Carlo Gross
Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen
Telefon: 06071 / 96 99 32 Fax: 06071 / 96 99 58
E-Mail: carlo.gross@gmx.**net**

Verkehrswertgutachten
(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus (Fachwerkhaus, Nebengebäude mit Hofraum und Scheune) Hergershäuser Straße 15 64832 Babenhausen
Wertermittlungsstichtag:	07.09.2023
Ortsbesichtigung:	07.09.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Gerichtszeichen:	Az.: 30 K 5/23
Report-Nr.	2023-09-07
Erstelldatum:	27.09.2023 und 04.06.2024 (Überarbeitung gem. Beschluss vom 22.05.2024)

Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils 81.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 8
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 43

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten 3
1 Vorbemerkungen 4
2 Grundstücksbeschreibung 5
2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten **5**
2.2 Gestalt und Form **7**
2.3 Erschließung **7**
2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) **7**
2.4.1 Privatrechtliche Situation **7**
2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation **8**
2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand **12**
3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen 13
3.1. Allgemeines **13**
3.2 Gebäudebeschreibung **14**
3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit **16**
3.3 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben **17**
4 Verkehrswertermittlung 18
4.1 Allgemeine Kriterien **18**
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens **19**
4.3 Ermittlung des Bodenwerts **19**
4.3.1 Bodenrichtwert **19**
4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren **21**
4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV **27**
4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV **29**
5 Verkehrswertableitung 31
5.1 Verkehrswert **32**
6 Makro- und Mikrolagedarstellung 33
6.1 Liegenschaftskarte 34
6.2 Grundriss Erdgeschoss 35
6.3 Grundriss Obergeschoss 36
6.4 Wohnflächenberechnung 37
6.5 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277 39
Anlage Fotos 40

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus (Fachwerkhaus-EFH) mit Nebengebäude und Scheune	
Aktenzeichen	30 K 5/23	
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64832 Babenhausen, Hergershäuser Straße 15	
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch Sickenhofen, Blatt 1354	
Gemarkung Sickenhofen	Lfd. 1, Flur 1, Flurstück 40	
Tag der Ortsbesichtigung	07.09.2023	
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	07.09.2023	
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg	
Allgemeine wertrelevante Daten		
Grundstücksfläche	447 m²	
Baujahr	1912	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	15 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)	
Normalherstellungskosten rd.	1.184 €/m² BGF	
Alterswertminderung rd.	78,6 %	
Brutto-Grundfläche (BGF Fachwerkhaus)	266 m²	
Wohnfläche rd.	Fachwerkhaus 123 m² zzgl. rd. 73 m² Nutzfläche EG (aktuell im Rohbauzustand). Nebengebäude rd. 58 m²	
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	Fachwerkhaus 900 €/Monat (fiktiv) Wohnung im Nebengeb.: 395,- €/Monat (vermietet)	
Mietvertrag	Ein Mietvertrag für die Wohnung im Nebengebäude wurde vorgelegt. Die Miete für das Fachwerkhaus als Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung.	
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,7 %	
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,25	
Baulicher Zustand	Modernisierung-, instandhaltungs-, fertigstellungsbedürftig. Zahlreiche Baumängel und Bauschäden sind feststellbar. Ob Schäden an wasserführenden Leitungen im EFH aufgrund Leerstand zu bemängeln sind, konnte nicht überprüft werden.	
Aktuelle Nutzung	Fachwerkhaus: Leerstand Wohnung im Nebengebäude: Vermietet	
Ergebnisse		
Sachwert	183.000,- €	
Ertragswert	153.000,- €	
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Mindestansatzes für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Investitionsbedarf in Höhe von 50.000 €). Bedingter Marktwert unter Berücksichtigung eines frei geschätzten Abschlags wegen eingeschränkter Verfügkarkeit in Höhe von 10 % am rechnerisch hälftigen Wert.		**81.000,- €**

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus (Fachwerkhaus) mit Nebengebäude und Scheune im innerdörflichen Ortsbereich von Sickenhofen im südöstlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum. Das Fachwerkhaus steht seit ca. 2 Jahren leer und wird nicht mehr genutzt. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin sei im Gebäude eine elektrische Notbeheizung durchgeführt worden. Es besteht Fertigstellungs- und Instandhaltungsbedarf sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden. Eine Heizungsanlage ist nicht eingebaut. Im Nebengebäude ist eine Einliegerwohnung ausgebaut die vermietet ist.
Vor dem Haus sind 4 ‚Stolpersteine' (Gedenktafeln) platziert, die an die Vertreibung einer hier ehemals bis 1939 wohnenden/ansässigen jüdischen Familie erinnert, die 1941 unfreiwillig fliehen musste. Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht. Im Hinblick auf die Lage-, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend einfachen Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache. Bei dem vorliegenden Gutachten vom 04.06.2024 handelt es sich um eine Überarbeitung des Gutachtens vom 27.09.2023, bei dem ein Wert für Volleigentum ausgewiesen wurde. Mit Beschluss vom 22.05.2024 wurde ich beauftragt den Verkehrswert des 1/2 Miteigentumsanteil zu ermitteln (siehe nachfolgender Auszug aus dem Beschluss): In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Grundbuch von Sickenhofen Blatt 1354, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	Sickenhofen	1	40	Gebäude- und Freifläche, Hergerhäuser Straße 15	447

Tag der Ortsbesichtigung:	07.09.2023
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Beteiligter in dem Verfahren mit Betreuung, ein Mieter sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 Bodenrichtwertauskunft Lageplan Liegenschaftskartenauszug Baupläne (bereitgestellt beim Ortstermin- Ablichtungen) Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der abgelichteten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus (Fachwerkhaus) mit Anbauerweiterung, Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude) mit Einliegerwohnung, Abstellräumen sowie eine Scheune.

Besonderheit: **Das Fachwerkhaus steht seit ca. 2 Jahren leer und wird nicht genutzt. Es befindet sich im Erdgeschoss im Ausbauzustand (entkerntes Erdgeschoss im Rohbauzustand) und ist hier nicht fertiggestellt. Eine Zentralheizungsanlage ist nicht eingebaut (weder im Wohnhaus noch im Nebengebäude – geheizt wird elektrisch). Die baulichen Anlagen befinden sich daher in einem einfachen Ausbauzustand. Zahlreiche Baumängel und Bauschäden sind feststellbar; es besteht Instandhaltungsrückstau, Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf.**

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten festgestellt werden (die Wohnung im Anbau ist vermietet). Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Einwohnerzahl: Babenhausen rd. 16.920 Einwohner inkl. Ortsteile, davon in Sickenhofen ca. 1.450 Einwohner (Quelle: Wikipedia und www.wegweiser-kommune.de/daten).

Indikatoren	2021 Babenhausen (DA)	2021 Darmstadt-Dieburg, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	16.920	296.900	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,3	4,7	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	1,1	0,7	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,9	9,4	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,9	10,7	11,0

In Babenhausen ist in den letzten 10 Jahren ein überdurchschnittlich positiver Bevölkerungszuwachs feststellbar (gem. www.wegweiser-kommune.de/daten).

Sickenhofen ist überwiegend dörflich strukturiert. Die Hauptversorgung erfolgt über das nah gelegene Babenhausen in rd. 3 km Entfernung. Hier sind sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmärkte, Ärzte und Apotheken vorhanden. In dem nah gelegenen Hergershausen gibt es eine Grundschule, in Babenhausen die Bachgauschule mit einem weiterführenden Bildungsangebot (Gymnasium) sowie eine Gesamtschule. Kindergärten sind vorhanden; in Sickenhofen eine KiTa.

Im Regionalplan für Südhessen wurde Babenhausen als Unterzentrum ausgewiesen.

Definition

In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:
Babenhausen (ca. 3,0 km entfernt)
Darmstadt (ca. 26 km entfernt)
Dieburg (ca. 10 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 36 km entfernt)
Aschaffenburg (ca. 17 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 68 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 3 (Anschlussstelle Stockstadt) ca. 15 km entfernt
Bundesstraße B 26 am Ort, 1 km entfernt
Flughafen in Frankfurt am Main ca. 65 km
DB-Bahnhof in Babenhausen ca. 3,5 km entfernt, Hergershausen ca. 2 km entfernt
Bushaltestelle am Ort

Wirtschaftsstruktur (Quelle: www.wegweiser-kommune.de/daten).

Indikatoren	2021 Babenhausen (DA)	2021 Darmstadt-Dieburg, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) | Land-/Forstwirtschaft	0,8	1,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) | Produktion	60,0	30,9	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) | Dienstleistungen	39,2	68,0	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,9	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	-1,5	9,2	7,9

Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote (Quelle: Agentur für Arbeit)

Landkreis: 5,0 % (Stand: August 2023)
Hessen: 5,4 %
Bund: 5,8 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern: Stand 2022 Quelle: IHK Gemeindesteckbrief

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 98,8 (Babenhausen)
104,8 (Landkreis Darmstadt-Dieburg)
102,3 (Hessen)
100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Mittlere Ortslage.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Gemischte Nutzungen Wohnen, Kirche, gewerbliche Nutzungen.

Immissionen: Beim Ortstermin konnten keine besonderen Immissionen festgestellt werden. Sonst gebietstypischer Flug- und Fahrzeugverkehr (Lage direkt an der Ortsdurchgangsstraße).

