebaute Grundstück wird über das nördlich gelegene Nachbargrundstück erschlossen und mit der Schillerstraße verbunden. Bei der Schillerstraße handelt es sich um eine zweispurige asphaltierte Straße mit Fahrbahn, beidseitigem Gehweg, Entwässerung und Beleuchtung. Die ortsüblichen Ver- und Versorgungsanschlüsse für Wasser, Kanal, Telekommunikation und elektrischen Strom sind vorhanden.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gernsheim vom 05.06.2023 sind für das Bewertungsobjekt zum Stichtag keine anteiligen Straßenbeiträge zu entrichten. Spätere Veränderungen der Erschließungsanlagen unterliegen dem Kommunalabgabengesetz. Die nachfolgende Bewertung erfolgt erschließungsbeitragsfrei.

3.8 Hochwasserrisiko

Gemäß Abfrage des Geoportals Hessen (www.geoportal.hessen.de) befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Das Überschwemmungsgebiet endet auf der gegenüberliegenden Seite der Biebesheimer Straße.

3.9 Sonstige Rechte und Belastungen

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsgrundstück sind nicht bekannt. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

3.10 Lagebeschreibung

3.10.1 Makrolage

Die Wertentwicklung einer Immobilie wird maßgeblich von dem Potential ihrer Lage und ihrem wirtschaftlichem Umfeld bestimmt.

Bundesland / Region / Landkreis: Hessen / Rhein-Main / Kreis Groß-Gerau

Ort: Gernsheim

Einwohnerzahl: ca. 11.000

Wirtschaftliche Rahmendaten / demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung für Gernsheim wird vom Hessischen Gemeindelexikon von 2021 bis 2035 mit -0,8 % prognostiziert (Kreis +4,0 %, Hessen +0,9 %).

Die Kaufkraft 2023 wird von MB-Research für den Landkreis mit einem Index (Deutschland = 100) von 100,8 angegeben. Der Wert des Landkreises liegt somit über dem Bundesdurchschnitt.

Überregionale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Darmstadt	23 km	0:26 h
Mainz	40 km	0:43 h
Flughafen Frankfurt	41 km	0:34 h
Mannheim	45 km	0:37 h
Frankfurt am Main	47 km	0:39 h
Heidelberg	51 km	0:38 h
Wiesbaden	61 km	0:49 h

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

3.10.2 Mikrolage

Ortslage

Gernsheim besteht aus den Stadtteilen Gernsheim, Klein-Rohrheim und Allmendfeld. Das zu bewertende Grundstück befindet sich westlich im Stadtteil Gernsheim. Der Rhein verläuft etwa 250 m westlich des Bewertungsgrundstücks.

Verkehrsanbindung

Gernsheim ist über die Bundesstraßen B 44 und B 426 an das regionale Straßennetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich rd. 100 m nördlich des Bewertungsobjekts. Der nächste internationale Flughafen ist in Frankfurt am Main.

Lokale Anbindung

Ziel	Entfernung	Fahrzeit
Bushaltestelle	0,1 km	1 Min.
B 44	1,6 km	3 Min.
B 426	1,6 km	3 Min.
A 67 "Gernsheim"	6,2 km	8 Min.
A 5 "Zwingenberg"	11,7 km	15 Min.

(Die Entfernungen sind mit einem Routenplaner ermittelt worden. Sie beziehen sich auf die idealtypischen Strecken und sind als Straßenkilometer – nicht als Luftlinie – ausgewiesen. Die Lauf- bzw. Fahrzeiten sind ebenfalls per Routenplaner errechnet und daher idealtypisch für die genannten Strecken.)

Versorgungslage

Geschäfte, Schulen, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in Gernsheim zur Verfügung. Ein reichhaltiges Angebot an Geschäften und Einrichtungen des überregionalen Bedarfs steht in den umliegenden Großstädten zur Verfügung.

Wohnlage

Die Lage in einem gemischt genutzten Gebiet ist für die Nutzung des Bewertungsobjekts gut geeignet.

Nachbarschaftslage

Die Nachbarschaftslage wird als durchschnittlich eingeschätzt. Die benachbarte Bebauung wird von einer gemischten Nutzung durch Wohnhäuser, Gastronomie, ein Autohaus und eine Tankstelle geprägt. Der Containerhafen Gernsheim ist rd. 100 m Luftlinie entfernt.

Licht- und Sonnenlage

Wohnzimmer und Terrasse orientieren sich nach Süden. Die Belichtung kann daher als sehr gut angesehen werden.

Immissionslage

Die Nutzung beeinträchtigende (Lärm-)Immissionen waren bei der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar.

(Siehe als Anlage u.a. Ausschnitte aus der Übersichtskarte, dem Stadtplan sowie dem Luftbild.)

4. Bauliche Anlagen

4.1 Allgemeines

Die folgenden Beschreibungen und Angaben beruhen auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen und der Ortsbesichtigung der zugänglichen Gebäudeteile sowie Außenflächen. Sollten die betreffenden Gebäude(-teile)/Außenflächen bei der Ortsbesichtigung nicht einsehbar gewesen sein, können die betreffenden Angaben unvollständig sein.

4.2 Gebäude, Baujahr, Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Das zu bewertende Flurstück Nr. 83/2 ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Hinterhaus bebaut. Das Dach ist als Satteldach mit Krüppelwalmdach ausgeführt.

Die baulichen Anlagen wurden ca. 1991 erbaut.

Modernisierung/Instandsetzung/Erweiterung

- Keine

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird in dieser Wertermittlung gemäß des Ertragswertmodells des zuständigen Gutachterausschusses mit 70 Jahren in Ansatz gebracht. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen und Informationen, den Eindrücken während der Ortsbesichtigung sowie einer üblichen Nutzungsdauer für Objekte der vorliegenden Art, Ausstattung und des Zustandes unter Berücksichtigung der Kosten zur Fertigstellung aller Wohnungen, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) des Bewertungsobjekts mit 38 Jahren in Ansatz gebracht. Der Ansatz entspricht einem wirtschaftlichen (fiktiven) Baujahr von 1991.

GND = 70 Jahre

RND = 38 Jahre

Ursprungsbaupjahr:	1991
Modernisierung/Instandsetzung/Erweiterung:	-
Wirtschaftliches Baujahr:	1991
Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung:	70 Jahre
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich) gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV:	38 Jahre

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist ein modelltheoretischer Wert für die übliche Nutzungsdauer einer Immobilie bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) beschreibt unter Berücksichtigung ggf. durchgeführter Modernisierungen die Zeitspanne, in der die baulichen Anlagen noch wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Es handelt sich ebenfalls um einen modelltheoretischen Wert, der von der tatsächlichen Nutzungsdauer abweichen kann.

4.3 Aufteilung, Grundriss und Nutzung

Das Einfamilienhaus wurde als Hinterhaus eines gewerblich genutzten Grundstücks errichtet.

