

**Andreas Diwisch**, Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (Dipl.-VWA/IHK)  
Ringstraße 2, 64409 Messel, Tel.: 06159/717434 od. 0171/5890192

Aktenzeichen: 30 K 8/22

Datum: 14.09.2023

Az.: 01/08/2023 di

# Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Nordostansicht

über die Liegenschaft:

**Hohe Straße 5 in 64832 Babenhausen  
Ortsteil – Hapertshausen**

Messel, 14.09.2023

**Verkehrswertgutachten (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)**

Objekt:	Einfamilienhaus mit Nebengebäude (Schuppen). <ul style="list-style-type: none"><li>- ca. 122,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- u. Dachgeschoss (4 ½ Zimmer)</li><li>- ca. 143,24 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller, Schuppen und Garage</li></ul>
Lage:	64832 Babenhausen – OT Hapertshausen
Gemarkung:	Hapertshausen
Flur:	4
Flurstück:	83
Grundstücksgröße:	330 m <sup>2</sup> (Hof- und Gebäudefläche)
Grundbuch:	Hapertshausen
Blatt:	698
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	17.07.2023
Verkehrswert:	<b>€ 70.000,--</b> In Worten: siebzigtausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	25.08.2023

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten, zzgl. Deckblatt. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt, eines davon für meine Unterlagen.

<b><u>2. Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
Deckblatt	
1. Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Wertermittlungstichtag, etc.)	01
2. Inhaltsverzeichnis	02
3. Grundlagen, Ortstermin	03
4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	
4.1 Standort- u. Lagebeschreibung	04
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	05
4.3 Rechtliche Gegebenheiten	06
5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes	08
5.1 Gebäudebeschreibung Wohnhaus	08
5.2 Allgemeine Beurteilung	14
5.3 Beschreibung der Außenanlagen	15
6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	16
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	16
6.2 Verfahrenserläuterungen	16
7. Massen und Flächen	19
8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	20
9. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren	21
10. Wert des Grund und Bodens	22
11. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	24
12. Liquidationswertverfahren	25
13. Verkehrswert	26
14. Literaturverzeichnis	27
15. Verzeichnis der Anlagen	28

### **3. Grundlagen, Ortstermin:**

Wertermittlungsgrundlage:

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**)
- Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**)

Unterlagen zur Wertermittlung:

- Grundbuch- und Katasterangaben (Lageplan)
- Baulastenauskunft
- Auskunft bzgl. Altlasten
- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2023
- Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)

Tag der Ortsbesichtigung: 25.08.2023

Zum Tag der Ortsbesichtigung ermöglichten der Eigentümer die Besichtigung des gesamten Objektes. Lediglich der Keller und teilweise die Nebengebäude (Zwinger) waren nicht zugänglich. Einer Verwendung von Bildern aus dem Inneren des Objektes wurde vom Eigentümer nicht zugestimmt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Gutachter.

Wertermittlungsstichtag: **25.08.2023**

#### **Anmerkung:**

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den o.g. Unterlagen und – soweit äußerlich erkennbar – aufgrund der Ortsbesichtigung. Zu Fragen zu etwaigen Altlasten im Boden oder zu unverträglichen oder gesundheitsschädlichen Baumaterialien kann nicht Stellung genommen werden. Diese spezielle Problematik ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und ist gegebenenfalls gesondert zu untersuchen. Auch konnten Untersuchungen etwa über Gebäudestandsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen und sonstige äußerlich nicht erkennbare Mängel nicht vorgenommen werden. Diese Untersuchungen gehen über den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung hinaus. Sofern konkrete Verdachtsmomente oder Hinweise auf Belastungen oder Schädigungen vorliegen, wird dies nachfolgend dokumentiert. Die Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- oder Gebäudegegebenheiten wird ausgeschlossen.

## **4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens:**

### **4.1 Standort- und Lagebeschreibung**

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Kreis:</b>	Darmstadt-Dieburg
<b>Einwohnerzahl:</b> (Stand 31.12.2022)	Babenhausen mit allen Ortsteilen rd. 17.409; davon in Hapertshausen rd. 740

#### Ortsbeschreibung:

Die ehemalige Residenzstadt Babenhausen liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt und verknüpft die Vorteile des Rhein-Main-Ballungsraums mit deren ausgedehnter Erholungslandschaften. Die mittelalterliche Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern, Schloss und Stadtmauern lädt zum Verweilen ein. Zu Babenhausen gehören die Ortsteile Hergershausen, Sickenhofen, Harreshausen, Langstadt und Harpertshausen. Reiterhöfe, Rad- und Wanderwege und eine vielfältige Gastronomie bieten ein breites Angebot.

