

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 30.01.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Groß-Grau / Az. 24 K 44/23)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus als große Doppelhaushälfte** bebaute Grundstück in

64521 Groß-Gerau, Hadrianstraße 3

zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024



Verkehrswert : 600.000 Euro

Oppenheim, den 30.01.2024

Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann
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 5
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
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 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 17
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 18
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 19
9.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 20
10.	<u>Sachwertermittlung</u> Das Sachwertmodell der ImmoWertV Sachwertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 22 Seite 23
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 28 Seite 29
12.	<u>Verkehrswertableitung aus Verfahrensergebnissen</u>	Seite 32
13.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 33
14.	Literaturverzeichnis	Seite 34
15.	Anlagen	Seite 36

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Groß-Gerau
Auftrag vom: 15.11.2023
eingegangen am: 23.11.2023
Aktenzeichen: 24 K 44/23

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: Groß-Gerau
Flur: 7
Flurstück: 308, Gebäude- und Freifläche,
Hadrianstraße 3
Grundstücksgröße: 422 qm

Grundbuch: Groß-Gerau, Blatt 9968

Zubehör:

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

Gebäudeart:

**Einfamilienwohnhaus
als große Doppelhaushälfte
mit
Carport**

2 ½ - geschossiges Wohngebäude.
Das Gebäude ist teilunterkellert.
Das DG ist im str.seitigen Bereich mit einer Empore
ausgebaut, im hinteren Bereich ist ein offener Luftraum.

Baujahr:

ca. 2014 - 2015
lt. vorlieg. Unterlagen

(Lt. Auskunft des Kreisausschusses des Kreises
Groß-Gerau Fertigstellung im Juli 2015)

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 189,33 qm (EG/OG/DG)

siehe Ertragswertermittlung

(Flächenberechnung nach vorliegenden Plänen und vorlieg.
Berechnungen / Schrägen unter 1 m nicht, zwischen 1-2 m
zu ½ gerechnet / Balkon, Terr. zu ½ gerechnet)

Tatsächliche Miete: Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. Mieten werden deshalb nicht erzielt.

Ortsbesichtigung: 30.01.2024

Unterlagen: aml. Lageplan
Einsicht Bauakte
Planunterlagen
Bodenrichtwert
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
Einsicht baurechtl. Festsetzungen

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, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten und in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von den Eigentümern nicht einstimmig erteilt werden konnte, da die hälftige Miteigentümerin nicht anwesend war und daher diesbezüglich nicht gefragt werden konnte.

Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigefügt 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 südlichen Randbereich des Ortes, westlich des Grundstücks angrenzend an den durchgrünten Außenbereich
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 16 km bis nach Darmstadt Hbf. ca. 22 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Groß-Gerau vorh. (ca. 3,5 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 44 (in der Nähe) Anschluss Bundesautobahn A 67 (ca. 4,5 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet neueres Baugebiet hauptsächlich 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, tlw. 3 - 4 - geschossig in der Nähe gr.tls. Doppelhäuser in offener Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Himmelsrichtung:	Straßenseite: ca. Ost hintere Grund- stücksgrenze: ca. West
Bodenbeschaffenheit: (soweit augenscheinlich ersichtlich)	normal tragfähiger Baugrund, bzw. nicht exakt bekannt / Grundwasser in relativ geringer Tiefe bekannt (Nähe zum Landgraben)

Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut / Fahrbahn / als Wohnstraße ausgebaut (mit Pflastersteinen) Sackgasse als Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Carport 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 24.10.2023
folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 3.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2:
Es ist eine allgemeine Veräußerungsbeschränkung
gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO angeordnet;
(berichtigt am 15.02.2019)
gemäß Ersuchen vom 29.01.2019 (Amtsgericht
Darmstadt – Insolvenzgericht –, 9 IN 809/18);
eingetragen am 06.02.2019.

lfd. Nr. 4.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.2:
Über das Vermögen des Eigentümers ist das
Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen
vom 01.08.2019 (Amtsgericht Darmstadt –
Insolvenzgericht –, 9 IN 809/18);
eingetragen am 06.08.2019.

lfd. Nr. 5) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Groß-Gerau - Zwangsversteigerungs-
gericht -, 24 K 44/23);
eingetragen am 24.10.2023.

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/Unterbauungen
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 Bauschadens-
gutachters 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 Grundwassersituation, 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 wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

bis auf folgende Anmerkungen:

Es gibt vor Ort leichte Grundrissveränderungen gegenüber den im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 57 HBO eingereichten Planunterlagen.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein Bebauungsplan ist vorhanden.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

(= verbindlicher Bauleitplan)

Bezeichnung: „Auf Esch III, 1. Änderung“

Art der baulichen Nutzung:

WR 1 = reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

II = 2 Vollgeschosse

GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl)

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl)

o = offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

max. 1 Wohneinheit

Baugrenzen sind im Bebauungsplan vorh.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich derzeit nicht in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, bzw. ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

(schriftl. Auskunft erteilt der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau)

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: **Einfamilienwohnhaus als große Doppelhaushälfte**

Einteilung:

Kellergeschoss:

Kellerraum
Hausanschlussr./Heizr.
Treppenvorraum
(insg. teilunterkellert)

Erdgeschoss:

Diele
Flur
WC
offene Küche
offener Essplatz
offener tiefergelegener Wohnraum
Terrasse

1. Obergeschoss:

großer überhoher Schlafrum
kleines Schlafzi. (oder als Ankleide zu nutzen)
Bad
Flur
Balkon

Dachgeschoss:

ein Raum als offene Empore
(ggf. zu schließen als Kinderzi. o.ä.)