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (Pandemie, Ukraine Krieg, Geldmarkt/Inflation) ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Unregelmäßige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen: Grundstückstiefe: ca. 31 m Grundstücksbreite (mittlere Breite) ca. 14,2 m Im Bereich der nördlichen Nachbarsgrenze (Flurstück 42) verläuft das Grundstück spitz zu.
Topographische Grundstückslage:	Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Ortsdurchgangsstraße, asphaltiert; beidseitig mit Bürgersteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	Im Hofraum sind offene Stellplatzmöglichkeiten vorhanden, ebenso in der Scheune 1 bis 2 Stellplätze.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Gebäude stehen innerörtlich gebietstypisch einseitig auf der Grenze bzw. zum östlichen Nachbarn fast auf der Grenze. Zur Straße ebenfalls Grenzbebauung.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:	Amtsgericht Dieburg Grundbuch von Sickenhofen Blatt 1354 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten, bis auf den Mietvertrag für die Wohnung im Nebengebäude, nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung (‚Einfügeklausel), d.h. eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Weitere städtebauliche Planungen liegen aktuell gem. tel. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: M (gemischte bauliche Nutzungen; MD Dorfgebiet).

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich bzw. im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären.

Baulasten:

BAULASTENBLATT Nr. 1681 Seite 1

Gemeinde : Babenhausen

Gemarkung : **Sickenhofen**

Grundstück : Hergershäuser Str. 15
(Straße, Hausnummer)

Flur : 1 Flurstück: 40

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, eine geplante bauliche Anlage im Bereich des auf der Grenze zum Grundstück Hergershäuser Straße 13, Flur 1 Flurstück Nr. 41, befindlichen Nachbargebäudes (siehe Kartenauszug) in gleicher Bautiefe anzubauen.

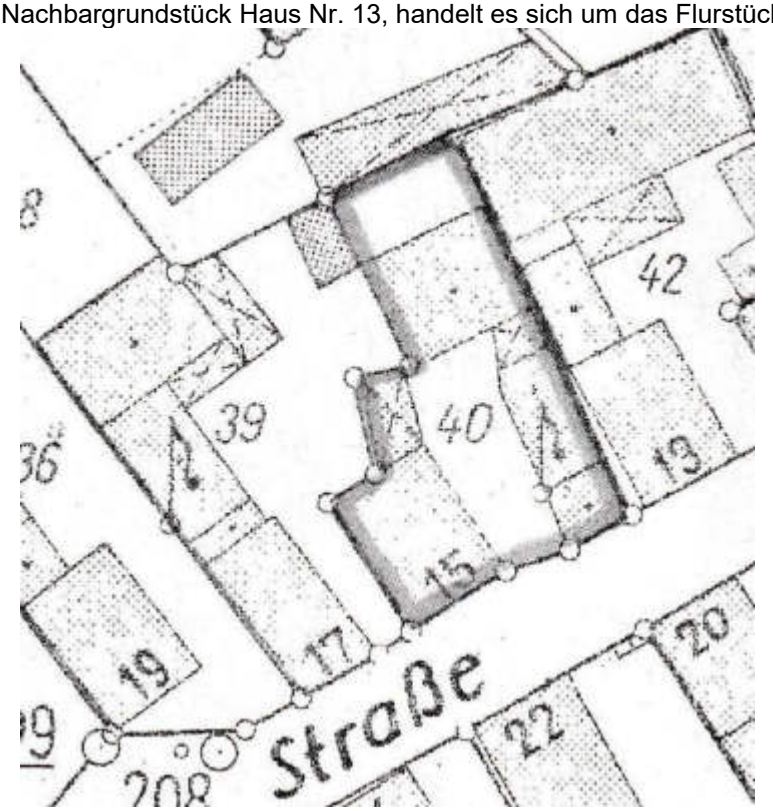
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 20.01.83.
Dieburg, den 02.02.83 km.

Lfd. Nr. 2 *(aus 89 188)*

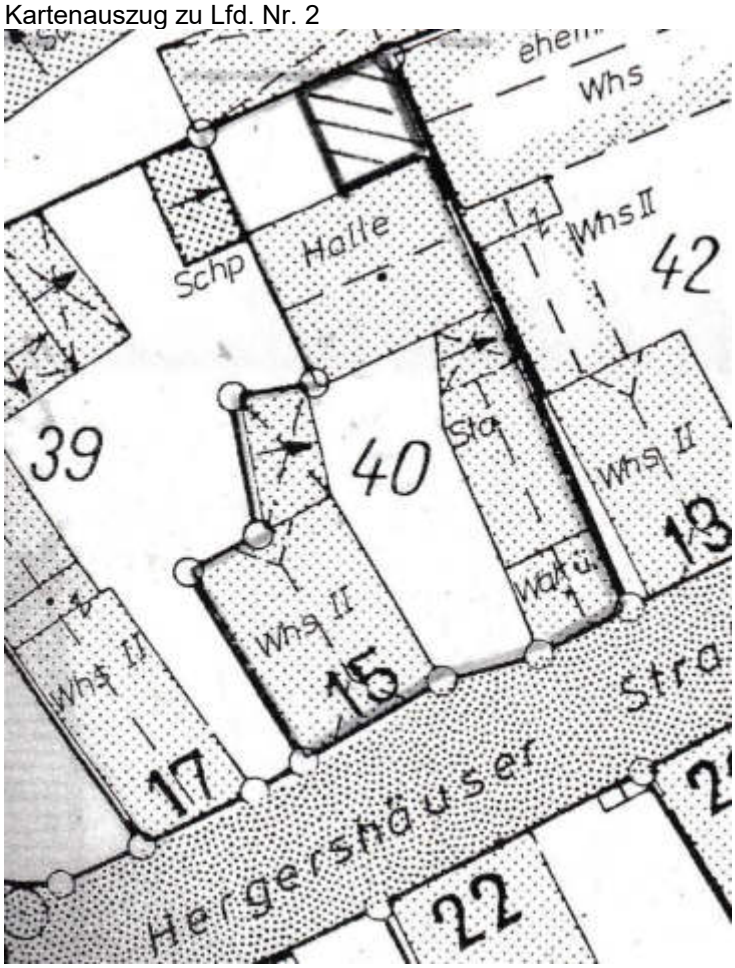
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass innerhalb eines Bereiches auf der Grundstücksgrenze (siehe Kartenauszug) das/die auf der beiliegenden Bauzeichnung markierte(n) notwendige(n) Fenster in dem Gebäude auf dem Grundstück Hergershäuser Str. 13, Flur 1 Flurstück Nr. 42, eingebaut und unterhalten wird/werden.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück einen Abstand (siehe Kartenauszug) von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

Kartenauszug zu Lfd. Nr. 1 (es wird auf Flurstück 41 verwiesen; das ist nicht sachgemäß bzw. bei dem Nachbargrundstück Haus Nr. 13, handelt es sich um das Flurstück 42; Anmerkung SV).



Kartenauszug zu Lfd. Nr. 2



Baulast Nachbargrundstück

BAULASTENBLATT Nr. 3969 Seite 1

Gemeinde : Babenhausen

Gemarkung : **Sickenhofen**

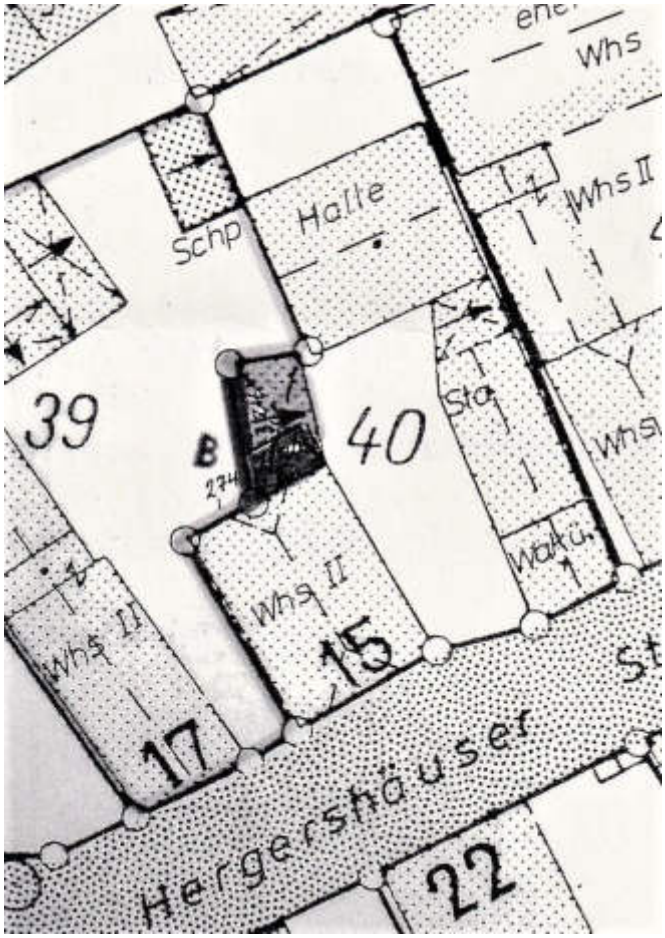
Grundstück : Hergershäuser Str. 17
(Straße, Hausnummer)