Das Erdgeschoss ist als Wohn-/Essbereich mit Küche, Garderobe und Gäste-WC ausgebaut. Das Dachgeschoss ist mit drei Schlafzimmern und Bad ausgebaut. Alle Schlafzimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich westlich des Wohnhauses unmittelbar angebaut an die Backstube eine ehemalige Wachküche, die von der Bäckerei aktuell als Küche und Lager genutzt wird.

4.4 Bauweise und Ausstattung

Rohbau und Fassade

Konstruktion:	Stahlbeton/Mauerwerkskonstruktion, unterkellert Keller- und Geschossdecken aus Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe(n) Stahlbeton
Dach/-Eindeckung:	Walmdach. Betonpfannen mit nicht fachgerechter Wärmeisolierung in der Dachschrägen
Fassadenaufbau:	Mineralischer Putz, gestrichen; Dachrinne und Fallrohr aus Zinkblech

Ausbau - KG

Böden:	Estrich, z.T. gefliest
Wände:	z.T. verputzt, gestrichen
Decken:	z.T. verputzt, gestrichen
Fenster:	Kunststoff isolierverglast
Türen/Tore:	Kunststoff, FH

Ausbau - EG-DG

Böden:	Fliesen auf Estrich, z.T. Kunststoff
Wände:	verputzt, gestrichen, tapeziert oder Strukturputz, Arbeitsbereich der Küche gefliest, Bäder, WC: teilweise gefliest; natürlich belichtet und belüftet.
Decken:	verputzt, gestrichen oder mit Holzpaneele abgehängt
Fenster/Balkontür:	Kunststoff isolierverglast, Kunststoffrollladen, z.T. bodengleich
Türen/Tore:	Holz in Futter und Bekleidung
Hauseingangstür:	Kunststoff mit Glasausschnitt

Technischer Ausbau

- Fußbodenheizung
- Radiatoren mit Thermostatventilen
- Warmwasser zentral
- Elektroinstallationen unter Putz verlegt
- Brennstellen, Steck- und Schalterelemente sind in ausreichender Zahl vorhanden
- Außenbeleuchtung

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die energetischen Eigenschaften des Objekts den gesetzlichen Bestimmungen zum Zeitpunkt der Sanierung (2015) entsprechen. Die festgestellten Eigenschaften wurden bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Sanitärobjekte

Bäder/WC Stand- oder Hänge-WC, Bade- oder Duschwanne, Handwaschbecken, Objektfarbe Weiß , natürlich belichtet und belüftet.

Besondere Bauteile

- Balkone gefliest

Einbauten

- Einbauküchen

Außenanlagen

Hinter dem Haus strukturierter Garten mit Bäumen, Solitärgehölz und Rasen.

4.5 Baulicher Zustand, Instandhaltung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie erteilten Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zu Grunde gelegt wurden. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Bautechnische Untersuchungen in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf erteilten Auskünften, vorgelegten Unterlagen oder begründeten Vermutungen. Eine Untersuchung auf eventuell vorhandene pflanzliche oder tierische Schädlinge erfolgte nicht. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Die Bebauung befindet sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand. Das Einfamilienhaus ist vermietet.

Unter Reparaturstau wird ggf. nur angegeben, was über die Wertminderung durch Abschreibung hinaus an üblicher Instandhaltung an Dach und Fach unterblieben ist. Der Reparaturstau entspricht also nicht den tatsächlichen Aufwendungen zur Beseitigung der festgestellten Mängel, sondern den üblichen Abschlägen nach den Gepflogenheiten des Immobilienmarktes. Im Übrigen wurde der Zustand des Objekts bei der Festlegung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.6 Hausverwaltung

Nach Kenntnis des Verfassers wird das zu bewertende Objekt zum Wertermittlungsstichtag nicht von einer professionellen Hausverwaltung betreut, sondern vom Eigentümer verwaltet.

4.7 Nutzflächen

Die Wohnflächen wurden einer Aufstellung der Baugenehmigung entnommen. Die Nutzfläche des Nebengebäudes wurde grob überschlägig anhand der Bruttogrundfläche und eines Umrechnungsfaktors ermittelt. Eine örtliche Überprüfung der Wohn-/Nutzflächen erfolgte nicht.

Wohnfläche - Einfamilienhaus	
EG - Wohnzimmer	41,77 m ²
EG - Küche	7,36 m ²
EG - Diele	6,28 m ²
EG - Abstellraum	2,64 m ²
EG - WC	1,90 m ²
EG - Garderobe	3,91 m ²
DG - Kinderzimmer I	11,89 m ²
DG - Kinderzimmer II	17,40 m ²
DG - Kinderzimmer III	12,07 m ²
DG - Schlafzimmer	13,98 m ²
DG - Bad	6,50 m ²
DG - Flur	6,69 m ²
DG - Balkon I	1,84 m ²
DG - Balkon II	0,71 m ²
	134,94 m ²
Abzug 3 % Putz	- 4,05 m ²
Summe	130,89 m²

Nutzfläche - Nebengebäude	
EG - Küche	30,00 m ² x 0,8 = 24,00 m ²
DG - Lager	30,00 m ² x 0,8 = 24,00 m ²
	48,00 m ²
Summe	48,00 m²

4.8 Grundstücksausnutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurden überschlägig unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Falle mit dem Nachweis nach BauNVO, der Bauordnung oder der Bodenrichtwertrichtlinie identisch. Bei der Ermittlung der GRZ/GFZ wurde ggf. die dem Bebauungsplan entsprechende Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewählt.

4.8.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ beschreibt das Verhältnis zwischen der bebauten Grundfläche (Gebäude) im Sinne der BauNVO und der Grundstücksfläche (siehe Angaben des Grundbuchs). Gemäß der BauNVO gibt die GRZ an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bebaute Grundfläche	
Einfamilienhaus	86,36 m ²
Nebengebäude	30,00 m ²
Summe	116,36 m²
Grundflächenzahl (GRZ)	
116,36 m ²	/ 366,00 m ² = 0,32

4.8.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ beschreibt das Verhältnis zwischen der Geschossfläche der baulichen Anlagen (Gebäude) im Sinne der BauNVO und der Grundstücksfläche (siehe Angaben des Grundbuchs). Gemäß der BauNVO gibt die GFZ an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen nach landesrechtlichen Vorschriften zu ermitteln.

Geschossfläche (Einfamilienhaus)				
EG - Einfamilienhaus	79,61 m ²			
DG - Einfamilienhaus	86,36 m ²			
EG - Nebengebäude	30,00 m ²			
DG - Nebengebäude	30,00 m ²			
Summe	225,97 m²			
Geschossflächenzahl (GFZ)				
225,97 m ²	/	366,00 m ²	=	0,62

5. Vermietungssituation

5.1 Aktuelle Vermietungssituation

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung ist das Einfamilienhaus derzeit vermietet. Angaben zum Mieter oder zur Miethöhe wurden nicht gemacht. Das Nebengebäude wird durch das nördlich angrenzende Hotel/Café genutzt. Da es sich aktuell um den selben Eigentümer handelt, besteht hier kein Mietverhältnis.