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart: **Massivbauweise**

Umfassungswände und
Innenwände: **massiv, Mauerwerk allg.**

Geschossdecken: **Massivdecke / Stahlbetondecke**

Treppen: **Kellertreppe (EG-KG):**
Massivtreppe in Stahlbeton
mit Fliesen (seitlich eigenartig bemalt o.ä. / zu verändern)

Geschosstreppe (EG-OG)
bzw. Treppe zum Dachraum (Empore):
jeweils Stahlkonstr. mit aufgesattelten Holzstufen

Treppe zum niedrigen Speicher:

Einschubtreppe in Holz

Dachkonstruktion:	Holzkonstr. mit Aufbauten / Gaube
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	gute Ziegeldeckung (glasierte Ziegel)
Fassaden:	Verputz als Rauputz o.ä.
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (außen braune Rahmen / innen weiße Rahmen / außen getöntes Spiegelglas o.ä. / abschließbar) tlw. große Fensterelemente (Funktionsprüfungen wurden gr.tls. nicht vorgenommen) tlw. Fensterbrüstung mit schmiedeeisernen verzierten Stahlgeländern
Türen:	<u>Haustür:</u> massive geschlossene Haustür aus Leichtmetall o.ä. (magnetisch schließbar lt. Eigentümerauskunft) <u>Innentüren:</u> überwiegend Ganzglastüren im EG und OG
Elektroinstallation:	normale Wohnungsinstallation / tlw. spezielle Anl. / lt. Eigentümerauskunft Alarmanl. / tlw. Kamerasensor
Heizung:	lt. Eigentümerauskunft gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung (im Bad Zusatzheizkörper) <u>Heizkessel:</u> als Gasaußenwandtherme Fabrikat: Junkers Herstell.jahr: aus der Bauzeit

Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: Heizungsanlage – zentralen Warmwasserspeicher Fabrikat: Junkers Herstell.jahr: aus der Bauzeit bzw. zusätzlich zwei Solarkollektoren auf dem Dach (lt. Eigentümergegenstand angeblich Wasser über Brunnenanl. für Abwasser WC bzw. Garten genutzt / dem Sachverständigen insgesamt nicht exakt bekannt)
Sanitäre Einrichtungen:	<u>WC (EG):</u> WC kl. Waschbecken (weiße Sanitäröbj.) (gute Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.) <u>Bad (OG):</u> WC 2 Waschbecken mit Ablage (mit tlw. Unterschränken unter den Waschbecken) große Badewanne (weiße Sanitäröbj.) offene Dusche im Raum (gute Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch. und Schadst. / Badewannenverkleid. und sonstige Anschlüsse tlw. schadhaft und fertigzustellen)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<u>Keller:</u> großformatige Fliesen <u>Diele/Essen/Küche:</u> großformatige Fliesen <u>Wohnr.:</u> großformatige Fliesen / tlw. Parkettboden o.ä. (hier erheb. Wasserschaden ausgehend von vermutl. Rohrbruch Fussbodenheiz. im OG lt. Eig.ausk.) <u>Schlafr./Empore:</u> großformatige Fliesen <u>Sanitär. (Bad und WC):</u> großformatige Fliesen <u>Balkon:</u> witterungsfester Holz-Belag o.ä. <u>allg. Anm:</u> Es handelt sich bei den o.g. großformatigen Fliesen um anthrazit-schwarz-graue rel. dunkle Fliesen mit Changierung o.ä.

Innenwandflächen:

unterschiedliche Flächen:

tlw. Putzflächen / tlw. Riemchenverkleidung (unregelmäßig) /
tlw. kleine Schieferplatten mit Spiegelglas (sehr individuell) /
tlw. individuelle Wandflächengestaltung,
die tlw. zu überarbeiten und ggf. zu verändern ist /
tlw. Flächen mit Spachtelputz /
tlw. leicht unfertige Stellen mit Holz

Küche:

im Bereich der Arbeitsfläche
helle unregelmäßige Riemchenverkleidung, tlw. Holzplatte

Sanitär./WC (EG):

rundum mit hellen Riemchen verkleidet (unregelmäßig)

Sanitär./Bad (OG):

rundum kleine und große dunkle Wandfliesen /
tlw. mit hellen Riemchen verkleidet (unregelmäßig)

Deckenflächen:

tlw. Putzflächen, tlw. Tapete/Anstrich o.ä., tlw. Leichtbaupl.

Nebenbauteile

(Nebengebäude und Nebenanlagen):

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

Eingangspodeststufe mit Eingangsüberdachung
als schmiedeeiserne Stahlkonstr. mit Plexiglas o.ä.

Balkon mit anschließ. Stahl-Pflanz-Gerüst

Dachgauben (verputzt mit Ziegeldeckung)

zwei offene Kamine mit Glasschiebetür (im EG und OG)
(in den vorlieg. Bauunterl. waren diese nicht enthalten /
es ist unklar, ob es hierfür eine Abnahme durch den
Bezirksschornsteinfeger gibt / es gibt für beide offenen
Kamine, soweit überhaupt erkennbar, vermutl. nur einen
Rauchabzug - unfachgemäß / insg. nicht exakt bekannt)

versch. Einbauschränke / Regale überwiegend in dunklem
Holz in versch. Geschossen (sehr individuell-tlw. eigenwillig /
(ohne die überdimensionierten großen freistehenden Möbel im gr. Schlaf-
zimmer bewertet – betreffend das sehr gr. Doppelbett, den sehr gr.
Schminktisch mit Stuhl / die Stauraumböden / bzw. die Holzstuhlmöbel im
Wohnzi. / etc.)

Carport:

Carport als Holzkonstr. mit Satteldach
und guter Ziegeldeckung (glasierte Ziegel)

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes und den erheblichen nachstehenden Bauschäden und Baumängeln im Wesentlichen mittlerer Gesamteindruck mit erheblichem Instandhaltungsanstau.