Flur : 1 Flurstück: 39

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

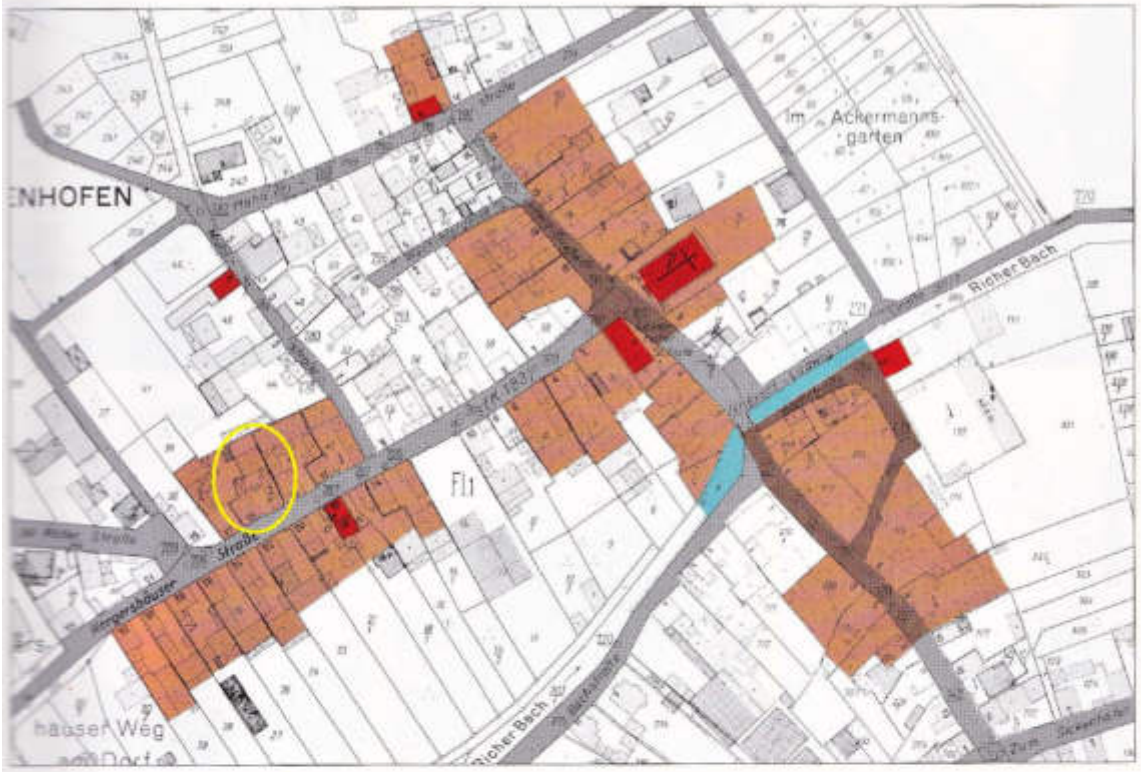
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, eine geplante bauliche Anlage im Bereich des auf der Grenze zum Grundstück Hergershäuser Str. 15, Flur 1 Flurstück Nr. 40, befindlichen Nachbargebäudes (siehe Kartenauszug) in gleicher Bautiefe, Höhe und Gestaltung anzubauen.



Beurteilung: Die Baulasten regeln den historischen innerörtlichen Umstand der Grenzbebauung mit Anbauverpflichtungen, Anbaurechten, Übernahme von Abstandsflächen und Bestandsschutz für Fenster. Die Art der Bebauung ist gebietstypisch. Diesbezügliche Werteinflüsse sind im Bodenrichtwert enthalten, sodass es keiner weiteren Anpassung bedarf. Die Bebauung mit dem Abstellschuppen im Garten im Bereich des frei zuhaltenden Bereichs (siehe Baulast Kartenauszug zu lfd. Nr. 2) ist nebensächlich und nicht wertrelevant.

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt befindet sich im denkmalgeschützten Ensemblebereich. Siehe Auszug unten mit Kennzeichnung des Grundstücks (gelb umrandet – es ist somit kein Einzeldenkmal).

Gesamtanlage B-Sickenhofen



Blick in die Hergershäuser Straße von

Blick in die Ernst-Ludwig-Straße von Süden

Blick in die Ernst-Ludwig-Straße von

Blick in die Hergershäuser Straße von Westen

Gesamtanlage Sickenhofen

Sickenhofen hat sich als unbefestigtes Haufendorf zwischen der Gersprenz im Norden und dem Richerbach entwickelt. Da die Bachläufe einen natürlichen Schutz boten, waren keine Befestigungsbauwerke wie Wälle und Gräben oder ein Scheunenkranz notwendig. So ist es zu erklären, daß keine historische Bebauungsgrenze im Parzellenplan abzulesen ist. Die schmalen, langgestreckten Hofreiten haben sich an den Straßen angesiedelt mit überwiegend giebelständigen Wohnhäusern, so daß das Erscheinungsbild des historischen Ensembles vom inneren Straßenbild geprägt wird. Der Übergang zur Feldlage ist uneinheitlich. An der Hergershäuser Straße und an der Ernst-Ludwig-Straße sind von dem ehemals geschlossenen Ortsbild zwei große Strukturbereiche vorhanden. Fachwerkhäuser des 18. und 19. Jhs. mit rotgedeckten Satteldächern überwiegen. Der Wert der Gesamtanlage ist in ihrer Bedeutung für die Siedlungsgeschichte begründet.

Beurteilung: Bei Vorhaben im Sinne § 29 Baugesetzbuch ist die Denkmalschutzbehörde involviert, d.h. auch bei einer zukünftigen Neubebauung oder sonstigen Vorhaben sind die Denkmalschutzauflagen im Ensemblebereich beachtlich. Bei baulichen Änderungen sind u.a. gestalterische Auflagen und Materialien beachtlich (insbesondere Straßenfront-Fassade). Der Werteinfluss der Lage im denkmalgeschützten Ensemblebereich ist marginal, diesbezügliche Einflüsse sind bereits im Bodenwertansatz enthalten.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land. (beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).
Grundstücksqualität:	Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.
Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude:	Fachwerkhaus (ohne Kellergeschoss), 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Fachwerkbauweise, Anbau massiv. Nebengebäude (ehemaliges Stallgebäude) mit einem Vollgeschoss mit Einliegerwohnung, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert. Massive Bauweise. Scheune mit leicht geneigtem Satteldach (nutzbar als Werkstatt/Garage mit Grube), Lagerboden. Außenwände massiv und Fachwerk ausgemauert.
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können: Ursprüngliches Baujahr: Fachwerkhaus ca. 1912, Teilmodernisierungen ca. 2000 Nebengebäude und Scheune ca. 1950. Bemessene Restnutzungsdauer Fachwerkhaus: 15 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Wesentliche Modernisierungen der letzten 10-15 Jahre: Keine Weiter zurückliegende frühere Modernisierungen und durchgeführte Instandhaltungsarbeiten: Dacheindeckung erneuert. Wohnbaulicher Ausbau Ober- und Dachgeschoss (Wände, Boden, Decken), Erneuerung Fenster (zum Teil), Einbau Duschbad DG, Erneuerung Be- und Entwässerungsinstallation und Elektroinstallation (nicht fertiggestellt). Die Arbeiten wurden zum Teil in Eigenhilfe ausgeführt. Es besteht Instandhaltungs-, Fertigstellungs-, sowie allgemeiner Investitionsbedarf für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden. Im Erdgeschoss wurde das Gebäude entkernt (Rohbauzustand). Hier besteht Fertigstellungsbedarf. Nebengebäude: Einfacher baulicher Zustand.

In der Gesamtschau sind die baulichen Anlagen trotz einzelner durchgeführter Modernisierungen, wirtschaftlich überaltert.

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Fachwerkhaus:

Erdgeschoss:	Weitestgehend entkernt (bis auf ein älteres Badezimmer wurden Wand-, Boden-, Deckenbeläge rückgebaut); Rohbauzustand – ohne Treppenverbindung zum Obergeschoss. Die Treppe wurde ausgebaut. Im Anbau ein Wasch-/Lagerraum (Zugang vom Hofraum).
Obergeschoss:	Das Obergeschoss wird über eine massive Treppe über den nördlichen Anbau erschlossen und verfügt über einen Eingangsraum (Vorraum Anbau/Windfang), Esszimmer, Küche, Wohndiele mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss, Badezimmer, Wohnzimmer (zur Straße).
Dachgeschoss:	Flur, 2 Schlafzimmer, Duschbad

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Fachwerkhaus: Im Gebäude ist keine Zentralheizungsanlage eingebaut. In der Vergangenheit wurde das Gebäude elektrisch und mit Öfen beheizt, das Warmwasser über Durchlauferhitzer erhitzt. Das im Rohbauzustand befindliche Erdgeschoss ist in dem Zustand nicht nutzbar und fertigstellungsbedürftig. Der bauliche Zustand der Ober-/Dachgeschosswohnung ist aufgrund zahlreicher Baumängel und Bauschäden, ohne Heizung, einfach.
Nebengebäude: Im Nebengebäude ist im Erdgeschoss eine Wohnung ausgebaut, die vermietet ist. Auch hier ist keine Heizung vorhanden, im Winter wird notdürftig mit Elektroöfen geheizt, der bauliche Zustand ist einfach, es besteht erheblicher Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf.
Scheune: Einfache, eingeschossige Lagerscheune, die als Garage genutzt werden kann. Im Grundriss ist eine Werkstatt mit WC-Raum abgeteilt.