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend der Definition des § 194 BauGB orientiert sich der Verkehrswert an den tatsächlichen Marktverhältnissen. Es handelt sich um einen unter gewöhnlichen Verhältnissen zustande gekommenen Durchschnittswert.

Nach der aktuellen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Wenn ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen (erhoben durch den Gutachterausschuss), wird dem **Vergleichswertverfahren** wegen seiner Überzeugungskraft und Plausibilität Vorrang eingeräumt. Das Vergleichswertverfahren ist außerdem das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes. Als indirekte Vergleichswerte dürfen Bodenrichtwerte Verwendung finden.

Das **Sachwertverfahren** wird vor allem bei Immobilien angewandt, die zur Eigennutzung bestimmt sind. Es handelt sich um Objekte, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten bzw. Gestehungskosten nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Anpassung an Marktlage!) im Vordergrund stehen.

Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind, werden grundsätzlich nach dem **Ertragswertverfahren** bewertet. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen vor allem Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Nach der Rechtsprechung kann das Ertragswertverfahren besonders für Objekte wie Miet- und Gewerbegrundstücke als sachgerechte Wertermittlungsmethode angesehen werden.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem vermieteten Einfamilienhaus und einem gewerblichen Nebengebäude bebaut. Somit stehen bei einer Veräußerung insbesondere Renditeüberlegungen im Vordergrund. Für die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjekts wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

6.2 Aktuelle Marktsituation

6.2.1 Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

D - Schlüsselindikatoren	2020	2021	2022*	2023*	2024*
BIP-Veränderung	-4,6 %	2,6 %	1,8 %	-0,6 %	1,4 %
Inflationsrate	0,4 %	3,2 %	8,7 %	6,2 %	2,8 %
Haushaltssaldo	-4,2 %	-3,7 %	-2,6 %	-2,8 %	-1,9 %
Arbeitslosenquote	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,7 %	k. A.

(Quellen: DekaBank, Statista)

*Prognose

Deutschland ist gemessen am Bruttoinlandsprodukt die größte Volkswirtschaft Europas sowie nach den USA, China und Japan die viertgrößte weltweit. Die deutsche Wirtschaft wird maßgeblich von dem Krieg in der Ukraine beeinflusst.

Die deutsche Volkswirtschaft hat mit mehreren Problemen zu kämpfen. Die massiven Preissteigerungen und Lieferengpässe behindern vor allem Industrie- und Bauunternehmen. Durch die hohe Inflation ist zudem der Konsum gedämpft.

Der ifo Geschäftsklimaindex (2015 = 100, saisonbereinigt) geht im Mai 2023 auf 91,7 Punkte zurück. Somit erlebt der Index nach einem Anstieg auf 93,4 Punkte im April den ersten Rückgang des Jahres. Gemäß dem ifo Institut beurteilen die befragten Unternehmen insbesondere ihre Geschäftserwartungen nicht mehr so gut, aber auch mit den laufenden Geschäften waren die Unternehmen weniger zufrieden. Während der Index im Dienstleistungssektor nahezu unverändert bleibt, sinkt das Geschäftsklima im Handel, Bauhauptgewerbe und dem Verarbeitenden Gewerbe teilweise deutlich.

6.2.2 Mietmarkt

Eine aktuelle Wohnmarktanalyse des IIB Instituts in Kooperation mit der Immobilienzeitung wurde für das Bewertungsobjekt ausgewertet. Die Wohnlage wird in einer Spanne von 1 (einfach) bis 5 (Top) mit 3,3 (gute Wohnlage) bewertet. Die durchschnittliche Angebotsmiete wird für Gernsheim aktuell mit 10,00 €/m² angegeben und ist in den letzten 12 Monaten um 3,4 % gestiegen.

Des Weiteren werden folgende Mietspannen für Gernsheim angegeben:

Gemeinde	Baujahr	Wohnfläche Ø	Mietspanne in €/m ²	Medianmiete in €/m ²
Gernsheim	1979 - 1983	80 m ²	7,60 - 9,06 €/m ²	7,60 €/m ²
Gernsheim	1984 - 1994	85 m ²	7,14 - 11,00 €/m ²	9,83 €/m ²

Eine Recherche bei www.Immobilienscout24.de am 31.08.2023 ergab zwei Angebote von Wohnungen in Gernsheim. Hierzu wurden folgende Angaben gemacht:

Ort	Zimmer	Wohnfläche	Miete in €	Miete in €/m ²
Gernsheim	3	80 m ²	850 €	10,63 €/m ²
Gernsheim	5	141 m ²	1.390 €	9,86 €/m ²

Eine weitere Recherche bei www.Immobilienscout24.de am 11.09.2023 ergab ein Angebot für die Vermietung eines Einfamilienhauses mit 4 Zimmern und 100 m² Wohnfläche. Die Kaltmiete beträgt 1.050 € pro Monat bzw. 10,50 €/m².

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden für Wohnungen mit einem Baujahr von 1990, einem Bodenrichtwertniveau von 400 €/m² bis 499 €/m² und einer Wohnfläche von 90 m² eine Durchschnittsmiete in Höhe von 8,80 €/m² angegeben. Mietpreise für Einfamilienhäuser werden nicht genannt.

Für Lager-, Logistik- und Abstellflächen werden im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 für Gernsheim Mieten im Bereich von 5,00 €/m² bis 7,50 €/m² angegeben.

6.2.3 Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt befindet sich aktuell in einer Zykluswende. Die Europäische Zentralbank hat die Leitzinsen im Euroraum erhöht, um der hohen Inflation entgegenzuwirken und leitet somit eine Zinswende ein. In diesem Marktumfeld steigen insbesondere die Kosten für Fremdkapital an. Nach Auffassung von Savills endet somit eine 12 Jahre andauernde Phase des Aufschwungs, die von sinkenden Renditen und hohen Investmentvolumina geprägt war.

Im aktuellen Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 (Kreis Groß-Gerau, Kreis Offenbach, Kreis Darmstadt-Dieburg, Odenwaldkreis, Kreis Bergstraße, ohne die Städte Darmstadt und Offenbach) wird angegeben, dass im Jahr 2022 Immobilien mit einem Gesamtwert von 4,77 Mrd. € umgesetzt wurden, was einer Reduzierung gegenüber dem Jahr 2021 um rd. 12 % entspricht. Auf den Kreis Groß-Gerau entfiel hiervon ein Anteil von rd. 1,36 Mrd. € (2021 = 1,18 Mrd. €). Hier konnte das Volumen um rd. 15 % gesteigert werden.