Ausstattungsstandard:

guter Ausstattungsstandard
(tlw. individuell und eigenwillig)

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.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig / gute Raumaufteilung / großzügige Räume

Belichtung und Besonnung:

befriedigend

Blickrichtung:

in den Garten / Hof und auf gegenüberliegende Gebäude, bzw. schöner Ausblick in den durchgrünten hinteren Außenbereich

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Baumängel bzw.

wirtschaftliche Wertminderung:

persönliche individuelle und eigenwillige Baugestaltung, die z.T. neuzeitlichen hellen Ausbaugestaltungsvorstellungen, speziell tlw. bzgl. der Farbgestaltung der dunklen Fliesenbeläge, bzw. tlw. bzgl. der eigenwilligen Wandverkleidungen und sonstigen Einbauten nicht ganz entspricht / Teilber. ungenauere Ausführung (partiell)

aufgrund der gr.tls. dunklen Materialien im Innenausbau und der getönten Fensterscheiben ist die Belichtung in Teilbereichen eingeschränkt

Anmerkung zum Energieausweis:

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

z.T. Anmerkungen direkt im Text

Bauschäden:

insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. in einigen Bereichen

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

insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau in einigen Bereichen (ungepflegte Wohneinheit / erforderliche Renovierungsmaßnahmen)

Sicherheitsabschlag wegen längerem Leerstand
(seit ca. 2022 / nicht exakt bekannt) und nicht Beheizen
der Räume mit der Gefahr von Frostschäden
(Unsicherheitsfaktor)

Es wird empfohlen, sämtliche technische Einrichtungen durch
durch eine Fachbetrieb überprüfen zu lassen / ggf. Folgearb.
erforderlich

lt. Eigentümergegenäußerung gibt es Schäden an der Fußboden-
heizung im OG (möglicherweise als Frostschaden / nicht
exakt bekannt) / Wasserflecken an der EG-Decke Wohnzi.
erkennbar und Pfütze am EG-Boden Wohnzi. (hier
außerdem defekter Parkettboden)

z.T. Feuchtigkeitsschäden im Kellersockelbereich (partiell)
und im Kellertreppenbereich (Rückseite Treppe)

im Bad OG versch. Reparaturarbeiten erforderlich /
Bereich Badewanne / seitliche Verkleidung / hinterer
Anschluss / etc.

Essbereich gegenüber tiefer gelegenen Wohnbereich
ohne Geländer

partielle Feuchteschäden mit Schimmelpilzbildung / tlw.
Schwarzsimmel im Dachschrägenbereich innen
(Bereich Traufe Dachrinne / Schornstein / sonst. Schacht)

hinteres Fallrohr ist von Dachrinne abgegangen

es ist unklar, ob es für die zwei offenen Kamine eine
Abnahme durch den Bezirksschornsteinfeger gibt / es gibt
für beide offenen Kamine, soweit überhaupt erkennbar,
vermutl. nur einen Rauchabzug - unfachgemäß / insg. nicht
exakt bekannt

versch. Anschlussbereiche im Bereich der Dachgaube /
Schornstein / Dachfenster in Teilber. noch fertigzustellen

Fassadenteilstück mit leichten Feuchtespuren (im Bereich
hintere Gaube)

an den Einfriedungspfählern, die mit Riemchen verkleidet
sind, gibt es im Bereich von Einbauten wie Klingeltableau
und Geländeraufhängung versch. Ungenauigkeiten
(insg. Versottungen o.ä. an den Riemchenkanten, vmtl.
durch den Kleber / nicht exakt bekannt)

Schäden im Ber. Außenanl. direkt im nachstehenden Text

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte
Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann
nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da
diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich
sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein
Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher

Instandhaltungsmaßnahmen handelt.

Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung, bzw. Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszins mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

hintere Wegebefestigung mit Steinplattenbelag o.ä. /
witterungsfester Holz-Belag o.ä. am Whirlpool

vordere Stellplatz- und Hofbefestigung
mit Pflastersteinen

hintere Terrassenbefestigung mit
großformatigen Steinplattenbelag o.ä.

Einfriedung tlw. durch Gebäude /
Stahlgeländerzaun /
Mauerpfeiler mit Riemchen verkleidet
und schmiedeeis. Zaun /
und Stahlkonstr. mit Steinbefüllung
(an einer Stelle im hinteren Garten defekt)

PKW-Abstellplatzmöglichkeit im Freien
(im Carport und davor im Freien)

vom Carport aus kleine Freitreppe in den Garten

befestigter Mülltonnenstandplatz
(lt. Eigentümergegenstand als versenkbare runde Bühne /
Funktionsfähigkeit nicht korrekt derzeit)

hintere erhöhte Terrasse mit Sitzecke
und Außengrillkamin
(insg. mit tlw. Abnutz.ersch.)

Einbau-Whirlpool hinter der Terrasse im Garten
(derzeit verdeckt und mit schmutzigem Wasser befüllt /
Funktionsfähigkeit konnte nicht geprüft werden)

Sonstige Anlagen:

geringer Strauchbewuchs
im vorderen Gartenbereich

Rasenfläche mit Strauchbewuchs
im hinteren Gartenbereich

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das
mit einem Einfamilienhaus als große Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in
64521 Groß-Gerau, Hadrianstraße 3
zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Groß-Gerau	9968	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß-Gerau	7	308	422 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, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 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 **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	400 m ²
Lagequalität	=	größere Richtwertzone mit unterschiedlichen Lagequalitäten

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	422 m ²
Lagequalität	=	Zuschlag für Randlage, angrenzend an durchgrünten Außenbereich

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 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)	=	700,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	30.01.2024	× 1,05	BRW zum 1.1.2024 ist noch nicht veröffentlicht. Lt. Gutachterausschuss Tendenz bei hohen Werten ca. + 5 %, allerdings noch nicht exakt bekannt, weshalb dafür keine Haftung übernommen werden kann.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	735,00 €/m ²
Fläche (m ²)	400	422	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	

Lagequalität	größere Richtwertzone mit unterschiedlichen Lagequalitäten	Zuschlag für Randlage, angrenzend an durchgrüntem Außenbereich	×	1,05	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	771,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	771,75 €/m²	
Fläche		×	422 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	325.678,50 € <u>rd. 326.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.01.2024 insgesamt **326.000,00 €**.