Ausführung und Ausstattung	**Fachwerkhaus mit Anbau, Nebengebäude, Scheune**
Baujahr	Fachwerkhaus (EFH): Ursprüngliches Baujahr ca. 1900 mit einem neueren Anbau (ca. 1970er Jahre). Wesentliche Modernisierungen (OG und DG: Wohnbaulicher Innenausbau, Fenster, Sanitär, Ausbau Dachgeschoss, Wand-, Boden-, Deckenbeläge) erfolgten ca. ab dem Jahr 2000.
Konstruktionsart	EFH: Fachwerkbauweise mit Teilmodernisierungen (Gefachausbesserungen, Erneuerung/Ertüchtigung einzelner Fachwerkhölzer/Holzbauteile, Giebel zur Straße neu mit Schindeln verkleidet. Zum Teil original Gefache mit Lehm, zum Teil ausgemauert mit Porenbetonsteinen – zahlreiche Baumängel und Fertigstellungsbedarf sind feststellbar. Dach als Krüppelwalmdach mit historischem Dachstuhl. Im wohnbaulichen Bereich mit Zwischensparrendämmung; Spitzboden ungedämmt; 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, ohne Keller. Im Anbau ein Abstellraum im EG (Waschraum). Nebengebäude als Massivbau, ohne Keller, 1 Vollgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Satteldach. Scheune: Gemischte Bauweise.
Fundamente	Massiv (Sandsteinsockel wahrscheinlich auf Bruchsteinen gegründet), in neuern Bereichen wahrscheinlich betonierte Streifenfundamente.
Umfassungswände, Fassade	Fachwerkwände und gemauerte Wände. Stärke nach statischer Erfordernis ca. 20-30 cm stark, verputzt oder Fachwerk mit zahlreichen Fehlstellen und Rissen im Nebengebäude mit Putzabblätterungen. Fassade Fachwerkhaus: Zum Hofraum und zur Straße mit Fachwerk; im Giebelbereich neu mit Schiefer bekleidet, zum westlich angrenzenden Nachbarn mit alten Zementplatten bekleidet (Schäden feststellbar). Scheune Fachwerk- und gemauerte Wände.
Innenwände	Trockenbauwände und massive Wände, Fachwerkwände. Stärke nach statischer Erfordernis.

Kamin	Je Gebäude (Fachwerkhaus und Nebengebäude) ein Schornstein über Dach gemauert.
Besondere Konstruktionsart	Keine
Besondere Bauteile	Geflieste Außentreppe Anbau (Schäden feststellbar)
Decken	Holzbalkendecken mit Lehmausfachung.
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl als Krüppelwalm- und Satteldach.
Dacheindeckung	Fachwerkhaus Dachziegel rot. Nebengebäude Dachsteine rot. Scheune mit Wellzementplatten (ggf. asbesthaltig). Anbau Fachwerkaus mit Pultdach und Folienabdichtung.
Treppen. Geschosstreppe	Außen-/ Eingangstreppe EFH massiv. Im Einfamilien-Fachwerkhaus (EFH) wurde die Treppe vom EG zum OG ausgebaut. Im OG eine Holztreppe zum DG (einfache Holztreppe 2 –läufig mit Zwischenpodest). Im Anbau eine viertelgewendelte Treppe zum Dachgeschoss (konnte beim Ortstermin nicht besichtigt werden). In der Scheune eine einfache Holztreppe zum Lagerboden.
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	Fachwerkhaus: Siehe oben. Nebengebäude: Wohnung mit Flur, Küche, Bad, Abstellraum, Boilerraum für Warmwasserbereitung, Wohn- und Schlafraum (gefangener Raum und Durchgangszimmer). Scheune: Werkstattraum oder als Garage nutzbar mit Schiebetor und mit Grube, abgeteilter Werkstattraum mit Toilette. Lagerraum mit Treppe zum Lagerboden. Anbau Scheune (beidseitig einmal zum Nebengebäude und einmal im Garten): Jeweils 1 Lagerraum, wobei der Abstellschuppen im Garten stark beschädigt ist (mangelhafte Fundamentierung mit Mauerwerks-/Setzrissen.
Ausstattung	Im OG und DG des Fachwerkhauses mittlere Ausstattung jedoch ohne Heizung (aktuell wird elektrisch beheizt und 1 Ofen). Nebengebäude überwiegend einfache Ausstattung, elektrische Beheizung.
Hauseingang/ Hauseingangstüre:	Kunststoff-/Metallrahmentüre, verglast im Fachwerkhaus (hinterer Eingang OG). Eingangstüre Fachwerkhaus EG als einfache Holzrahmentüre mit Ornamentglasfüllung. Weiße Kunststofftüre mit Ornamentglasfeldern im Nebengebäude.
Fußböden	Fliesen- Laminat/Holzwerkstoffböden, OSB-Spanplattenböden. Im EG Fachwerkhaus ohne Boden (entkernt).
Innenwände- u. Decken	Wände u. Decken verputzt und/od. tapeziert, z.T. mit Strukturputz. Holzdecken, Paneholzdecken. Sanitär: Raumhoch weiß (DG) und im OG beige gefliest.
Fenster	Unterschiedliche Fenster. Im Fachwerkhaus zum Teil neuere denkmalgerechte weiße Holzfenster mit glasteilenden Sprossen und Kunststofffenster, neue Wohnraumdachflächenfenster; z.T. auch noch ältere Holzfenster und ältere Kunststofffenster. Ohne Rollläden.
Türen	Fachwerkhaus OG und DG mit erneuerten massiven Nadelholztüren mit Futter und Bekleidung, sonst ältere Holzwerkstofftüren.
Heizung	Keine Zentralheizung vorhanden. Geheizt wird elektrisch (Lüfter, elektrische Heizkörper). Im Fachwerkhaus ist zusätzlich ein Einzelofen installiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt über installierte Durchlauferhitzer. Im Nebengebäude ein elektrischer Warmwasserboiler.
Sanitäre Installation	Fachwerkhaus OG: Badezimmer mit eingemauerter Badewanne, Stand-WC und Waschbecken (Standard ca. 1980er Jahre). DG. Neues Duschbad mit Duschkabine, wandhängendem WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss (aktueller Standard). Objekte weiß. Duschkabine mit Glaswänden. Im EG noch ein altes Bad (1980er). Nebengebäude: Badezimmer mit eingemauerter Badewanne, Stand-WC und Waschbecken (Standard ca. 1980er Jahre). In der Scheune 1 WC. Im Anbau Fachwerkhaus ein vom Hofraum zugänglicher Waschraum. Die Räume sind elektrisch beheizbar um ein Einfrieren der wasserführenden Leitungen bei Frost zu verhindern. Ob hier Schäden, auch aufgrund längerer Leerstandzeiten vorliegen, konnte nicht überprüft werden. Im Fachwerkhaus OG und Nebengebäude EG jeweils eine Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen.
Elektrische Installation	Fachwerkhaus OG und DG teilmodernisiert, jedoch mit Fertigstellungsbedarf, sonst einfache baujahresgemäße z.T. veraltete Installationen. Insgesamt einfacher bis mittlerer Standard. Fertigstellungsbedürftig.
Grundrissgestaltung	Im Fachwerkhaus wurde eine separate Nutzung der Ober- und Dachgeschosswohnung durch das ausbauen der Verbindungstreppe (EG/OG) hergestellt. Dadurch ist die Wohnung lediglich über den hinteren Anbau, über eine stark Instandhaltungs- und reparaturbedürftige Treppe erschlossen. Das EG wird separat über die alte Hauseingangstüre vom Hofraum aus erschlossen, ebenso die Wohnung im Nebengebäude; hier ist durch die lineare Anordnung der Räume der Wohnraum ein Durchgangszimmer und das Schlafzimmer ein gefangener Raum.
Baumängel und	Fachwerkhaus: Das Erdgeschoss ist entkernt und im Rohbauzustand. Im Ober- und

Bauschäden, Fertigstellungs- und Instandhaltungsbedarf	Dachgeschoss wurden zwar Modernisierungen durchgeführt, jedoch nicht fertiggestellt. Baumängel: Bauteilübergänge, Abdichtungsarbeiten, Fertiginstallation, Dämmarbeiten, Wand-, Fußboden-, Deckenbelagsarbeiten. Im Nebengebäude ist aufgrund des Baualters von Bauteilen Instandhaltungsrückstau feststellbar. Im Bereich der Außenfassade bröckelt der Putz ab, Dachentwässerung reparaturbedürftig.
Beurteilung und Zustand[1]	Einfache bis mittlere Ausstattung mit erheblichem Investitionsbedarf zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau sowie Fertigstellungsbedarf.
Wirtschaftliche Wertminderung	Die baulichen Anlagen sind in der Gesamtschau wirtschaftlich überaltert. Der Umstand wird bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.
Besondere Einrichtungen	Keine
Besondere Bauteile	Außentreppe
Außenanlage	Hofraumzugangstor ohne Füllung (herausgefallen – Toranlage defekt). Hofraum mit Betonplatten ausgelegt. Garten: Kleiner Garten, der umliegend mit Grenzmauern und der Scheunenaußenwand begrenzt wird. Ohne Anpflanzung, ungepflegt. Parkflächen für PKWs wurde gem. vorgelegter Baupläne im Hofraum und der Scheune nachgewiesen. Insgesamt einfache Außenanlagen mit Instandhaltungsbedarf.
Versorgungsanschlüsse	Wasser, Strom
Entsorgungsanschlüsse	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Es wurde ein Energieausweis von 2013 vorgelegt (Energieausweis gemäß aktueller Rechtslage gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor). Der Ausweis basiert auf einer Berechnung der Beheizung mit Strommix und Stückholz. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wurde mit 217,4 kWh/m² Wohnfläche pro Jahr ausgewiesen.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m²·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m² Wfl. p.a

Aufgrund der festgestellten Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise hohen Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse F-H zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Die energetischen Verbesserungen wie Einbau neuer Fenster ist zum Teil wieder veraltet, die Bauteilanschlüsse sind ordnungsgemäß herzustellen.
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt (Wohnhaus und Nebengebäude).