Im Immobilienmarktbericht werden durchschnittliche Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig vom Bodenrichtwertbereich, der Wohnfläche, der Grundstücksgröße und dem Baujahr angegeben. Bei einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 499 €/m² und einer Wohnfläche von rd. 130 m² beträgt der durchschnittliche Vergleichsfaktor 4.291 €/m² Wohnfläche. Bei einer Grundstücksgröße von rd. 400 m² und einem Baujahr zwischen 1985 und 1994 beträgt der Anpassungsfaktor -225 €/m² Wohnfläche. Der Vergleichsfaktor für das zu bewertende Objekt beträgt somit 4.066 €/m² Wohnfläche.

6.3 Bodenwertermittlung

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Anstelle von Kaufpreisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

6.3.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses über das hessische Bodenrichtwertinformationssystem herangezogen. Es wurden folgende Angaben gemacht:

420,00 €/m²	→	Gemeinde:	Gernsheim
		Gemarkung:	Gernsheim
		Zone Nr.:	1
		Stichtag:	01.01.2022
		Qualität:	Baureifes Land
		Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei
		Nutzungsart:	gemischte Baufläche
		Fläche:	400 m ²
		WGFZ:	0,8

6.3.2 Berücksichtigung von Abweichungen

Das zu bewertende Grundstück entspricht in Nutzung und Lage in etwa dem durchschnittlichen Grundstück der Bodenrichtwertzone. Die abweichende Ausnutzung (WGFZ) zu würdigen.

6.3.3 Berechnung Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Angaben sowie der Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert wie folgt in Ansatz gebracht.

Koeffizient bei WGFZ	/	Koeffizient bei WGFZ	=	Umrechnungskoeffizient
0,62		0,80		
0,77	/	0,89	=	0,87
Umrechnungskoeffizient	x	Bodenrichtwert	=	Umrechnungskoeffizient
0,87	x	420,00 €/m ²	=	365,40 €/m ²

Für das bebaute Grundstück wird der Bodenwert mit 365,00 €/m² angesetzt.

Grundstücksgröße	x	Preis pro Flächeneinheit	=	Bodenwert
366,00 m ²	x	365,00 €/m ²	=	133.590,00 €
Rundungsbetrag				410,00 €
Bodenwert gesamt			rd.	134.000,00 €
Bodenwert/Wohnfläche				1.024 €/m ²

Der Bodenwert entspricht rd. 26,1 % des Verkehrswertes und erscheint für Lage und Objekt angemessen.

6.4 Ertragswertermittlung

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu kapitalisieren.

6.4.1 Marktüblicher Mietansatz

In Würdigung der gegebenen Größen der Einheiten, des Ausstattungsstandards, der Lage des Objekts, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag und der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten werden für das Einfamilienhaus 10,00 €/m² und für das Nebengebäude 6,00 €/m² in Ansatz gebracht. Die Einzelansätze können der Anlage 1 entnommen werden.

6.4.2 Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und ggf. die Betriebskosten zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Vermietung, Buchhaltung, Anpassung, Organisation von Instandhaltungsmaßnahmen und Jahresabschluss.

Gemäß ImmoWertV sind folgende indexierte Verwaltungskosten anzusetzen:

Gewerbe	3,00 % des Jahresrohertrages Gewerbe
Wohnen	339,00 €/WE

Somit liegt der Verwaltungskostenansatz insgesamt bei 442,68 € bzw. 2,31 % des Jahresrohertrages. Bezogen auf die Nutzfläche entspricht das einem Ansatz von 2,47 €/m² p.a. und ist der Nutzungssituation angemessen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Immobilie aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden baulichen Schäden zu beseitigen und damit die zugrunde gelegte Ertragsfähigkeit der Immobilie zu erhalten.

Gemäß ImmoWertV sind folgende indexierte Instandhaltungskosten anzusetzen:

Einfamilienhaus	13,20 €/m ²
Nebengebäude	13,20 €/m ²

Somit liegt der Instandhaltungskostenansatz bei insgesamt 2.361,35 € bzw. 12,32 % des Jahresrohertrages.

Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung berücksichtigt, die durch Mietminderung, uneinbringliche Forderungen oder Leerstand von Mietflächen entsteht. Es wurde im vorliegenden Fall, entsprechend der ImmoWertV, mit 2,00 % für das Einfamilienhaus und mit 4,00 % für das Nebengebäude in Ansatz gebracht.

Betriebskosten

Üblicherweise kommt der Mieter für die Betriebskosten auf. Ein Ansatz von nicht umlegbaren Betriebskosten erfolgt somit nicht.

Die Summe aller Kostenpositionen beträgt 3.256,41 € bzw. 16,99 % vom Jahresrohertrag. Bezogen auf die Nutzfläche ergeben sich daraus Kosten in Höhe von 18,2 €/m² p.a., die im Rahmen der Nutzung als marktüblich einzuschätzen sind.

6.4.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) dient der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV). Der anzuwendende Liegenschaftszinssatz ist auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 33 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig vom Bodenrichtwertbereich angegeben. Bei einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 1,20 % (Standardabweichung +/- 0,7). Der Untersuchung lagen 259 Fälle aus den Jahren 2021 bis 2022 zugrunde.

In Würdigung der spezifischen Objekteigenschaften, der Mieterstruktur, des Marktumfeldes, der aktuellen Renditeentwicklung derartiger Objekte und dem gewerblichen Anteil wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,70 % angesetzt.

Bei dem marktüblichen Mietansatz und objekttypischen Bewirtschaftungskosten ergeben sich bezogen auf den ermittelten VERKEHRSWERT eine Bruttorendite von rd. 3,74 % (rd. 26,77-fache), eine Nettorendite von rd. 3,10 % und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.868 €/m².

Die genannten Renditen sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

6.4.4 Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag

Jahresrohertrag Wohnen	15.706,80 €
Jahresrohertrag Gewerbe	3.456,00 €

Jahresrohertrag am Wertermittlungsstichtag in € (siehe Aufstellung in Anlage 1)	19.162,80 €
---	--------------------

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Gewerbe		3,00 % v. Rohertrag	=	103,68 €
Wohnen	1 WE	x 339 €/WE	=	339,00 €
				<u>442,68 €</u>

Instandhaltungskosten

Einfamilienhaus	13,20 €/m ²	x	130,89 m ²	=	1.727,75 €
Nebengebäude	13,20 €/m ²	x	48,00 m ²	=	633,60 €
					<u>2.361,35 €</u>

Mietausfallwagnis

Wohnen		2,00 % v. Rohertrag	=	314,14 €
Gewerbe		4,00 % v. Rohertrag	=	138,24 €
				<u>452,38 €</u>

Betriebskosten

Vollumlage			=	<u>0,00 €</u>
				0,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt:	(16,99 % v. JRoE)	-3.256,41 €
---------------------------------------	-------------------	--------------------

Jahresreinertrag des Grundstücks	15.906,39 €
---	--------------------

Bodenwertverzinsungsbetrag

Bodenwert	<u>134.000,00 €</u>	
1,70 % von	134.000,00 €	=
		<u>-2.278,00 €</u>

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	13.628,39 €
---	--------------------