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		Einfamilienhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	801,00 €/m² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	294,00 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	235.494,00 €	
Baupreisindex (BPI) 30.01.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	421.769,75 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	421.769,75 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		71 Jahre	
• prozentual		11,25 %	
• Faktor	x	0,8875	
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	374.320,65 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	33.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	407.320,65 €	14.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		421.320,65 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	25.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	446.320,65 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	326.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	772.320,65 €
Sachwertfaktor	x	0,89
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	687.365,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	80.000,00 €
Sachwert	=	607.365,38 €
	rd.	607.000,00 €

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: Einfamilienhaus

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 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %				1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			0,7	0,3	
Fußböden	5,0 %				1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,3	0,7	
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,2	0,8	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	34,6 %	65,4 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00

3	785,00	34,6	271,61
4	945,00	65,4	618,03
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 889,64 gewogener Standard = 3,7			

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	889,64 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
• wirtschaftliche Wertminderung	× 0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	= 800,68 €/m ² BGF
	rd. 801,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Gebrauchszeitwerte :	
Eingangspodeststufe mit Eingangüberdachung	3.000,00 €
Balkon mit anschließendem Stahl-Pflanz-Gerüst	4.000,00 €
Dachgauben	8.000,00 €
zwei offene Kamine mit Problemst. Schornstein	9.000,00 €
versch. Einbauschränke / Regale (individuell / eigenwillig)	9.000,00 €
Summe	33.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca. / abzgl. Minderung durch Abnutzungen als Gebrauchszeitwert	25.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

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 Instandhaltungszustands 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

Baujahr = ca. 2014 / 2015

Alter = ca. 9 Jahre

RND = 71 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 liegt lt. Sprengnetter-Datenbank bei dem vorläufigen Sachwertniveau und dem ermittelten Bodenwertniveau bei **0,89**.

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 • insg. pauschal geschätzt ca. (je nach zukünftig • unterstelltem Ausstattungsstandard völlig unter- • schiedlich zu erwartende Kosten / hier wesentlicher • Instandhaltungsanstau inkl. erhebl. Sicherheits- • abschlag wg. längerem unbeheizten Leerstand • mit der Gefahr von Frostschäden)	-80.000,00 €
Summe	-80.000,00 €

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 bebauten 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 (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		EG/OG/DG	189,33		9,50	1.798,64	21.583,68
Carport		Carport				50,00	600,00
Summe			189,33			1.848,64	22.183,68

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatenbank von ca. 9,50-10,50 €/qm. Wegen der über- großen Wohnfläche mit ca. 189,33 qm werden 9,50 €/qm als angemessen angesetzt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.183,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.993,06 €
jährlicher Reinertrag	= 18.190,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 326.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 8.150,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.040,62 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 71 Jahren Restnutzungsdauer	× 33,071
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 332.053,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 326.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 658.053,34 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 658.053,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 80.000,00 €
Ertragswert	= 578.053,34 €
	rd. 578.000,00 €

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• insg. pauschal geschätzt ca. (je nach zukünftig -80.000,00 €• unterstelltem Ausstattungsstandard völlig unter-• schiedlich zu erwartende Kosten / hier wesentlicher• Instandhaltungsanstau inkl. erhebl. Sicherheits-• abschlag wg. längerem unbeheizten Leerstand• mit der Gefahr von Frostschäden)	
Summe	-80.000,00 €

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 Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb 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. **607.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **578.000,00 €**

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 Ergebniszuverlässlichkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) 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** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[607.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 578.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 599.000 \text{ €}$.

Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das

mit einem Einfamilienhaus als große Doppelhaushälfte bebaute Grundstück in

64521 Groß-Gerau, Hadrianstraße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Groß-Gerau	9968	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Groß-Gerau	7	308

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2024 mit **rd.**

600.000 €

in Worten: sechshunderttausend Euro

geschätzt.

Wichtiger Hinweis:

Für den längeren unbeheizten Leerstand wurde zwar ein erhebl. Sicherheitsabschlag innerhalb des Punkts Bauschäden wg. ggf. sonstiger möglicher Frostschäden im Verborgenen vorgenommen, für diesen kann allerdings keine Haftung übernommen werden, da in einem Verkehrswertgutachten keine technischen Untersuchungen und keine Bauteiluntersuchungen vorgenommen werden.

Sollte ein Erwerber des Weiteren die persönlichen und rel. eigenwilligen Materialien in größerem Umfang entfernen und nach seiner Vorstellung modernisieren, sollte er entsprechende Abschlüsse einpreisen, da dies ein Verkehrswertgutachten nicht leisten kann.

Einem Erwerber in der Zwangsversteigerung sollten diese o.g. Sachverhalte bekannt sein.

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

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

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)

WoFIV

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 d. mit einem Einfamilienwohnhaus als große Doppelhaushälfte
bebaute Grundstück in**

64521 Groß-Gerau, Hadrianstr. 3

- 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.