[1] Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetztes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus (Fachwerkhaus) mit Nebengebäude und Scheune im innerdörflichen Ortsbereich von Sickenhofen im südöstlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum. Das Fachwerkhaus steht seit ca. 2 Jahren leer und wird nicht mehr genutzt. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin sei im Gebäude eine elektrische Notbeheizung durchgeführt worden. Es besteht Fertigstellungs- und Instandhaltungsbedarf sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden. Eine Heizungsanlage ist nicht eingebaut. Im Nebengebäude ist eine Einliegerwohnung ausgebaut die vermietet ist.
Vor dem Haus sind 4 ‚Stolpersteine' (Gedenktafeln) platziert, die an die Vertreibung einer hier ehemals bis 1939 wohnenden/ansässigen jüdischen Familie erinnert, die 1941 unfreiwillig fliehen musste. Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht. Im Hinblick auf die Lage-, Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend einfachen Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:
Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:
Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:
Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus (Fachwerkhaus) handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung der Einliegerwohnung aber auch des gesamten Wohnhauses in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.
Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).
Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 260,00 €/m².

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Babenhausen
Gemarkung	Sickenhofen
Zonaler Bodenrichtwert	260 EUR/m²
Nr. der Bodenrichtwertzone	2
Stichtag des Bodenrichtwerts	**01.01.2022**
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 447 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Mischnutzungen mit zum Teil verdichteter Bebauung. Die Bodenrichtwertzone ist relativ homogen. Innerörtlich sind bessere als auch etwas schlechtere Lagen feststellbar, so dass auf den Bodenrichtwert abgestellt wird (ohne Lageanpassung).

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag nicht feststellbar (statistisch in der Lage nicht nachweisbar) – ohne Anpassung).

In Bezug auf die gering abweichende Größe ist keine Wertdifferenz feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,00

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Boden-richtwert	Anpassungs-faktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
40	Gebäude- und Freifläche, Hergershäuser Straße 15	260 €/m²	1,00	447 m²	116.220 €
Summe					**116.000 €**

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.
Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt. Dabei ist beachtlich, dass die baulichen Anlagen wirtschaftlich überaltert und in der Gesamtschau wirtschaftlich im Wert gemindert sind. Durchgeführte Modernisierungsarbeiten wurden zum Teil nicht fertiggestellt und sind teilweise auch mangelhaft ausgeführt worden. Abnutzungsmerkmale durch mangelhaften Feuchteschutz, Risse, mangelhaften Schallschutz, Tragfähigkeitsverlust (Holzbalken), Verformungen, Volumenänderungen, mangelhaften Wärmeschutz sind feststellbar. Nach sachverständiger Einschätzung wird den baulichen Anlagen daher eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren beigemessen.

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand) wird die Restnutzungsdauer nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 15 Jahren bemessen. Beim Nebengebäude wurden in den letzten 20 Jahren keine Modernisierungen durchgeführt. Der Wert des Nebengebäudes wird in der Wertermittlung im Sach- und Ertragswertverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt und die Restnutzungsdauer gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung mit 10 Jahren bemessen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminde-

rung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.31 (ohne Ausbau EG)
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2
NHK 2010:	800 €/m², inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Art (Fachwerkhaus):	0,92
Anpassung EG nicht ausgebaut,	0,95
fehlende Heizung:	0,95
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	664,24 €/m² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	**665,00 €/m² BGF**

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Nebengebäude rd.:	**600,00 €/m² BGF**

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2021 bis 2022 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert 1,5. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,25 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsmerkmale und dem Umstand der hohen Investitionsrisiken im Rahmen der Bandbreite auf der Grundlage der Auswertungen des Gutachterausschusses mit 1,25 bemessen (1,5 -0,25).

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Auf der Grundlage der aktuellen Marktlage und Auswertungen des statistischen Bundesamts mit rückläufigen Kaufpreisen, wird ein Abschlag zum Wertermittlungsstichtag von 10 % bemessen (Faktor 0,9).

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grund-

stücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das Nebengebäude wird in der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt, da von einer geringeren Restnutzungsdauer als beim Fachwerkhaus auszugehen ist:

Wert Nebengebäude im Ertragswertverfahren:

Rohertrag:	395,- € Nettokaltmiete pro Monat * 12 Monate	= 4.740,- €
Abzgl. Bewirtschaftungskosten (95 € Mietausfallwagnis, 783 € Instandhaltungskosten		
344 € Verwaltungskosten)		- 1.222,- €
Reinertrag		3.518,- €
Vervielfältiger (3,5 % - Zuschlag LZ wg. hoher Vergleichsmiete)		* 8,32
Vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung		29.270 €
Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)		* 0,9
Vorläufiger Ertragswert rd.		26.343,- €
Reparaturstau (Fassade, Dach, Entwässerung)		- 8.000,- €
Ertragswert rd.		18.000,- €

Wert Nebengebäude im Sachwertverfahren:

BGF, ca.: 13,8 m * 4,9 m * 2 Geschosse = rd. 135 m² zzgl. Anbau = rd. 160 m²	
Herstellungskosten = 600 €/m² * 1,78 (Baupreisindex) = 1.068 €/m² * 160 m² * 10/70 =	24.411,- €
Besondere Bauteile, Außenanlage	0 €
Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	* 0,9
Vorläufiger Sachwert rd.	21.970,- €
Reparaturstau (Fassade, Dach, Entwässerung)	- 8.000,- €
Sachwert rd.	14.000,- €

Wert Nebengebäude aus Mittelwert (Ertrags- + Sachwert * 0,5) als BoG = 16.000,- €

BoG Baumängel und –schäden (lediglich Berücksichtigung von Mindestansätzen)
Beim Fachwerkhaus besteht Fertigstellungsbedarf sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden. Der Fertigstellungsbedarf im Erdgeschoss wird vorliegend mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von 25.000,- € berücksichtigt, um die wesentlichen notwendig erforderlichen Installationsarbeiten, Abdichtungsarbeiten, Baumängel- und Bauschadensbeseitigungsarbeiten durchzuführen und um das Erdgeschoss in einen Zustand zu bringen, um die Flächen als Nebennutzflächen (ähnlich Keller) nutzen zu können. Im Ober- und Dachgeschoss sind insbesondere Ausbaumängel zu beseitigen, ebenso der Wohnhauszugang über die Anbautreppe ist sachgemäß herzustellen, Abdichtungsarbeiten sind durchzuführen (ordnungsgemäßer Innenausbau – Bauteilanschlüsse und Übergänge Dach, Wand, Wand-, Boden-, Deckenbeläge ordnungsgemäß herstellen, Installationsarbeiten – lediglich Ansatz von Mindestaufwendungen). Pauschal 25.000,- €. Gesamtansatz 50.000,- €

Anmerkung: Um bei dem Gebäude eine nachhaltige Modernisierung durchzuführen, Instandhaltungsrückstau zu beseitigen und das Fachwerkhaus in einen zeitgemäßen Ausbauzustand zu versetzen, wären wesentlich höhere Investitionen erforderlich als hier in der Wertermittlung berücksichtigt. In diesem Falle sind auch die Auflagen nach dem Gebäudeenergiegesetz beachtlich. Der pauschale Ansatz im Wertermittlungsmodell in Höhe von 50.000,- € bewirkt keine Verlängerung der bemessenen Restnutzungsdauer. Der Betrag wird in der Höhe angesetzt um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete über die angesetzte Restnutzungsdauer zu erzielen.

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen vergleichbare Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 5 – 9 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.
Im Immobilienmarktbericht 2023 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die angepasste Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus rd. 7,20 €/m^2. Aufgrund der Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und bekannter Vergleichsmieten wird vorliegend eine pauschale Miete für das Wohnhaus (Fachwerkhaus inkl. Scheune(Garage) mit 900 €/Monat bemessen (Ansatz: 7,32 €/m² Wohnfläche inkl. Garage).