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,70 %
Barwertfaktor:	27,82

Ertragswert der baulichen Anlagen

13.628,39 €	x	27,82	=	379.141,81 €
-------------	---	-------	---	--------------

Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	379.141,81 €
Bodenwert gesamt	<u>134.000,00 €</u>

513.141,81 €

Rundungsbetrag	(-0,03 %)	<u>-141,81 €</u>
----------------	-----------	------------------

Vorläufiger Ertragswert (ohne Sonderwerte) rd.	513.000,00 €
---	---------------------

Rundungsbetrag	(0,00 %)	<u>0,00 €</u>
----------------	----------	---------------

Ertragswert	<u>513.000,00 €</u>
--------------------	----------------------------

7. Sonderwerte besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Das zu bewertende Grundstück wird über das nördlich angrenzende Grundstück Schillerstraße 1 (Flurstück 83/3) erschlossen. Hierfür ist eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Kfz-Abstellrecht, Bebauungsverbot) in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Der Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks hat für die Unterhaltung des betroffenen Grundstücksteils aufzukommen. Für die Berechnung werden Unterhaltskosten von 2,00 €/m² p.a. Grundstücksfläche angesetzt. Das belastete Grundstück hat eine Fläche von etwa 135 m². Eine Wegerechtsrente wurde nicht vereinbart. Die Dienstbarkeit gilt unbefristet. Bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,70 % ergibt sich auf ewig ein Barwertfaktor von 58,82.

Belastetes Grundstück		135 m ²
Unterhaltungskosten p.a. €/m ²	x	<u>2 €/m²</u>
Unterhaltungskosten p.a. €		270 €
Barwertfaktor ewig	x	<u>58,82</u>
Kosten Unterhaltung		15.881 €
Sonderwert durch das Wegerecht rd.		<u><u>-15.900 €</u></u>

8. Verkehrswert (Marktwert)

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert „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.“

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Ertragswert die Grundlage.

Ertragswert		513.000,00 €
Rundungsbetrag	(0,00 %)	<u>0,00 €</u>

Verkehrswert per 17. Juli 2023

513.000,00 €

Verkehrswert in Worten: fünfhundertdreizehntausend Euro

9. Verhältniszahlen

9.1 Verkehrswert

Verkehrswert/Mietfläche	2.868 €/m ²
Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,74 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,10 %
Verkehrswert/marktüblichen Jahresrohertrag	26,77 -fach
Bodenwertanteil	26,1 %

9.2 Ertragswert ohne Sonderwert

Ertragswert o. Sonderwert/Wohnfläche	2.868 €/m ²
Bruttorendite bzgl. marktüblichen Jahresrohertrages	3,74 %
Nettorendite (nach BWK bzgl. marktübl. Ertrages)	3,10 %
Ertragswert o. Sonderwert/marktüblichen Jahresrohertrag	26,77 -fach
Bodenwertanteil	26,1 %

Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	1,70 %
Zinssatz Underrent	1,70 %
Tage pro Jahr	365

Ifd. Nr.	Nutzflächen			Vermietungsstand	Gutachterliche Ansätze			Laufzeit in Jahren	Barwertfaktor	Barwert Over-/Underrent (€)
	Lage	Nutzung	Größe (m²) bzw. Stück		€/m² bzw. €/Stück monatlich	€/m² bzw. €/Stück jährlich	Ansatzmiete/Jahr (€)			
1	KG - DG	Einfamilienhaus	130,89	V	10,00	120,00	15.706,80			
2	EG - OG	Nebengebäude	48,00	V	6,00	72,00	3.456,00			

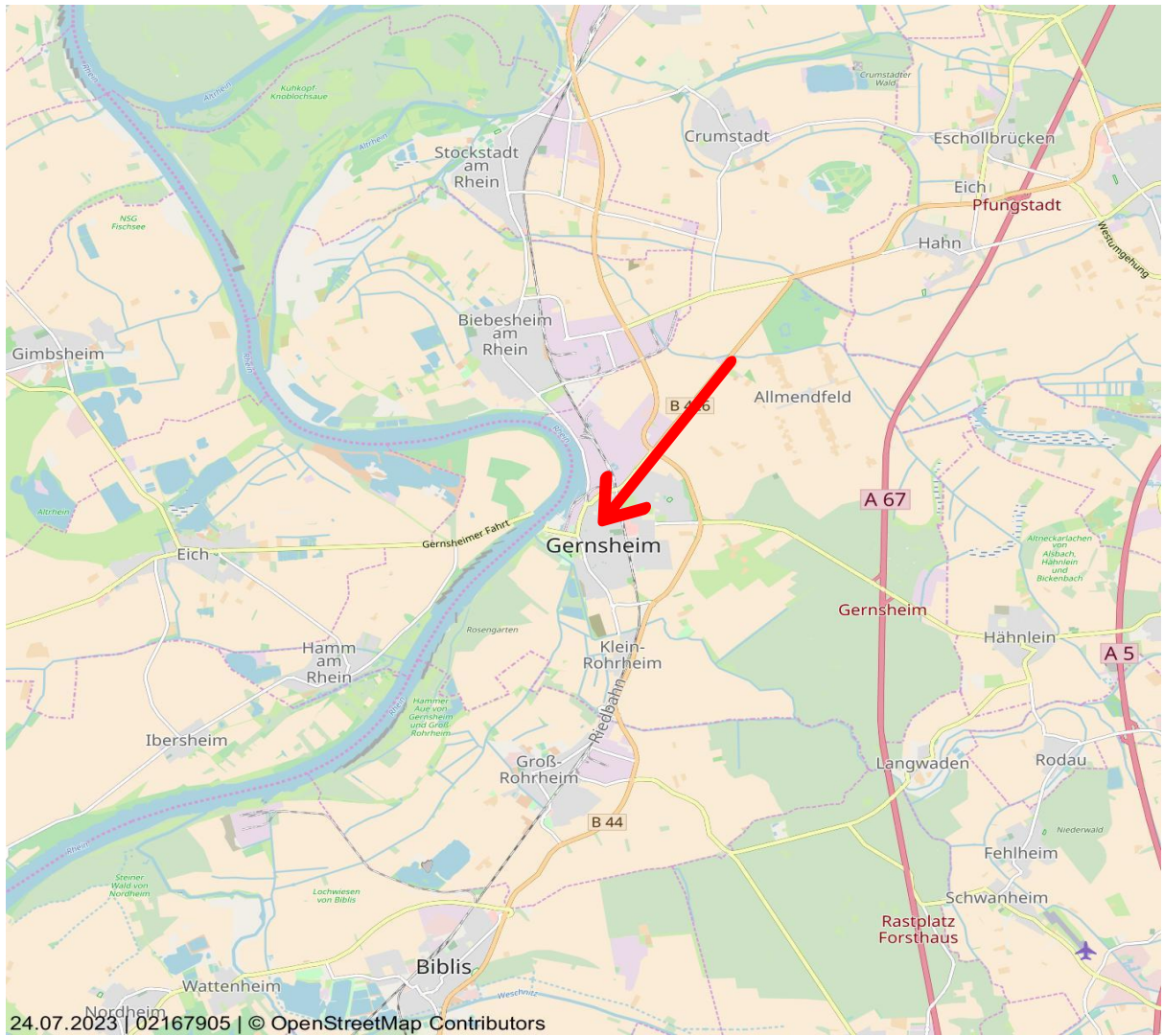
Wohnen	Vermietbar	178,89	100,0 %	Vermietbar p.a.	19.162,80
	Leerstand	0,00	0,0 %	Leerstand p.a.	0,00
	Gesamt	178,89		Gesamtrohertrag p.a.	19.162,80

