

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 24.02.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Groß-Gerau / Az. 24 K 39/24)

für das mit einem **Wohnhaus mit drei Wohneinheiten** bebaute Grundstück in

64546 Mörfelden-Walldorf (Stadtteil Mörfelden), Heidelberger Straße 30

zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025



Verkehrswert : 9 2 5 . 0 0 0 Euro

*Das Objekt konnte bis auf die Hauptwohnung im
EG / DG li. / KG re. besichtigt werden.
Die Hauptwohnung konnte nur von außen besichtigt werden.*

Oppenheim, den 24.02.2025

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 7
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 9
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 12
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 12
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 19
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 20
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 21
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 22
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 24 Seite 25
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 30 Seite 31
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 34
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 35
14.	Literaturverzeichnis	Seite 36
15.	Anlagen	Seite 38

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Groß-Gerau
Auftrag vom: 27.11.2024
eingegangen am: 09.12.2024
Aktenzeichen: 24 K 39/24

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

Gemarkung: Mörfelden
Flur: 4
Flurstück: 292, Gebäude- und Freifläche,
Heidelberger Straße 30
Grundstücksgröße: 926 qm

Grundbuch: Mörfelden, Blatt 5399

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

**Wohnhaus
mit drei Wohneinheiten**

mit:

**großer Hauptwohnung
(EG / DG links / KG rechts - konnte nicht besichtigt werden)**

**DG-Einliegerwohnung
(DG rechts - besichtigt)**

**KG-Einliegerwohnung
(KG links - besichtigt)**

Wichtige Anmerkung:

Eine ursprüngliche Baugenehmigung aus 1968 gibt es lt. der zur Verfügung gestellten Akteneinsicht des Kreises Groß-Gerau allerdings nur für ein Einfamilienhaus mit EG/DG und einem normalen KG.

Für die Veränderung in drei Wohneinheiten konnte keine Baugenehmigung vorgelegt werden.

Baujahr:	<p><u>ca. 1969 - 1970</u> Die Baugenehmigung als Einfamilienhaus mit EG/DG und normalem Kellergeschoss und für eine Doppelgarage ist lt. Bauschein vom 22.10.1968.</p> <p>und Nachtragsgenehmigung für einen unterirdischen Heizöltank</p> <p>Renovierungs- / Modernisierungsarbeiten / Umbauten in erheblichem Umfang vermutlich zwischen 2000 und 2020 (dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)</p> <p>(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)</p>
Wohnflächen, Nutzflächen:	<p>ca. 73 qm (Einlieger KG li. / nach Aufmaß)</p> <p>ca. 43 qm (Einlieger DG re. / nach Aufmaß)</p> <p>ca. 228 qm (Hauptwhg. EG mit vermutl. DG li. / lt. vorgelegtem fremden Aufmaß eines Architekten aus 2019 / dem Sachverständigen wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht exakt bekannt / ob hier alle Schrägen entsprechend der WoFIV richtig ermittelt wurden, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen / das reine EG der Hauptwhg. beträgt lt. einer WF-Berechnung aus der Bauakte angeblich rd. 157 qm)</p> <p>ca. 76 qm (Nutzfläche Kellerräume re. vmtl., lt. vorgelegtem fremden Aufmaß eines Architekten aus 2019 / dem Sachverständigen wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht exakt bekannt)</p> <p>(Flächenberechnung tlw. nach vorlieg. Plänen und vorlieg. Berechnungen / bzw. tlw. nach eigenem Aufmaß / Schrägen unter 1 m nicht, zwischen 1-2 m zu ½ gerechnet)</p>

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Einlieger-whg. KG li.	Herr ...	880,-- €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 380,-- €/Mon. NK-vorauszahlung (Mietdauer 01.09.2024 bis 31.08.2025 mit Verlängerungsoption auf weitere 5 Jahre)
Hauptwhg. EG/DG li./KG re.	die Eigentümer ...	Eigennutzung, keine Miete
Einlieger-whg. DG re.	Frau ...	700,-- €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 200,-- €/Mon. NK-vorauszahlung (Mietdauer 01.08.2024 bis 31.07.2025 mit Verlängerungsoption)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Zwangsverwalter:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Ortsbesichtigung:

24.02.2025

Bis auf die Hauptwohnung (EG / DG links / KG rechts) konnte alles von innen besichtigt werden.
Eine Besichtigung der Hauptwohnung war **nicht** möglich, da die Eigentümer nicht anwesend waren.
Durch drei Hunde in der Hauptwohnung, die man von außen hört und sieht, könnte es in der Hauptwohnung rel. verunreinigt sein, und vermutl. mit Geruchsbelästigungen einhergehen.

Unterlagen:

amtl. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
tlw. eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

Unterlagen des Zwangsverwalters

Unterlagen der betreibenden Gläubigerin mit Plänen aus der urspr. Baugenehmigung aus 1968 / einem Verkaufsexposé eines Immobilienmaklerunternehmens / einer Wohnflächenberechnung eines Architekten, veranlasst durch eine Voreigentümerin

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden.

Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigelegt werden.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im westlichen Randbereich des Stadtteils Mörfelden mit angrenzendem Waldbewuchs
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 20 km bis nach Darmstadt Hbf. ca. 10 km bis nach Groß-Gerau ca. 15 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. (ca. 1,5 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 486 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 5 (ca. 5 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	eigentlich gute Wohnlage am Waldrand / allerdings erheblich beeinträchtigt durch die Startbahn West des Frankfurter Flughafens mit ständig startenden Flugzeugen
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben Vieleck Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Zugangsseite: ca. Ost hintere Grund- stücksgrenze: ca. West
Beeinträchtigungen:	erhebl. Beeinträchtigung durch Flugverkehr bekanntermaßen (Stadtbahn West) Umgehungsstraße (Vitrolles Ring) in dem Waldstück spürbar

Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	Erschließung über eine Stichstraße von der Heidelberger Str. abgehend (Anliegerstr. als Sackgasse)
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Doppelgarage steht auf der Grundstücksgrenze / Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.
Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 07.11.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 09.10.2024 und den Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 07.11.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauten bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grund-

wassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

- Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.
- Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.
- Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität nicht in allen Teilbereichen ohne Weiteres vorausgesetzt werden,
- und zwar wegen folgender Anmerkungen: Von Seiten des Kreises Groß-Gerau wurden keine Genehmigungspläne für drei Wohneinheiten vorgelegt, sodass das Umbauvorhaben wohl ohne Baugenehmigung durchgeführt wurde. Es wurde nur eine Baugenehmigung aus 1968 für ein Einfamilienhaus mit EG/DG und normalem KG vorgelegt.
- Baurechtliche Festsetzungen: Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
- Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaul. Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- Erschließungsbeiträge nach dem BauGB fallen nach den derzeitigen örtlichen Gegebenheiten nicht an.
- (schriftl. Auskunft erteilte die Stadt Mörfelden-Walldorf)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Wohnhaus mit drei Wohneinheiten
(lt. vorlieg. Bauakte urspr. als Einfamilienhaus
mit EG/DG und normalem KG genehmigt)

Einteilung:

Einliegerwhg. im KG links:

2 ½ - Zimmer
innenlieg. Küche (ungünstiger)
innenlieg. Bad
Flur

Terrasse

(Zugang von außen über Freitreppe)

Hauptwhg. im EG / DG links / KG rechts:

(konnte nicht von innen besichtigt werden)

von außen im EG durch die gr. Fenster
großzügige Räume erkennbar
(ansonsten nicht exakt bekannt)

Einliegerwhg. im DG rechts:

(erhebl. Dachschrägen)

2 - Zimmer /
davon Küche in 1 Zi. integriert
Bad
Flur / Ankleide

Außentreppenpodest als Freisitz

(Zugang von außen über Außentreppe)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg. /
lt. urspr. Baubeschreibung aus der Bauakte
vmtl. Hochlochziegel, Ytongsteine,
Schwerbetonsteine o.ä.