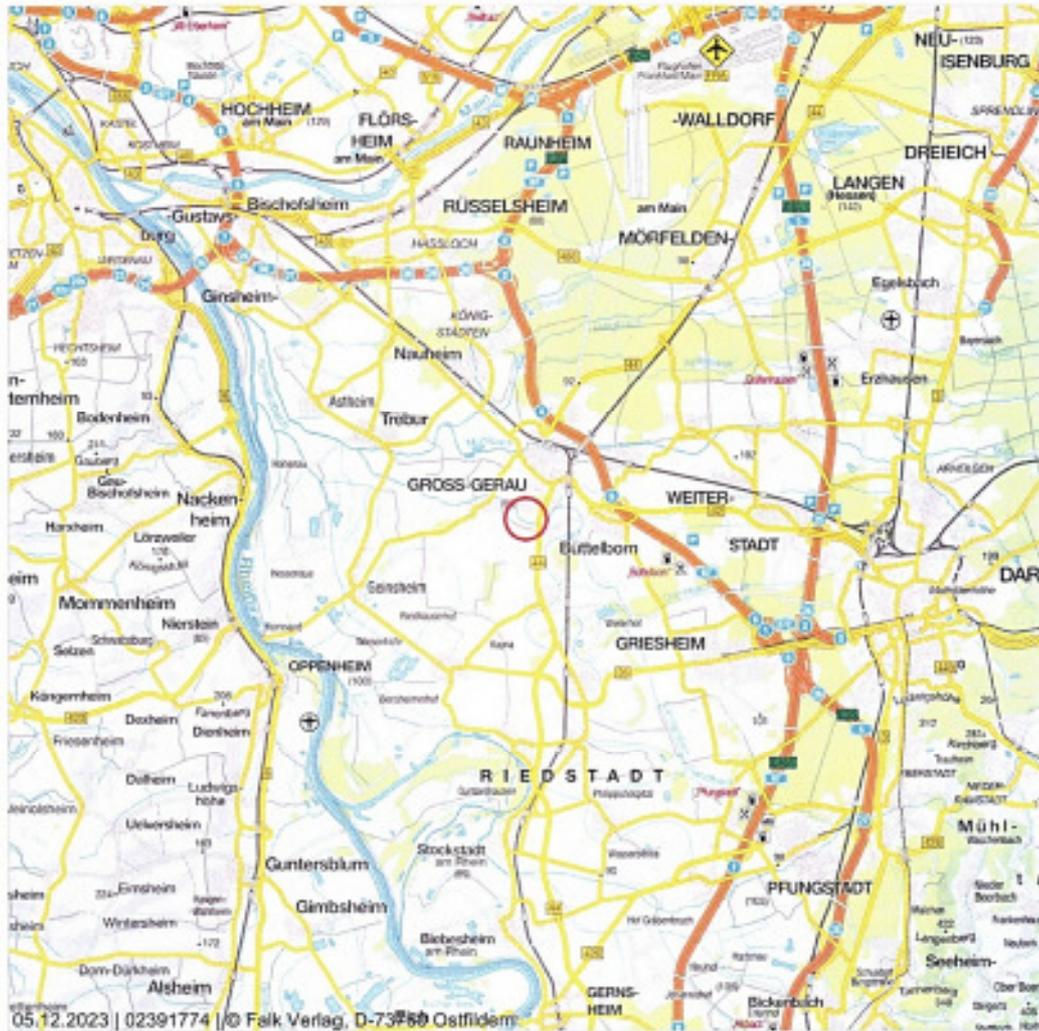
Übersichtskarte MairDumont

64521 Groß-Gerau, Hadrianstr.

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 kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert



geoport



05.12.2023 | 02391774 | © Falk Verlag, D-73760 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 1:600.000 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 Anzeigenblätter.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Hinweis:

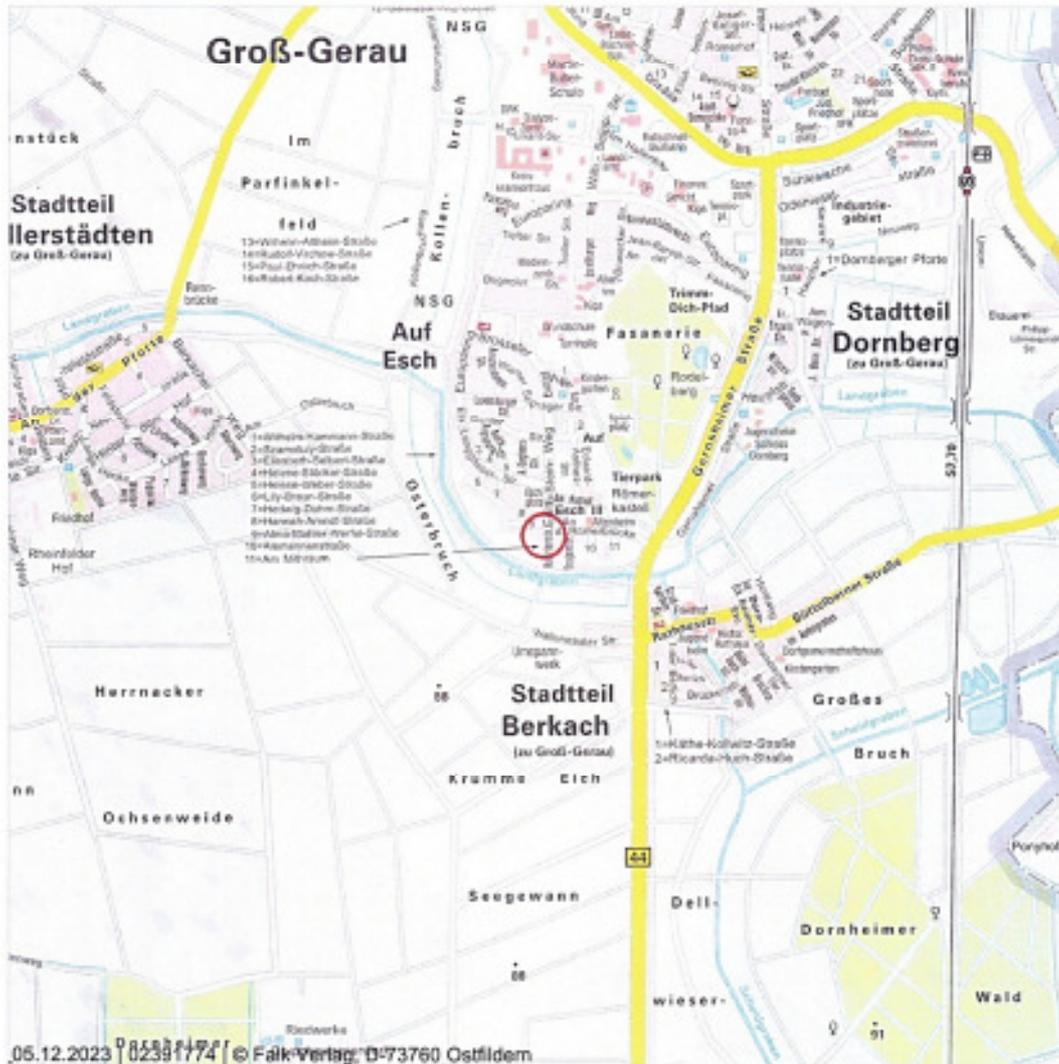
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die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