Gesamt	Gesamt		Gesamtrohertrag p.a.	19.162,80
---------------	---------------	--	-----------------------------	------------------

Haftungsausschluss

- Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV). Es wird unterstellt, dass sich zwischen dem Ortstermin und dem Stichtag keine wertrelevanten Veränderungen am Bewertungsobjekt und an der Lage ergeben haben. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.
- Das Wertgutachten ist nur für Auftraggeberin/den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur nach Rücksprache mit Zustimmung der Verfasser gestattet; ausgenommen bleiben aufsichtsrechtliche Instanzen (z.B. Wirtschaftsprüfer, Depotbank etc.).
- Die Räumlichkeiten wurden nur stichprobenartig von innen und außen besichtigt; soweit bekannt, werden Mängel aufgeführt. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.
- Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen fand nicht statt; die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsgegenstands erfolgt nicht. Rechte, Lasten und Beschränkungen werden soweit bekannt gesondert berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren wertrelevanten Lasten, Rechte und Beschränkungen bestehen, sowie dass das Bewertungsobjekt sämtliche öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Gegebenheiten erfüllt.
- Die im Gutachten verwendeten Flächengrößen sowie die Angaben zu Mietverträgen, zum Vermietungsstand, zu Vereinbarungen und zu privat- und öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen, soweit möglich plausibilisiert und für die Bewertung als richtig zugrunde gelegt.
- Es wird vorausgesetzt, dass die Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, rechtsverbindlich abgeschlossen und zum Wertermittlungsstichtag von keiner Partei angefochten wurden. Ferner wird davon ausgegangen, dass die mietvertraglichen Verpflichtungen mieterseits erfüllt werden (insbesondere Zahlung der vereinbarten Miete), und dass Zahlungsverzug, Mietrückstände, Mietminderungen oder Streitigkeiten über die Miethöhe nicht bestehen bzw. vollständig angegeben wurden.
- Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.
- Es wird für den Fall der Weitergabe des Verkehrswertgutachtens an Dritte darauf hingewiesen, dass die innerhalb des Gutachtens gegebenenfalls enthaltenen Karten urheberrechtlich geschützt sind und nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen kommerziellen Nutzung zugeführt werden dürfen.
- Die beauftragte Markt-/Verkehrswertermittlung ist nicht zur Feststellung eines Beleihungswertes oder eines Versicherungswertes geeignet. Eine Haftung des Bewerter ist bei einer Verwendung für diese Zwecke ausgeschlossen.