Diese Miete ist i.S. § 558 als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlich im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.
Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, 1,1 % die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,6 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.
Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die Beschaffenheitsmerkmale und Investitionsrisiken.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,7 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.
Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

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

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 178,0

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto-Grundfläche BGF	Normalherstellungs-Kosten (NHK 2010)		Herstellungskosten	Lineare Wertminderung	Gebäudewert
	m²	€/m²	Indexiert €/m²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
Fachwerkhaus	266	665	1.184	314.944	15/70	67.488 €
Gesamt						67.488 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert)					+	4.000 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Hofraum				4.000 €		
Außentreppen				0 €		
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	71.488 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	116.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	187.488 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,25
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,9
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	210.924 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Nebengebäude					+	16.000,- €
Scheune (Garage)					+	6.000,- €
Reparaturstau, Baumängel, Bauschäden					-	50.000,- €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.						**183.000 €**

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

> aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

> aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

> Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
Fachwerkhaus	123	7,32	900,00	10.800,00 €
Summe				10.800,00 €

Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(344 €)	344 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	216 €	
	Instandhaltung	(13,5 €/m² * 123) + 102 € (Garage)	1.763 €	
	Gesamt		-	2.323,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	8.477,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,7 % von		116.000 €	-	1.972,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	6.505,00 €
Barwertfaktor § 34 ImmoWertV	15 Jahren Restnutzungsdauer 1,7 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		x	13,14
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	85.476 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	116.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	201.476 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,9
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	181.328 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Nebengebäude		+	16.000 €
	Scheune (Garage)		+	6.000 €
	Reparaturstau, Baumängel, Bauschäden		-	50.000 €
Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.				**153.000 €**

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse: Sachwert 183.000,- € | Ertragswert 153.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Nebengebäude. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau. Der vorläufige Verkehrswert wird mit dem Hauptgewicht am Sachwert mit vorläufig 180.000,- € bemessen.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Gemäß Beschluss vom 22.05.2024 ist der Verkehrswert des hälftigen Anteils (Bruchteilseigentum) zu ermitteln. Beim Bruchteilseigentum steht jedem Miteigentümer ein ‚ideeler' Anteil am Grundstück zu, über den er frei verfügen, z.B. veräußern und belasten kann. Bruchteilseigentum kann (deshalb) auch Gegenstand der Zwangsversteigerung sein. Kaufpreisanalysen oder deduktive Bewertungsmodelle zur Ableitung von Bruchteils-/Miteigentumsanteil (nicht Miteigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz) fehlen, so dass wegen fehlender Kaufpreisanalysen der rechnerische Abschlag am Gesamtgrundstückswert frei geschätzt wird. Theoretisch sind auch Zuschläge möglich. Es wird jedoch geschätzt, dass wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer eher mit einem Abschlag kalkulieren.
Das Fehlen von Kaufpreisanalysen liegt insbesondere darin begründet, dass ein diesbezüglicher Grundstücksverkehr wahrscheinlich nicht stattfindet, da die Risiken für potentielle Kaufinteressenten wegen der eingeschränkten Verfügbarkeit (Risiken/Fragen wie bspw. - wem stehen die Einkünfte/Erträge aus dem Grundstück zu, wie wird die Hausverwaltung geregelt, wer entscheidet bei Investitionen, wird eine Instandhaltungsrücklage gebildet, Lösung rechtlicher Fragen etc. etc.) hoch sind. Falls tatsächlich diesbezügliche Grundstücksverkäufe vorliegen, dann in geringer Anzahl. Eine statistisch gesicherte Auswertung ist nicht möglich.

Die durchschnittliche Marktgängigkeit des hälftigen Anteils wird wie folgt eingeschätzt: Der Kreis potentieller Kaufinteressenten ist eingeschränkt, da ein erhöhtes Risiko in Bezug auf die eingeschränkte Verfügbarkeit besteht. Bemessener Abschlagsfaktor nach freiem sachverständigem Ermessen: 0,9 (Anmerkung: Es ist möglich, dass Kaufinteressenten den Abschlag höher einschätzen).

Der vorläufige Verkehrswert des hälftigen Anteils beträgt (180.000 € x 0,5) = rd. 90.000,- €.

Bedingter Verkehrswert des hälftigen Anteils
wegen eingeschränkter Verfügbarbeit: 90.000,- € x 0,9 = rd. 81.000 €

Die Marktgängigkeit wird zum Wertermittlungsstichtag (07.09.2023) im Hinblick auf die Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils an dem Grundstück wird mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit rd. 81.000,- €.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehender Kenngröße (bei Volleigentum):
Relativer Marktwert: rd. 994,- €/m² Wohnfläche (Wohnhaus, ohne EG + Wohnung im Anbau; ges. 181 m²)

Die Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim liegen über dem ermittelten relativen Marktwert.
Gemäß Auswertungen des statistischen Bundesamts sind aktuell Preisrückgänge zu verzeichnen, die im Vergleich zum Auswertungszeitraum 2021/22 im Mittel um rd. 10 % gesunken sind. Höhere Anpassungen sind insbesondere bei den energetisch sanierungsbedürftigen Wohnhäusern feststellbar.
Bei den Wiederverkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche (Auswertungen der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023) in den vergleichbaren Bodenrichtwertlagen liegt der untere Spannenwert bei rd. 1.400,- €/m² (Auswertungszeitraum 2021/2022).
Unter Berücksichtigung der wertrelevanten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, energetischer Zustand, innerörtlicher Ensembleschutzbereich mit begründeten Baulasten/Grenzbebauungen) und des hohen Investitionsbedarfs bei einer umfänglichen Sanierung, liegt der Verkehrswert im Rahmen einer plausiblen Bandbreite.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Sickenhofen, Blatt 1354
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Sickenhofen	Flur 1, Flurstück 40
Gebäude- und Freifläche,	Hergershäuser Straße 15, Größe 447 m²

Der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils an dem mit einem Einfamilienwohnhaus (Fachwerkhaus), Nebengebäude und Scheune bebauten Grundstücks, Hergershäuser Straße 15, 64832 Babenhausen, wurde zum Stichtag 07.09.2023 ermittelt mit rd.

81.000,- €

in Worten: Einundachtzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

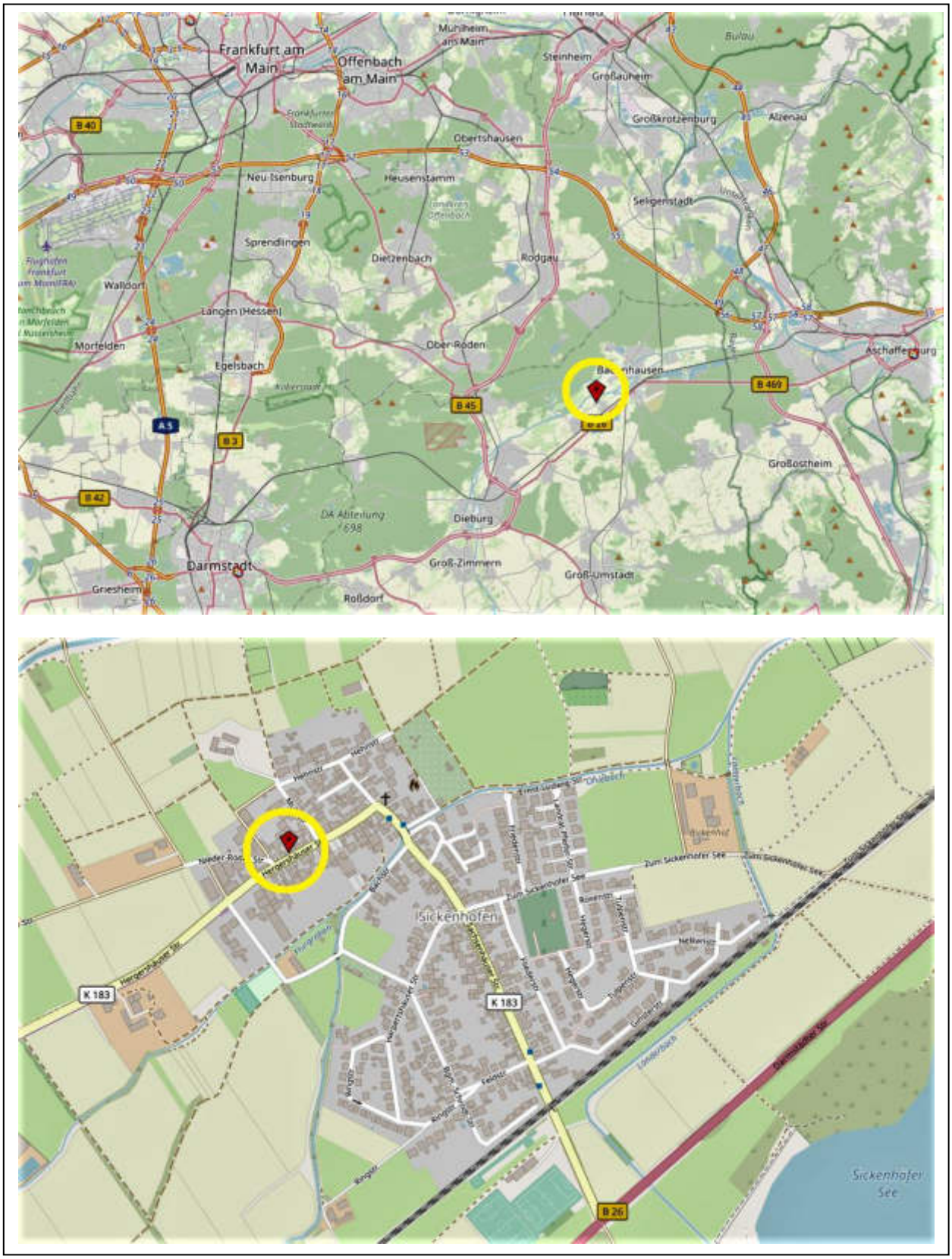
Altheim, den 04.06.2024 Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