Geschossdecken:

Massivdecke / vmtl. z.T. Holzbalkendecke (nicht exakt
bekannt)

Treppen:

(soweit besichtigt werden konnte)

Geschosstreppe (Hauptwhg.):

lt. vorlieg. Fotos des Zwangsverwalters
Holztreppe mit Stahlgeländer o.ä.

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	urspr. Ziegeldeckung aus der Bauzeit (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
Fassaden:	Verputz als Reibputz o.ä. Sockel: verputzt und gestrichen
Fenster: (soweit besichtigt werden konnte)	gute Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (soweit erkennbar / tlw. waren auch Rollläden zu) Rollläden vorhanden (vermutlich gr.tls. elektr. betr. / nicht exakt bekannt) Dachflächenfenster aus Kunststoff vorh. / mit innenlieg. Rollos
Türen: (soweit besichtigt werden konnte)	<u>Haustür (Hauptwhg.):</u> gute geschlossene weiße Haustür / mit großer seitlicher Festverglasung <u>Wohnungstüren:</u> gute Kunststoff-/Leichtmetalltüren o.ä. mit Glasausschnitt <u>Innentüren:</u> Holztüren tlw. mit Lackierung (tlw. auch ausgehängt)
Elektroinstallation: (soweit besichtigt werden konnte)	normale Wohnungsinstallation / Türsprech- / Klingelanlage mit 3 Klingeln
Heizung: (soweit besichtigt werden konnte)	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern, soweit einsehbar (ob es im EG tlw. Fußbodenheizung gibt, ist wg. nur mögl. Außenbesichtigung nicht feststellbar) Heizkessel (im Bereich der Hauptwohnung / konnte nicht eingesehen werden) Öltank: als erdgelagerter Tank im Hof normaler Schornstein über Dach großer Außenschornstein für vermutlich Kaminanschluss innen (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht exakt bekannt) (im oberen Bereich dunkle Versottungserschein. von außen erkennbar)

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über:
vermutlich Heizungsanlage
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen)

Sanitäre Einrichtungen:
(soweit besichtigt werden konnte)

Bad (KG li.):

WC
Waschbecken
Dusche
Waschmaschinenplatz

(gute Ausstattung und Qualität mit Abnutz.ersch. in Teilber.)

Bad (DG re.):

WC
Waschbecken
große Eckbadewanne

(gute Ausstattung und Qualität)

ansonsten

lt. vorlieg. Fotos des Zwangsverwalters
überwiegend gute Ausstattung in den Sanitärbereichen
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattungen sind nicht in
der Wertermittlung enthalten.

Fußböden:
(soweit besichtigt werden konnte)

Einliegerwhg. im KG links:

Fliesen, marmorierter Belag o.ä.
(tlw. verschmutzte Fugen in Teilber.)

Einliegerwhg. im DG rechts:

Parkett, Fliesen

Terrasse:

Plattenbelag, Holzbelag

ansonsten

lt. vorlieg. Fotos des Zwangsverwalters
überwiegend gute Ausstattung in Wohn-,
Schlaf-, Küchen- und Badbereichen
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen)

Innenwandflächen:
(soweit besichtigt werden konnte)

hauptsächlich Wandputz
bzw. Leichtbauplatte o.ä.
mit Tapeten bzw. Anstrich

Küche (KG links):
im Bereich der Arbeitsfläche
marmorierter Fliesenspiegel o.ä.