Übersichtsplan



Stadtplan

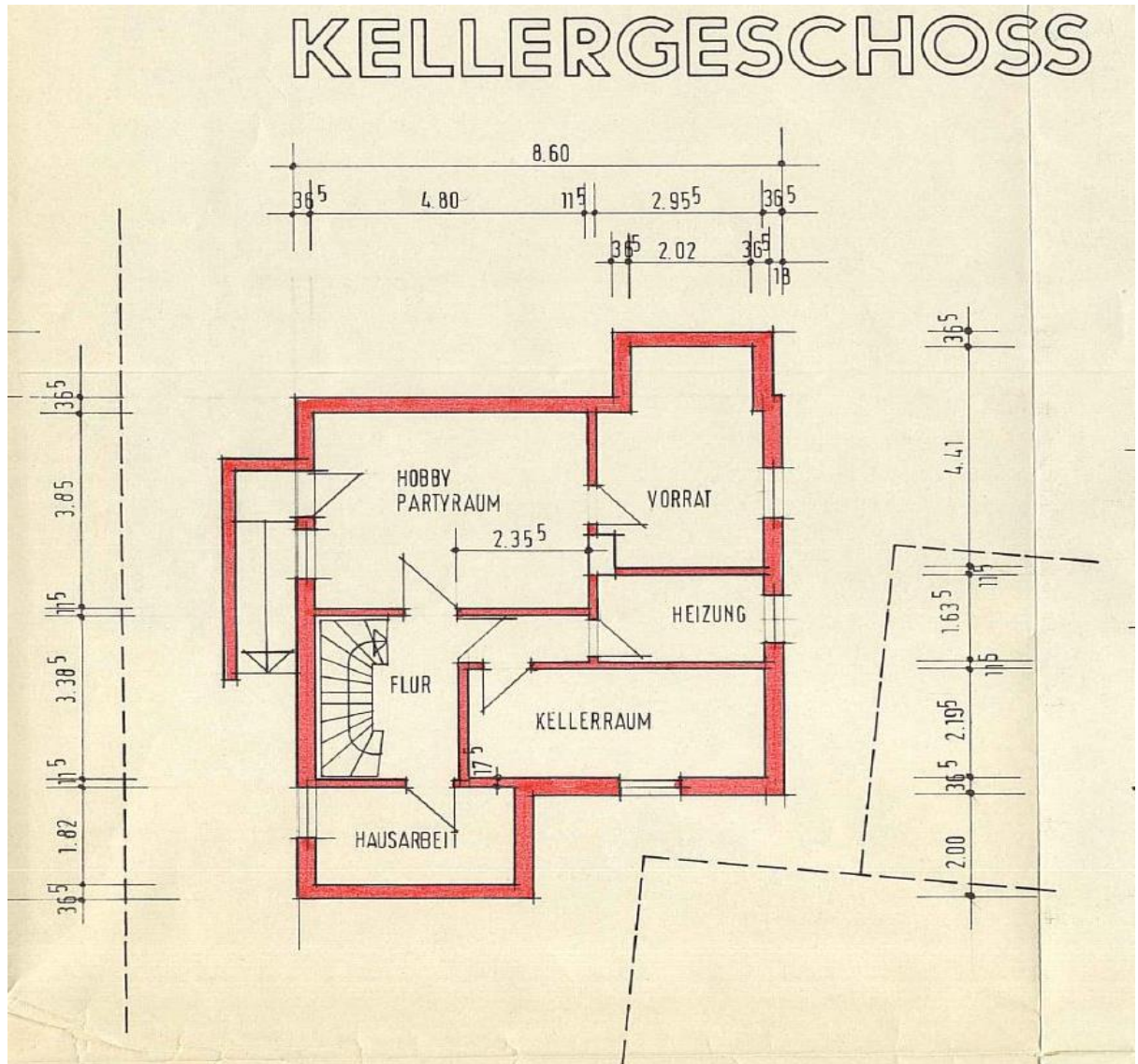


Luftbild

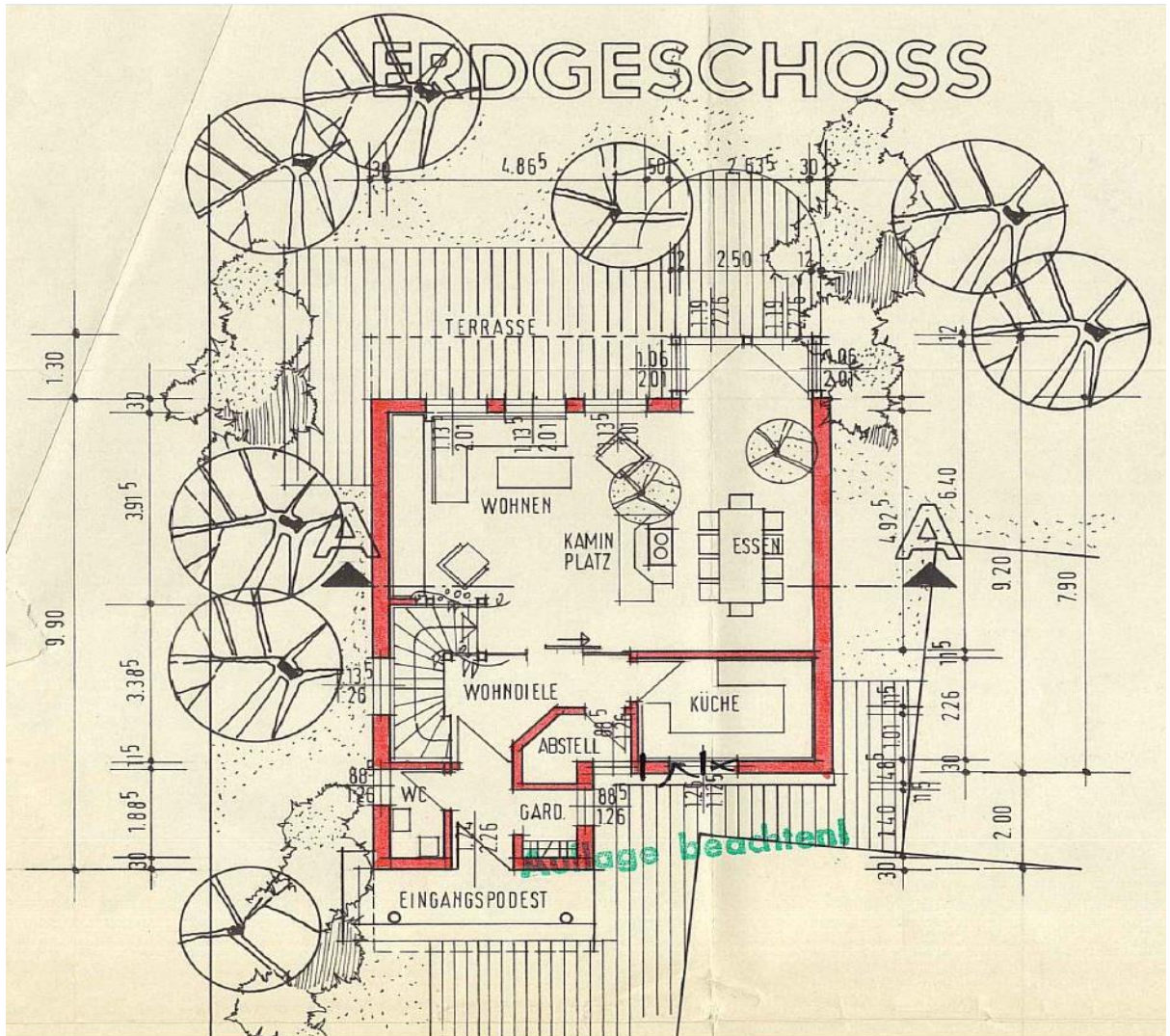


Grundrisse / Schnitt

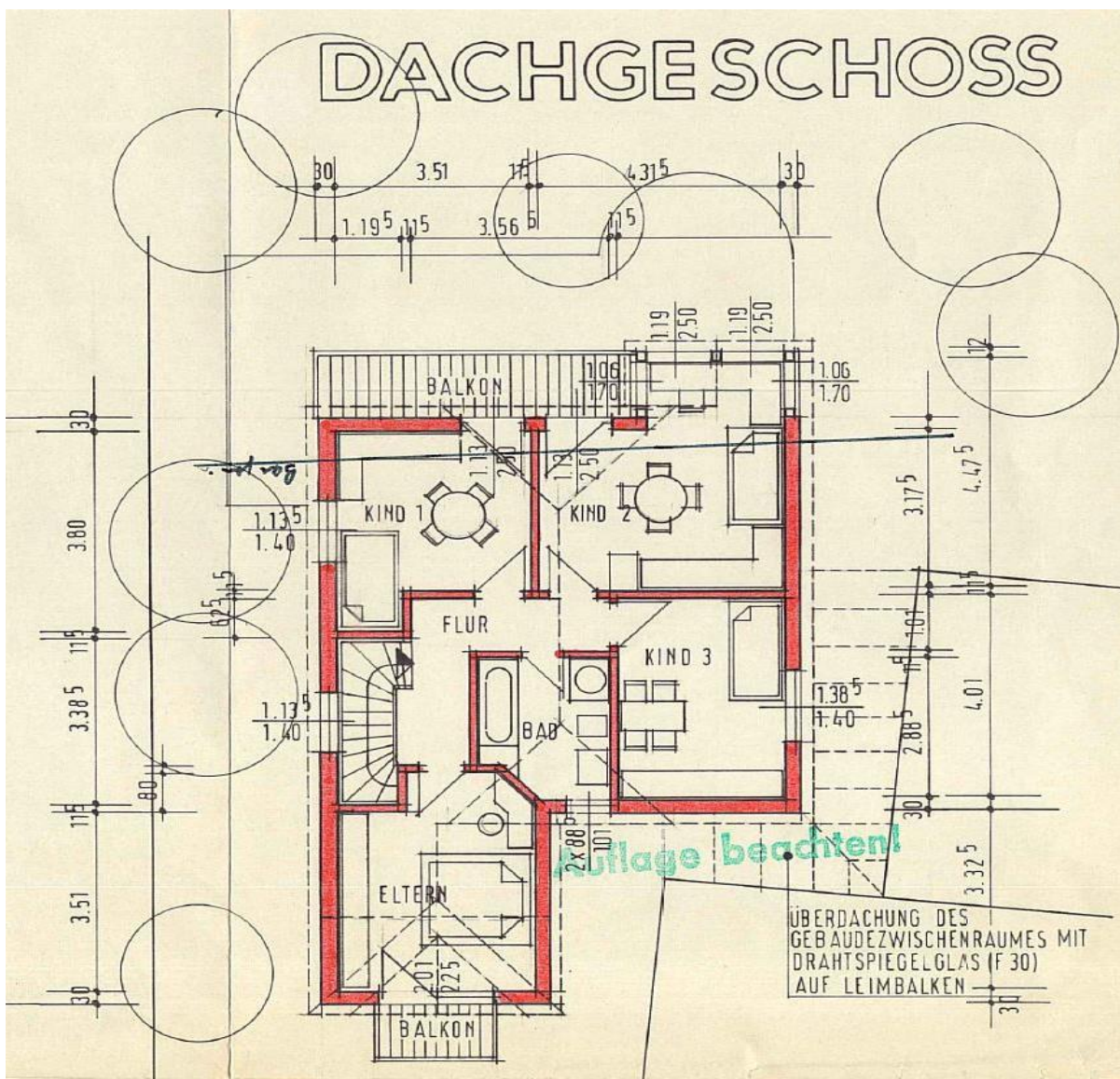
Kellergeschoss



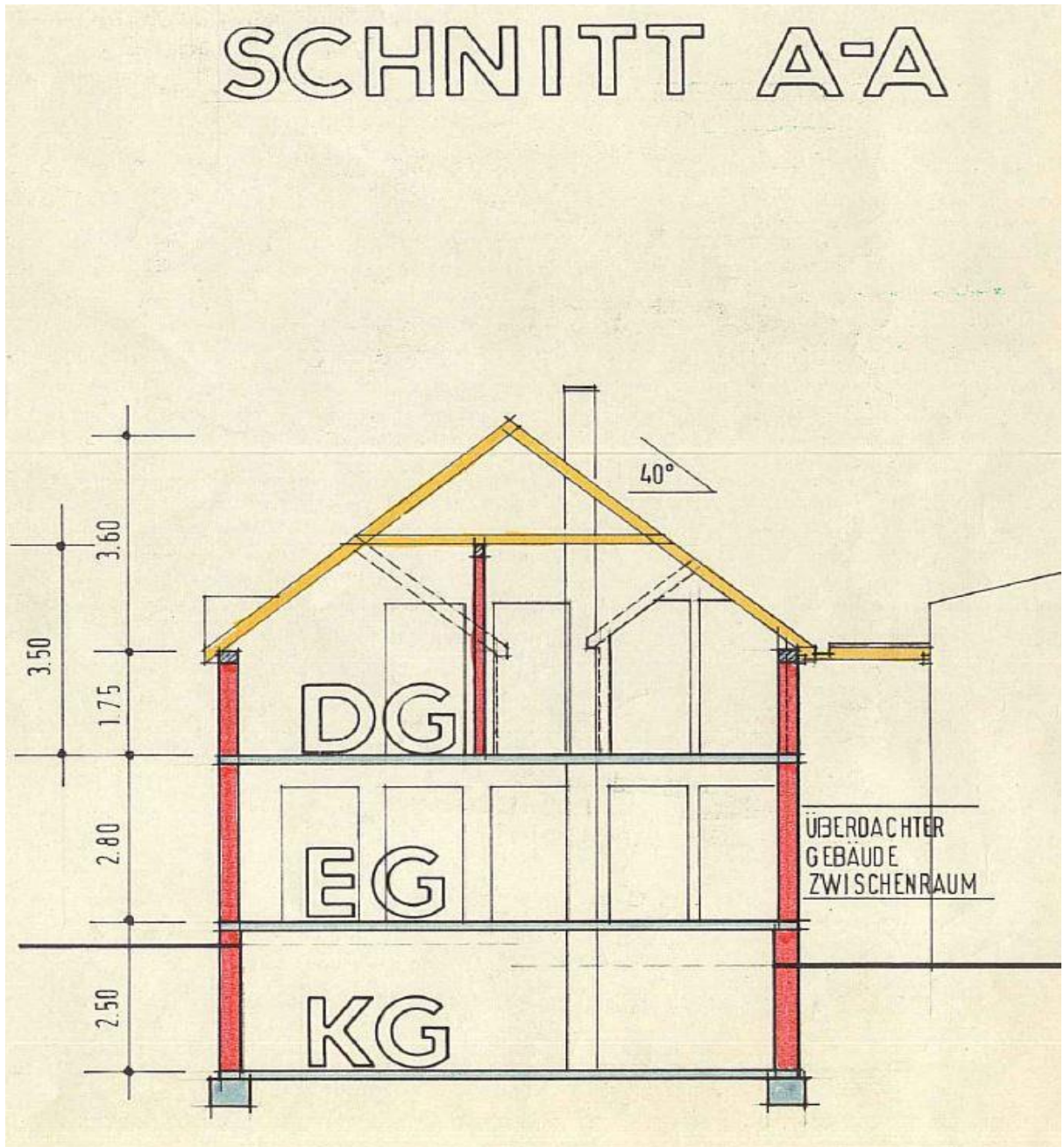
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Fotos



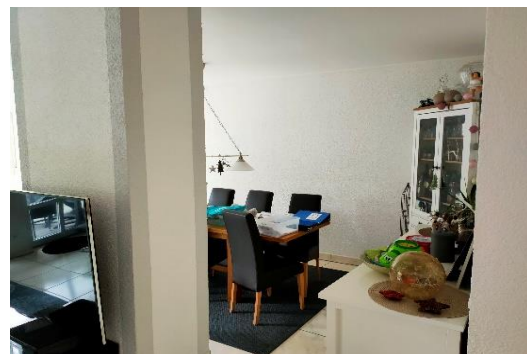
Schillerstr. 1A von Norden



Hauseingang



Wohnzimmer im EG



Essbereich im EG



Zugang Terrasse im EG



Küche im EG



Zimmer im DG



Zimmer im DG



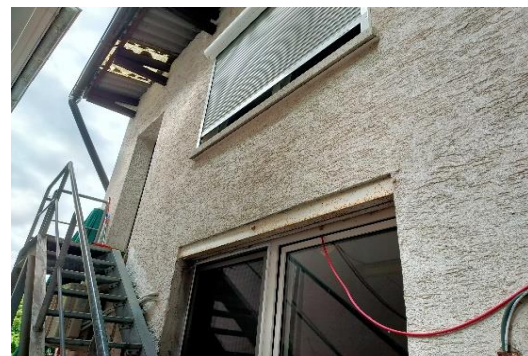
Badezimmer im DG



Zugang Dachboden



Blick auf das Nebengebäude



Nebengebäude



Küche im EG Nebengebäude



Zuwegung über das Nachbargrundstück