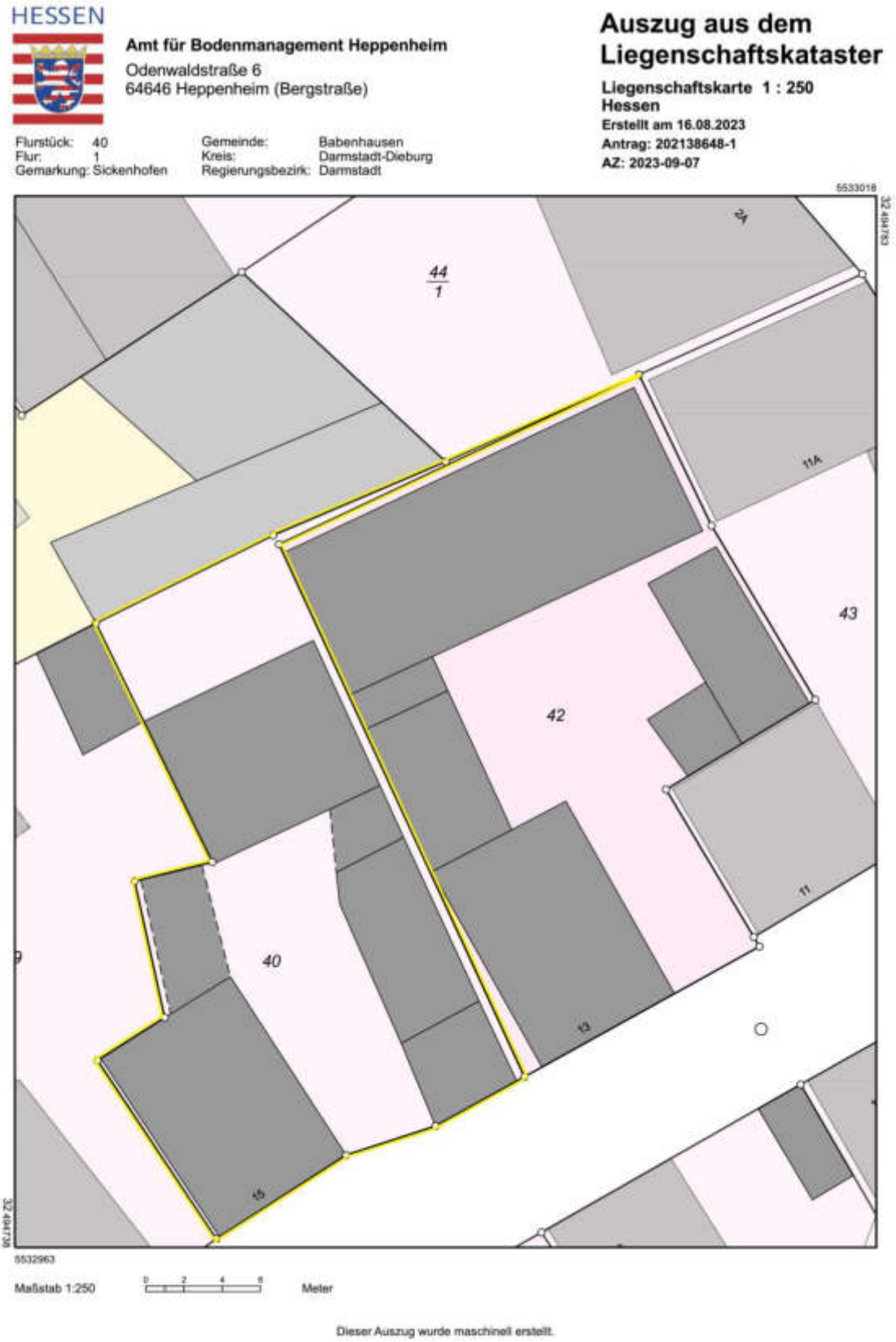
6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



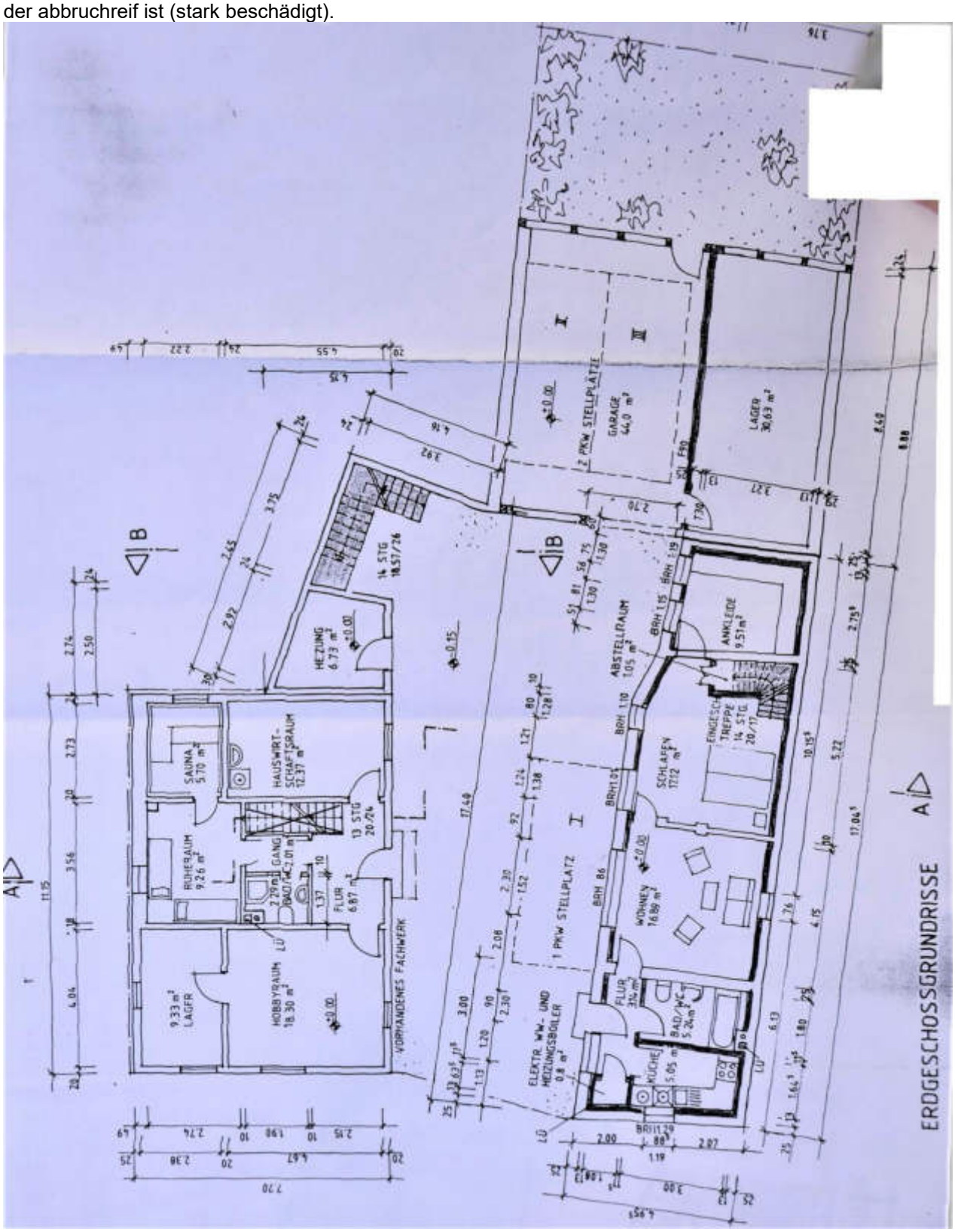
6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