Regionalkarte MairDumont

64521 Groß-Gerau, Hadrianstr.



geoport

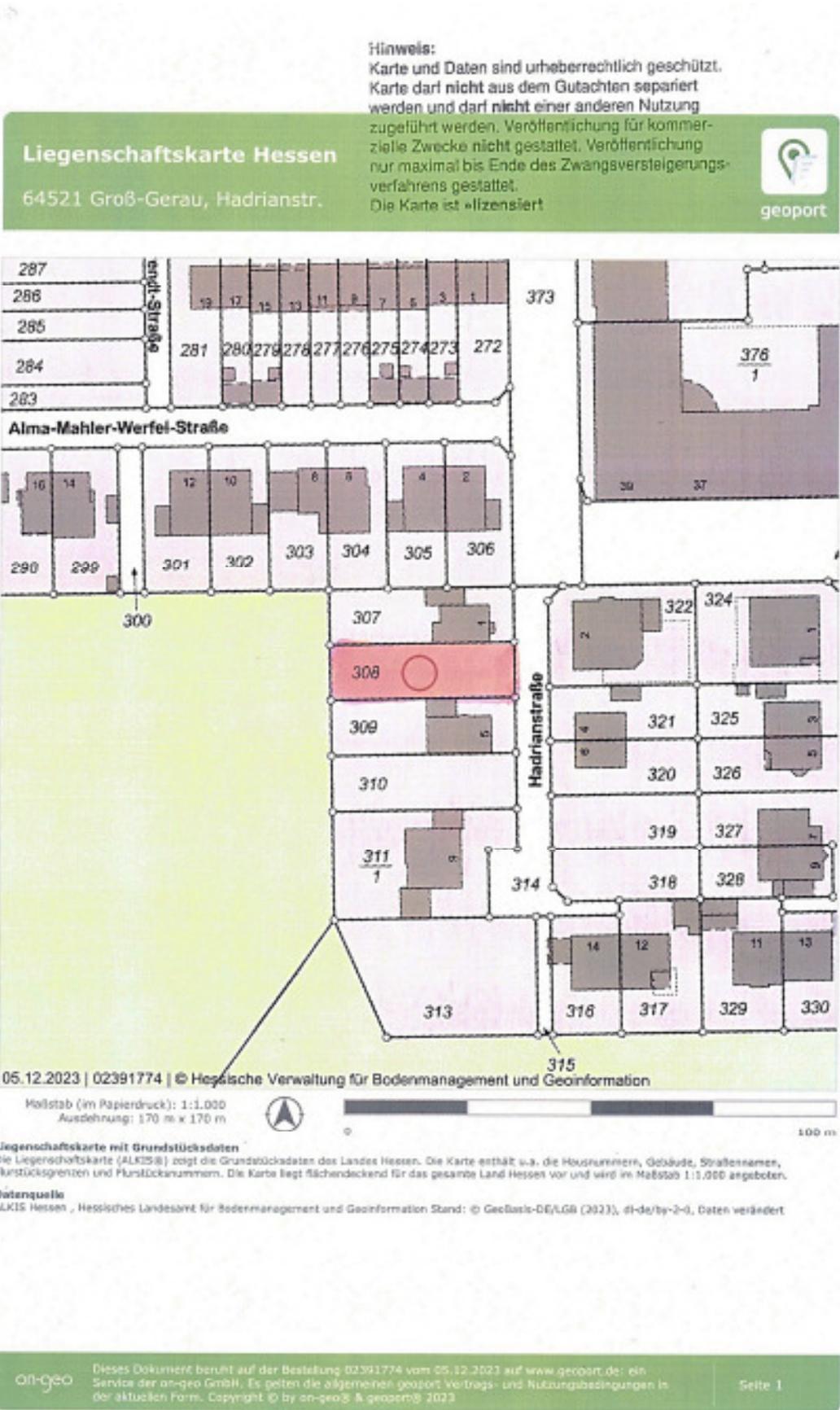


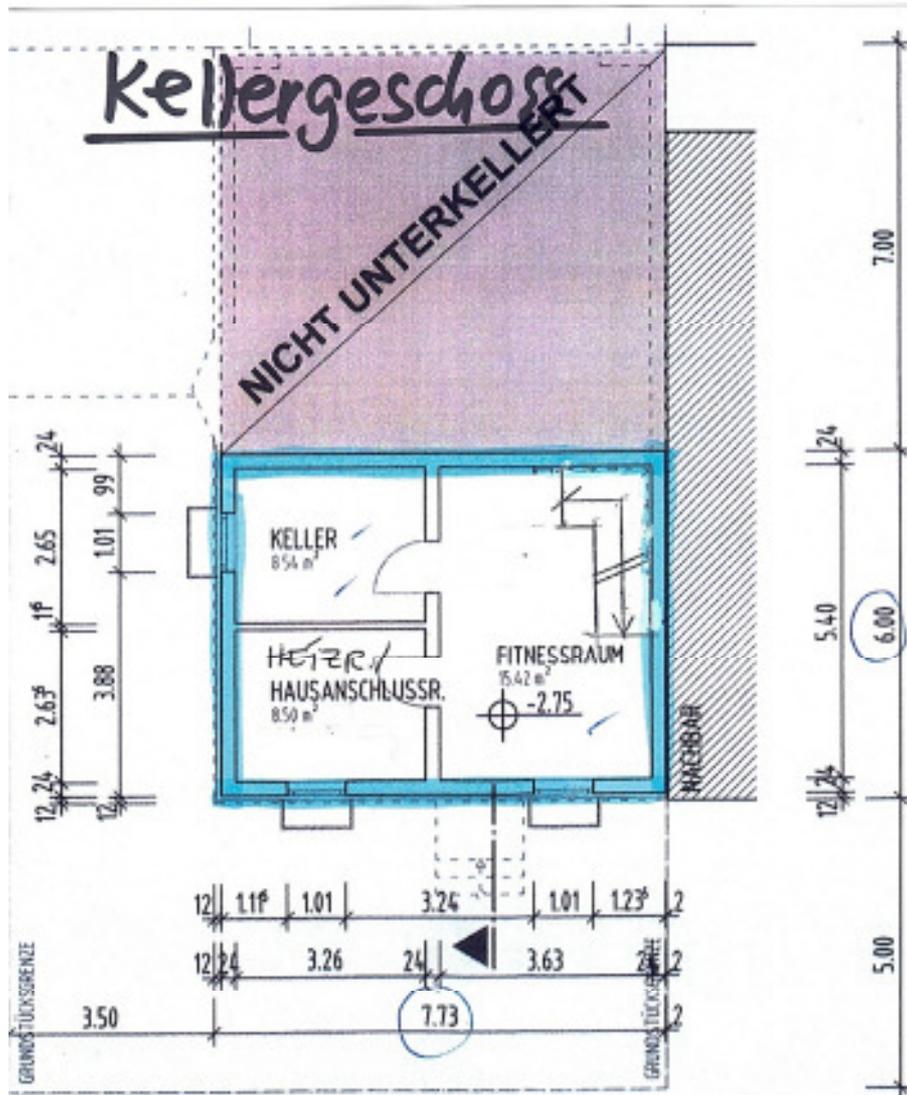
Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabebereich 1:10.000 bis 1:30.000 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

HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

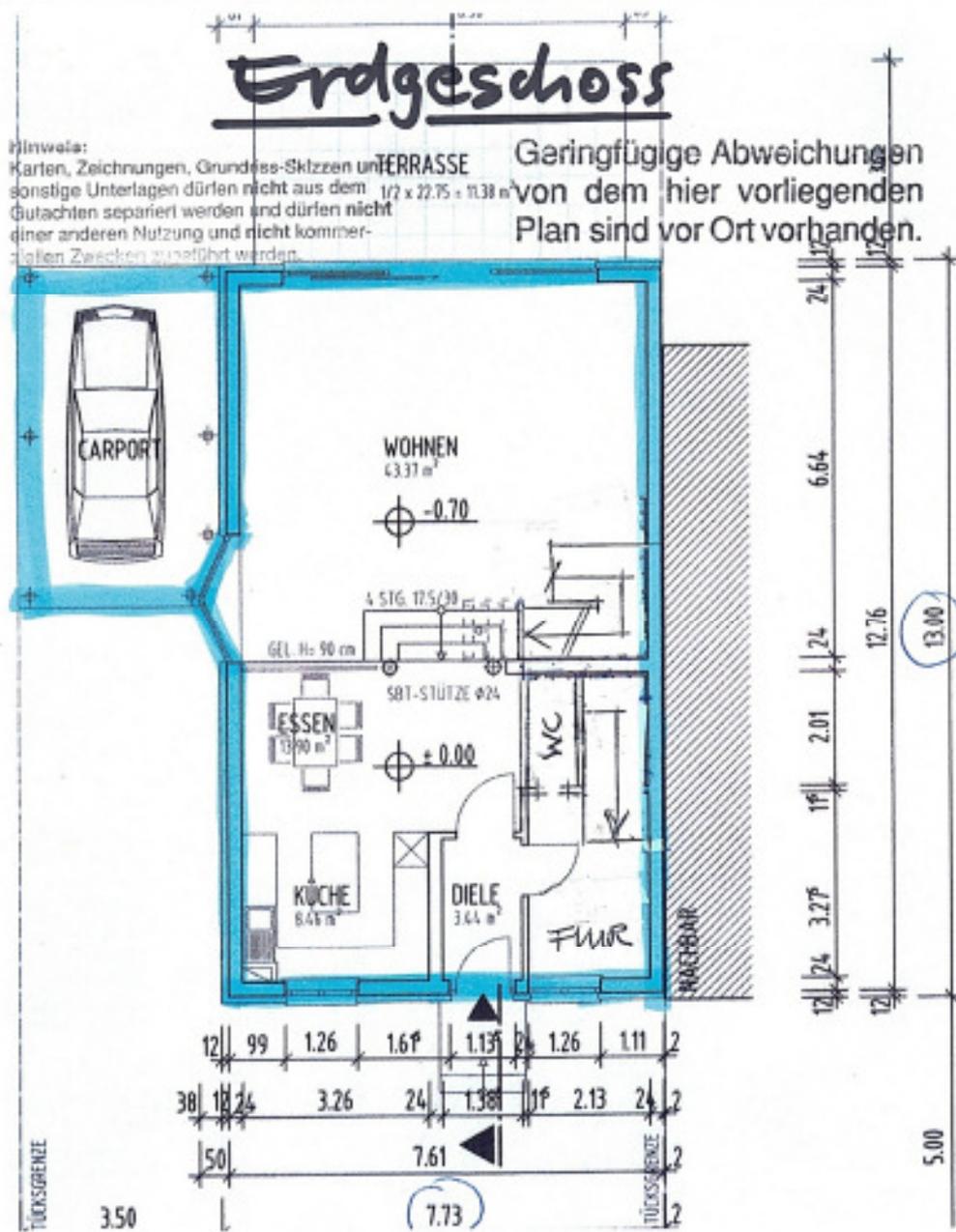


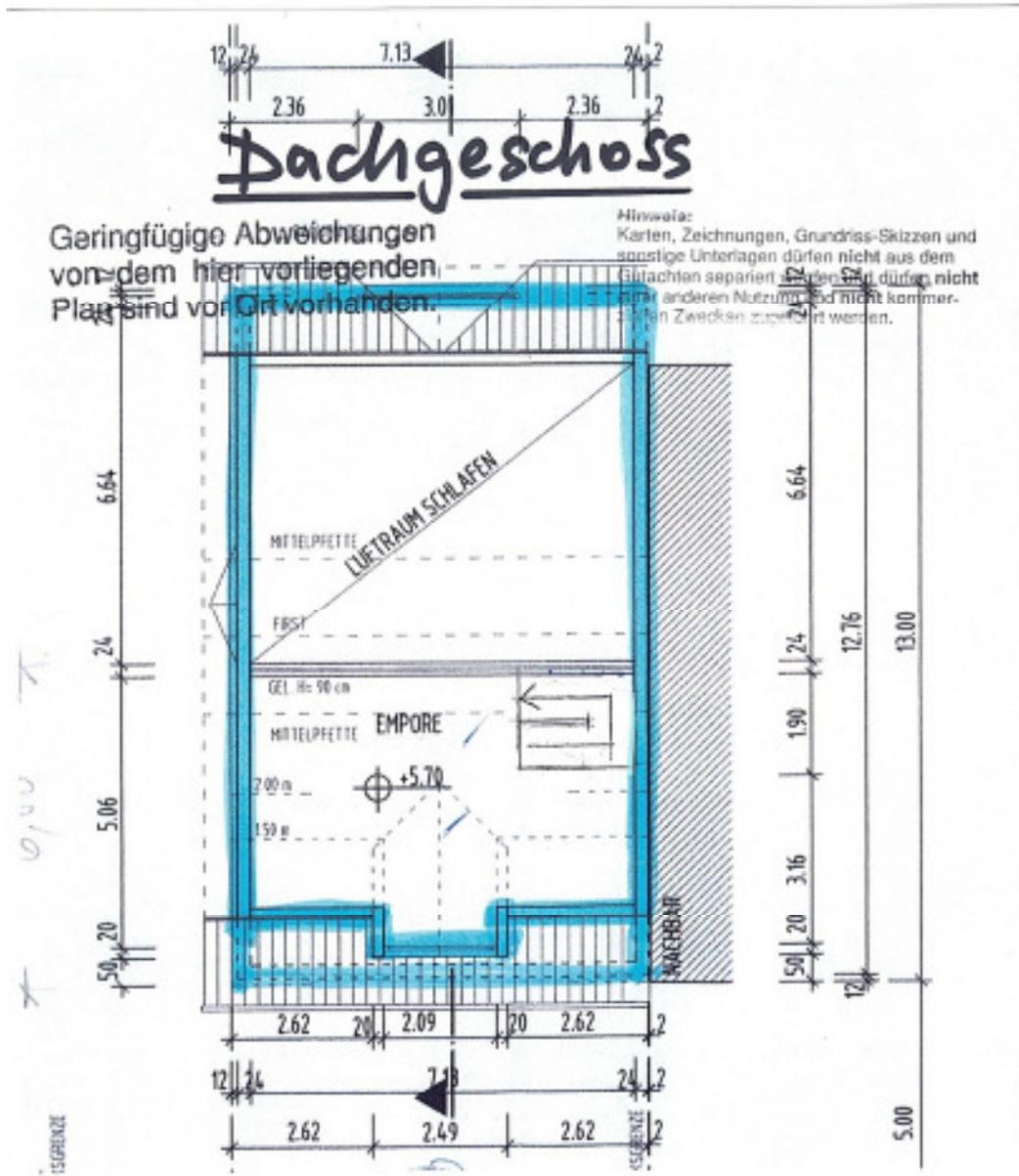


HADRIANSTRASSE

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

Hinweise:
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.







Vorderansicht / Seitenansicht Einfamilienhaus als große Doppelhaushälfte



Vorderansicht Wohnhaus und Carport



Rückansicht Wohnhaus und Carport



Zugangsbereich / Ungenauigkeiten am Einfriedungspfeiler



Gaube im Anschlussbereich Fertigstellungsarbeiten



Carport mit Durchgang zum hinteren Garten



Carport mit Durchgang



Blick in den hinteren Garten von der Terrasse aus



Teilstück Einfriedung defekt
(Stahlkonstruktion mit Steinbefüllung)



hintere erhöhte Terrasse mit Außengrillkamin
(insg. mit tlw. Abnutz.ersch.)



hintere erhöhte Terrasse mit Sitzecke



rückseitiger Balkon mit anschließendem Stahl-Pflanz-Gerüst