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (KG links):
Fliesenspiegel

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad (DG rechts):
Putz mit Anstrich /
geringfügig Fliesen am Badewannenrand

(gute Qualität und Ausstattung)

ansonsten
lt. vorlieg. Fotos des Zwangsverwalters
überwiegend gute Ausstattung in Wohn-,
Schlaf-, Küchen- und Badbereichen
(wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen)

Deckenflächen:
(soweit besichtigt werden konnte)

hauptsächlich Deckenputz
bzw. Leichtbauplatte o.ä.
mit Tapeten bzw. Anstrich

tlw. Einbaustrahler

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

Von der Berechnung der Bruttogrundfläche / des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:

vordere Eingangsfreitrepppe re./li. mit großem erhöhtem Eingangsbereich (Beläge mit erheb. Verschmutzungen, Abnutz.ersch. / tlw. Schadst. / partielle Putzschäden Begleitmauer)

seitliche Eingangsfreitreppen mit Eingangsbereich (Beläge mit erheb. Verschmutzungen, Abnutz.ersch. / tlw. Schadst.) und ein Eingangsvordach

Gartenhaus in Holz (rechts) als Unterstellfläche

Außentreppe zur DG-Whg. rechts als rel. steile Stahl-Holz-Konstr. (wurde ohne Genehmigung erstellt / entspricht gr.tls. nicht der LBauO Hessen hinsichtlich Geländer, Sicherheit)

Gartenhaus in Holz (links) (ohne Wertansatz, da in Teilber. schadhaft)

Doppelgarage:

Massivbauweise

Flachdach

Betonboden (partiell mit Abnutz.ersch.)

zwei Garagentore (elektr.betr.)

normaler baulicher Zustand

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, bis auf die nachstehenden Bauschäden und Baumängel und soweit besichtigt werden konnte, im Wesentlichen befriedigender Gesamteindruck.

Das Anwesen wird augenscheinlich nicht sonderlich gepflegt.

Ausstattungsstandard:
(soweit besichtigt werden konnte)

guter bis gehobener Ausstattungsstandard, soweit besichtigt werden konnte.
(allerdings mit versch. Abnutz.ersch.)

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Beeinträchtigungen:

erheblich beeinträchtigt durch die Startbahn West des Frankfurter Flughafens mit ständig startenden Flugzeugen

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Baumängel, bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

(soweit besichtigt werden konnte)

Eine ursprüngliche Baugenehmigung aus 1968 gibt es lt. der zur Verfügung gestellten Akteneinsicht des Kreises Groß-Gerau allerdings nur für ein Einfamilienhaus mit EG/DG und einem normalen KG. Für die Veränderung in drei Wohneinheiten konnte keine Baugenehmigung vorgelegt werden.

im DG im Sommer tlw. Überhitzungsgefahr / daher Wandklimagerät im DG rechts vorh., welches derzeit defekt ist lt. Mieterauskunft / vmtl. tlw. mangelnde Wärmeisolierung im Ber. Gebäudehülle

Anmerkung zum Energieausweis:

Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.

an versch. Stellen Reparaturen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden

insg. besteht Instandhaltungsanstau
in versch. Bereichen

Freitreppen - Terr. in versch. Bereichen mit
erhebl. Verschmutzungen, Abnutz.ersch., tlw. Schadst.

tlw. Rissbildung und Putzschäden
an der vorderen Umfassungsmauer der Freitreppe

Bereich Dachflächenfenster (DG re.)
Feuchtflecken in der Fensterlaibung, bzw.
ein spezieller Feuchteschaden vom Dach her,
lt. Mieterauskunft

in den Einliegerwohnungen fehlen Rauchmelder

lt. Zwangsverwalterauskunft
gibt es ab und zu Heizungsprobleme

lt. Zwangsverwalterauskunft
gibt es bei dem gesamten Objekt
keine getrennten Zähler

Insgesamt im Grundstücksbereich nicht sonderlich
gepflegt.
Durch drei Hunde in der Hauptwohnung, die man von
außen hört und sieht, könnte es in der Hauptwohnung
rel. verunreinigt sein, und vermutl. mit Geruchs-
belästigungen einhergehen.
Vermutl. wird die Einheit nicht sonderlich gepflegt, und
könnte daher einen erhebl. Instandhaltungsanstau haben.
Von daher ist ein Sicherheitsabschlag erforderlich,
da die Hauptwohnung nicht von innen besichtigt werden
konnte.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Plattenbelag /
Holzbelag

Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen

Terrassenbefestigung hinten mit Holzbelag und
Plattenbelag (großformatig)

Einfriedung tlw. durch Gebäude /
Mauer (geringfügig Haar-Rissbild.) /
Bewuchs (etwas wuchernd) /
Betonpfeiler mit Mauerteilen /
Sockel tlw. mit Abnutz.ersch.

mit Gartentor in PVC-/Metall-Beplankung o.ä. /
mit Hoftor in PVC-/Metall-Beplankung o.ä. /
(elektr. betrieben, tlw. defekt)

PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien

Außenbeleuchtungen

kleines schmales, längliches Wasserbecken

Sonstige Anlagen:

tlw. Rasenfläche /
tlw. Kies mit Betonplatten

tlw. Strauch- und Baumbewuchs

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem Wohnhaus mit drei Wohnungen bebaute Grundstück in

64546 Mörfelden-Walldorf (Stadtteil Mörfelden), Heidelberger Straße 30

zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mörfelden	5399	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mörfelden	4	292	926 m ²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, da das Anwesen ursprünglich als Einfamilienhaus mit EG/DG und einem normalen KG genehmigt wurde. Für die Veränderung in drei Wohnungen konnte keine Baugenehmigung vorgelegt werden. Das Gebäude hat nach wie vor den äußerlichen Charakter eines Einfamilienhauses. Daher wird das Anwesen zunächst nach dem **Sachwertverfahren** bewertet, da es in erster Linie zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt ist, und erst in zweiter Linie zur Erzielung von Erträgen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **775,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	926 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	775,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.02.2025	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	821,50 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	926	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	821,50 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	821,50 €/m²
Fläche	×	926 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	760.709,00 € rd. 761.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 insgesamt **761.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	24.02.2025	278,50
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,06$

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit drei Wohnungen	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	896,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	553,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	495.488,00 €	
Baupreisindex (BPI) 24.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	915.166,34 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	915.166,34 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre	
• prozentual		43,75 %	
• Faktor	x	0,5625	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	514.781,07 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	51.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	565.781,07 €	30.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		595.781,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	40.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	635.781,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	761.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.396.781,07 €
Sachwertfaktor	x	0,70
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	977.746,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Sachwert	=	927.746,75 €
	rd.	928.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit drei Wohnungen

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,5	0,5
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	11,0 %			0,6	0,4	
Fußböden	5,0 %				0,7	0,3
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,6	0,4
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	38,0 %	25,3 %	26,1 %	10,6 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus mit drei Wohnungen

Nutzungsgruppe: Mehrfam.häuser
Gebäudetyp: Mehrfam.häuser mit bis zu 6 WE
(als annähernd vergleichbarer Typus)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	38,0	273,60
3	825,00	25,3	208,73
4	985,00	26,1	257,09
5	1.190,00	10,6	126,14

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 865,56 gewogener Standard = 3,3
--

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		865,56 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zuschlag für tlw. ausgebautes KG	×	1,15
• wirtschaftl. Wertminderung	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	895,85 €/m² BGF
	rd.	896,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus mit drei Wohnungen

Bezeichnung	Zeitwert
vordere Eing.freitreppe mit Eing.bereich	25.000,00 €
seitl. Eing.freitreppe mit Eing.bereich und Eing.vordach	20.000,00 €
Gartenhaus in Holz	2.000,00 €
Außentreppe zum DG re.	4.000,00 €
Summe	51.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	40.000,00 €
Summe	40.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Baujahr:

ca. 1969 - 1970

Die Baugenehmigung als Einfamilienhaus mit EG/DG und normalem Kellergeschoss ist lt. Bauschein vom 22.10.1968.