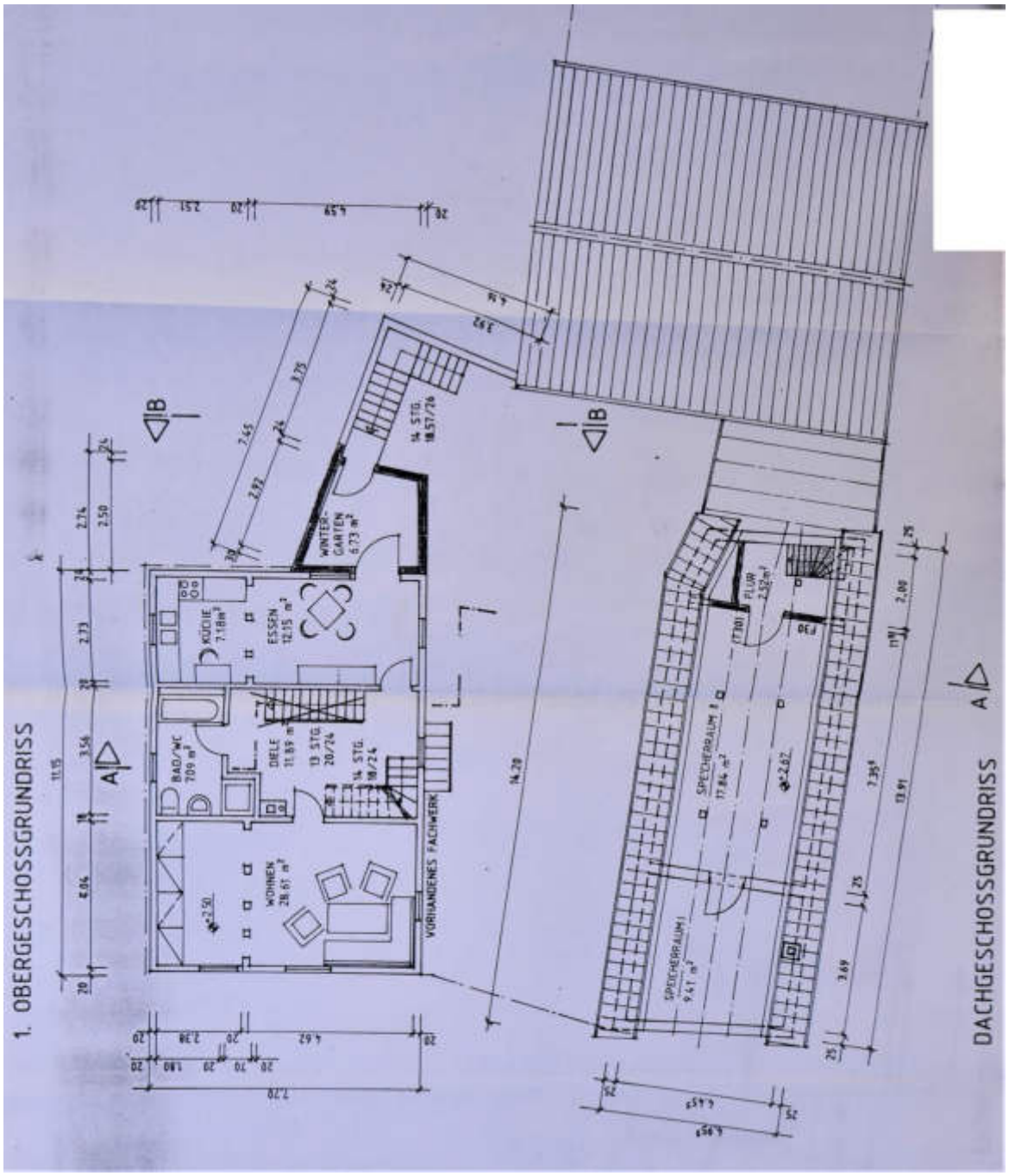
6.2 Grundriss Erdgeschoss

Nachfolgende Pläne wurden beim Ortstermin bereitgestellt und abgelichtet. Die Ausführung weicht vom Baubestand ab, insbesondere ist im Fachwerkhaus ein entkernter Zustand im Erdgeschoss feststellbar, d.h. eine Nutzung ist in dem Zustand zum Besichtigungszeitpunkt nicht vorhanden und möglich. In der Lagerscheune ist zusätzlich eine Toilette eingebaut. Im hinteren Gartenbereich ein gemauerter Abstellschuppen der abbruchreif ist (stark beschädigt).



6.3 Grundriss Obergeschoss

Im Fachwerkhaus wurde die Treppe vom Erd- zum Obergeschoss ausgebaut, d.h. aktuell besteht keine Verbindung vom EG zum OG.



6.4 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den bereitgestellten Unterlagen entnommen und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. Insbesondere ist beachtlich, dass das Erdgeschoss im Fachwerkhaus nicht wohnbaulich ausgebaut ist und sich zum Besichtigungszeitpunkt im Rohbauzustand befindet.

Wohnflächenberechnung nach DIN 283
Flächenart (FA): W=Wohnfl. N=Nutzfl. V=Verkehrsfl.

Wohnhaus

Raumbezeichnung	Berechnung	FA	B-Wfll.	Fakt.	N-Wfl.
Erdgeschoß					
Lager	4.04 x 2.38	N	9.62	0.97	9.33
Hobbyraum	4.67 x 4.04	W	18.87	0.97	18.30
Ruheraum	(3.56 x 2.74) - (0.5 x 0.4)	W	9.55	0.97	9.26
Sauna	2.73 x 2.14	W	5.84	0.97	5.66
Bad/WC	(1.37 x 1.9) - (0.6 x 0.4)	W	2.36	0.97	2.29
Flur	(3.56 x 2.15) - (0.64 x 0.9)	W	7.08	0.97	6.87
Gang	1.09 x 1.90	W	2.07	0.97	2.01
Hauswirtschaft	4.67 x 2.73	W	12.75	0.97	12.37
Heizung	(2.385 x 2.135) + (0.5 x 2.75 x 1.0)+ (2.385 x 0.4 x 0.5)	N	6.94	0.97	6.73
Gesamtfläche Erdgeschoß:			75.08		72.85
1. Obergeschoß					
Wohnen	4.04 x 7.3	W	29.49	0.97	28.61
Bad/WC	(3.56 x 1.8) + (0.9 x 1.0)	W	7.31	0.97	7.09
Diele	(3.56 x 5.50) - (1.1 x 0.9) - (0.84 x 0.4) - (2.88 x 0.9) - (3.4 x 1.0)	W	12.26	0.97	11.89
Küche	2.71 x 2.73	W	7.4	0.97	7.27
Essen	4.59 x 2.73	W	12.53	0.97	12.15
Wintergarten	(2.385 x 2.135) + (2.385 x 0.4 x 0.5) + (2.76 x 1.0 x 0.5)	W	6.95	0.97	6.74
Gesamtfläche 1. Obergeschoß			75.94		73.66

Dachgeschoß			2 8. Okt. 1994		
Schlafen	(4.48 x 4.1) + 1.00 x 4.1 x 0.5)	W	20.42	0.97	19.81
Bad/WC	(2.84 x 2.2) - (2.84 x 0.5 x 0.5)	W	5.54	0.97	5.37
Diele	(2.84 x 3.1) - (2.84 x 0.5 x 0.5) - (1.0 x 1.0) - (0.5 x 0.5 x 1.0)	W	6.84	0.97	6.63
Kinderzimmer	(4.48 x 3.59) x (2 x 0.5 x 0.5 x 3.59)	W	17.88	0.97	17.34
Gesamtfläche Dachgeschoß			50.68		49.16
Gesamtfläche Wohnhaus			201.7		195.65

Nebengebäude

Raumbezeichnung	Berechnung	FA	B-Wfl.	Fakt.	N-Wfl.
Erdgeschoß					
Heizung	1.08 x 0.76	N	0.82	0.97	0.80
Küche	(1.645 x 3.00) + (0.18 x 3.00 x 0.5)	W	5.21	0.97	5.05
Bad/WC	1.8 x 3.0	W	5.4	0.97	5.24
Wohnen	4.15 x 4.195	W	17.41	0.97	16.89
Schlafen	(5.22 x 4.195) - (0.35 x 3.65 x 0.5)-(0.545 x 1.5 x 0.5) - (1.1 x 2.5) - (0.5 x 0.9)	W	17.65	0.97	17.12
Abstellraum	(0.9 x 0.5) + (0.7 x 0.9)	W	1.08	0.97	1.05
Ankleide	(2.755 x 3.27) + (3.27 x 0.5 x 0.2) + (2.8 x 0.3 x 0.55)	W	9.8	0.97	9.5
Flur	1.08 x 3.0	W	3.24	0.97	3.14
Gesamtfläche Erdgeschoß			60.61		58.79
Dachgeschoß					
Speicher 1	(1.5 x 3.9) + (4.0 x 1 x 0.5) + (3.69 x 1 x 0.5)	N	9.7	0.97	9.41
Speicher 2	(1.5 x 1.8) + (1.8 x 0.5 x 1) - (0.5 x 1) - 0.5 x 1)	N	18.39	0.97	17.84
Flur	(1.5 x 1.8) + (1.8 x 0.5 x 1) - (0.5 x 1 x 1) - (0.5 x 1)	W	2.6	0.97	2.55
Gesamtfläche Dachgeschoß			30.69		29.76
Gesamtfläche Nebengebäude			91.30		88.55

Ansatz für Ertragswertberechnungen:
Wohnfläche Fachwerkhaus (ohne Erdgeschoss) rd. 123 m²
Wohnfläche Nebengebäude rd. 58 m²

6.5 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Fachwerkhaus

Geschoss Grundrissebene Fachwerkhaus	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Bereich a (m^2)
EG	+	1	11,15	7,70	85,86	
OG	+	1	11,15	7,70	85,86	
DG	+	1	11,15	7,70	85,86	
Anbau, rd.	+	1	3,00	2,65	7,95	
	+				265,52	
Summe BGF						**266**

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Süd

Foto 2

Ansicht Südost

Foto 3

Ansicht Nebengebäude vom Hofraum

Foto 4

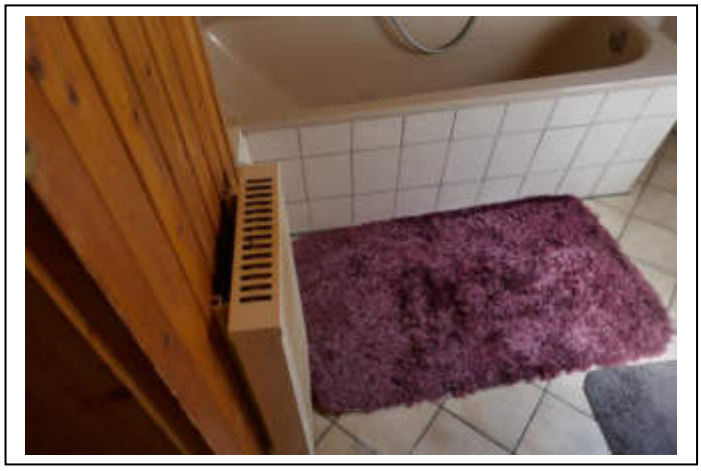
Ansicht Fachwerkhaus vom Hofraum

Auswahl Innenraumbilder: Entkerntes Erdgeschoss Fachwerkhaus

Fachwerkhaus OG Diele

Wohnen Fachwerkhaus OG

Bad mit Warmlüfter im OG Fachwerkhaus



Duschbad DG Fachwerkhaus

Anschläge: 78 Tsd.