Renovierungs- / Modernisierungsarbeiten / Umbauten in erheblichem Umfang vermutlich zwischen 2000 und 2020 (dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

als fiktives Baujahr = ca. 1990 geschätzt

fiktives Alter = 35 Jahre

RND = 45 Jahre

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart,

Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der Sachwertfaktor wird lt. Sprengnetter-Marktdatenportal bei dem hohen vorläufigen Sachwert und dem vorliegenden Bodenwertniveau mit 0,68 als Marktanpassung angegeben, sodass die gewählten 0,70 angemessen sind. Im Übrigen gibt es eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Startbahn West des Frankfurter Flughafens mit ständig startenden Flugzeugen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-50.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-20.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen nur möglicher	-30.000,00 €
• Außenbesichtigung der Hauptwohnung	
Summe	-50.000,00 €

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete bzw. tlw. auch tatsächliche Miete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit drei Wohnungen		Hauptwhg. EG mit vmtl. DG li. (schwierig von außen zu beur- teilen)	ca.228,00		-	2.700,00	32.400,00
		Einl. DG re.	43,00		-	700,00	8.400,00
		Einl. KG li.	73,00		-	880,00	10.560,00
Doppelgarage				2,00	60,00	120,00	1.440,00
Summe						4.400,00	52.800,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren, bzw. tlw. tatsächlichen **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Mietansätze:

Die Miete bzgl. der Hauptwhg. kann nur überschlägig geschätzt werden, da die Fläche wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt ist. Für die Einliegerwohnungen im DG re. und KG li. wurden die derzeit tatsächlich erzielbaren Mieten unterstellt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		52.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	12.144,00 €
jährlicher Reinertrag	=	40.656,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 761.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	30.440,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.216,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,720
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	211.675,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	761.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	972.675,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	972.675,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Ertragswert	=	922.675,52 €
	rd.	923.000,00 €

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-50.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-20.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen nur möglicher	-30.000,00 €
• Außenbesichtigung der Hauptwohnung	
Summe	-50.000,00 €

Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **928.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **923.000,00 €**

ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren und für das Ertragswertverfahren zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[928.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 923.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 926.000,00 \text{ €}$.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Wohnhaus mit drei Wohnungen bebaute Grundstück in

64546 Mörfelden-Walldorf (Stadtteil Mörfelden), Heidelberger Straße 30

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mörfelden	5399	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mörfelden	4	292

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 mit gerundet

925.000 €

in Worten: neunhundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für das mit einem Wohnhaus mit drei Wohnungen bebaute Grundstück in

**64546 Mörfelden-Walldorf (Stadtteil Mörfelden),
Heidelberger Str. 30**

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:

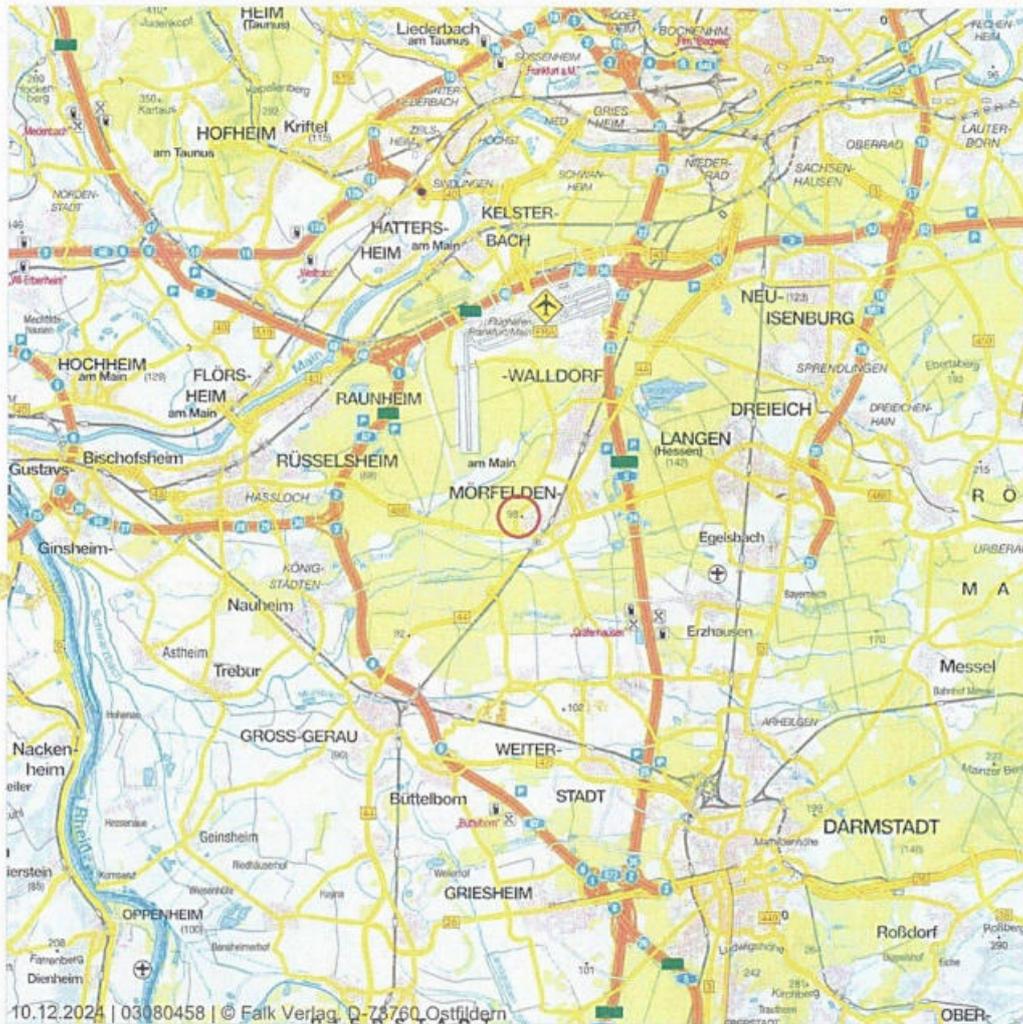
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist lizenziert.

Übersichtskarte MairDumont

64546 Mörfelden-Walldorf, Heidelberg



geoport



10.12.2024 | 03080458 | © Falk Verlag, D-78760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Liegenschaftskarte Hessen

64546 Mörfelden-Walldorf, Heidelberg Die Karte ist »lizenziert



10.12.2024 | 03080458 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

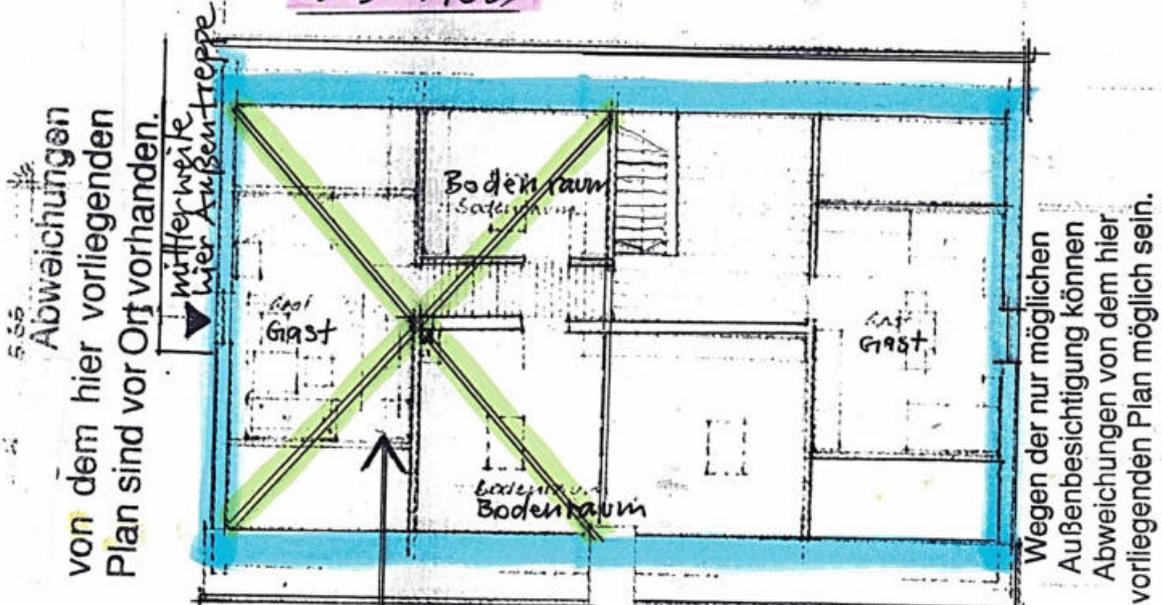
Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert



Dachgeschoss

(Plan aus Urspr. Baugenehmigung
aus 1968)



Bereich der Einlieger-
wohnung im DG
(mittlerweite komplett
umgebaut)

Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.



Gesamtansicht vom Zufahrtsweg aus



Ansicht Zugangsbereich zu dem Grundstück



Wohnhausansicht vom Zufahrtsweg aus



Doppelgarage und Hofbereich



Vorderansicht Wohnhaus mit insg. drei Wohnungen



Wohnhaus mit Zugangstreppe zur Hauptwohnung



Rückansicht Wohnhaus



Doppelgarage



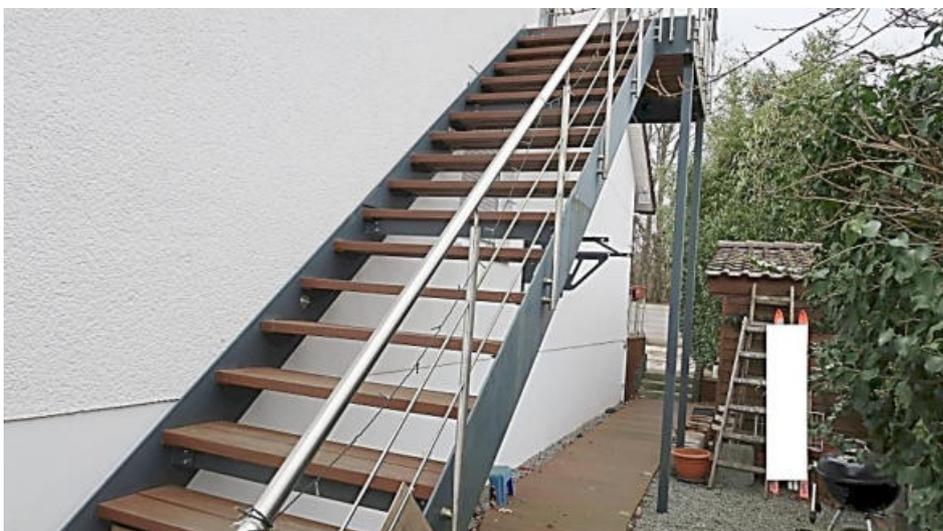
Putzschäden an der vorderen Begleitmauer
des erhöhten Eingangsbereichs



Eingangsfreitrepppe mit erhöhtem Terrassenbereich
und erhebl. Verschmutzungen / Abnutz.ersch. / z.T. Schadst.



verschmutzter Eingangsbereich vor der Hauptwohnung



rel. steile Außentreppe zur Einliegerwohnung im DG rechts /
und Gartenhaus in Holzkonstr.



Gartenhaus in Holzkonstr.



Gartenansicht mit kleinem Wasserbecken



rückseitige Terrassenansicht



Rückansicht Wohnhaus



rückseitige Terrasse



Eingangsbereich der Einliegerwohnung im KG links



Zugangstreppe / Podest / Terrasse (mit erheb. Verschmutzungen)
zur Einliegerwohnung im KG links



Gartenhaus mit Schadstellen