#### **Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:**

von Hapertshausen nach:	Langstadt	ca. 2,7 km
	Babenhausen:	ca. 6,0 km
	Dieburg:	ca. 6,8 km
	Darmstadt:	ca. 23,3 km
	Frankfurt am Main:	ca. 45,4 km
Zu den Schnellstraßen/Autobahnen:	B 26:	ca. 0,8 km
	B 45:	ca. 6,5 km
	A 3:	ca. 25,0 km

#### **Lage des Grundstücks:**

Harpertshausen ist der kleinste der fünf Stadtteile und wurde 1318 erstmals urkundlich erwähnt. Die Kirche, 1866 im neugotischen Stil erbaut, war ein besonderes Bauwerk, da in diesem auch die Bürgermeisterei mit Rathaussaal untergebracht war. 1910 wurde das schöne mit Zierfachwerk im Giebel versehene Schulhaus am Ende der Kirchstraße errichtet. Seit der Schulreform im Jahr 1976 besuchen die Kinder die Grundschule im benachbarten Langstadt. Ein Kindergarten wird im ehemaligen Schulhaus betrieben. Zudem gibt es noch ein Waldkindergarten. Ein kleines Vereinsschwimmbad ist am Ort. Aufgrund der Ortsgröße gibt es kaum Möglichkeiten der Nahversorgung. Für ältere Menschen gibt es derzeit zwei Mal wöchentlich ein Lebensmittelauto. Märkte und ärztliche Versorgung ist in den größeren, benachbarten Orten zu finden. Die Busanbindung bietet eine ein- bis teilweise halbstündige Anbindung.

## **4.2 Tatsächliche Eigenschaften**

<b>Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:</b>	Wohnbauliche Nutzung in der Straße mit überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die Bebauung reicht von Fachwerkhäusern bis hin zu Bauten aus jüngerer Zeit.
<b>Immissionen:</b>	Zum Ortstermin waren keine Immissionen zu erkennen.
<b>Topographische Grundstückslage:</b>	Ebener Grundstücksverlauf.
<b>Straßenfront:</b>	ca. 12,30 m
<b>Gestalt und Form:</b>	Weitestgehend rechteckige Grundstücksform.
<b>Mittlere Breite:</b>	ca. 12,00 m
<b>Mittlere Tiefe:</b>	ca. 27,30 m
<b>Grundstücksgröße:</b>	Flur 4, Flurstück Nr. 83, <b>Größe = 330 m<sup>2</sup></b>
<b>Bemerkungen:</b>	Im Vergleich zu typischen Wohnbaugrundstücken in der Umgebung, liegt das zu bewertende Grundstück von der Größe unter dem Durchschnitt. Die Fläche des vom Gutachterausschuss ermittelten durchschnittlichen Richtwertgrundstücks beträgt 700 m <sup>2</sup> . Das Grundstück ist zur Straße nördlich und zum rückwärtigen Teil südlich ausgerichtet.
<b>Tatsächliche baul. Nutzung des Grundstücks:</b>	Grundflächenzahl, GRZ ca. 0,54 Geschossflächenzahl, GFZ ca. 0,54
<b>Erschließungszustand:</b>	
<b>Straßenart:</b>	Anliegerdurchgangsstraße
<b>Straßenausbau:</b>	Beidseitig gepflasterte Gehwege mit asphaltierter Fahrbahn.
<b>Höhe zur Straße:</b>	normal
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss an das öffentliche Abwassernetz.
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:</b>	Das Wohnhaus wurde direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße und an der östlichen Grenze mit Nebengebäude bis zur südlichen Grenze errichtet.

Ein weiteres Nebengebäude wurde an der süd-/westlichen Grundstücksgrenze errichtet. Auch von den östlichen, westlichen und südlichen Nachbargrundstücken wurden zu den Grenzen des Bewertungsgrundstückes Gebäude errichtet (siehe Lageplan).

**Baugrund / Grundwasser:**

Zur Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Grundwasser einflüssen ersichtlich. Es wird von einem gewachsenen, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

**Altlasten:**

Lt. Auskunft vom 28.07.2023 aus der Altstandortdatei (Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg), liegen keine Einträge im Altstandortkataster vor.

**Beeinträchtigungen:**

Zum Ortstermin waren keine Beeinträchtigungen und Fremdeinwirkungen erkennbar.

**4.3 Rechtliche Gegebenheiten:**

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 03.03.2022 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist der Grundbuchstand auf Nachfrage beim Grundbuchamt unverändert.

Blatt 698 / Grundbuch von Harpertshausen.

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1

Gemarkung Harpertshausen; Flur 4; Flurstück 83; Hof- und Gebäudefläche, Hohe Straße 5; 330 m<sup>2</sup>

Abteilung I: lfd. Nr. 2

der Eigentümer (Alleineigentum)

Abteilung II: lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg - 30 K 8/22); eingetragen am 03.03.2022.

Abteilung III:

Die eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Erwerb / Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Belastungen:	Der westliche Nachbar hat auf der Grundstücksgrenze zwei Fenster in der Brandwand zum Bewertungsgrundstück. Nach Angaben des Eigentümers besteht wohl eine Vereinbarung, dass hier nur blickdichte Fenster (Milchglas/satiniertes Scheiben) verwendet werden dürfen. Ob hierüber eine schriftliche Vereinbarung existiert, konnte vom Eigentümer nicht gesagt werden. Für weitere sonstige, nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte) gibt es vor Ort keine Hinweise. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen gestellt.
Nutzung/Mietbindung:	Der Eigentümer nutzt das Gebäude selbst zu Wohnzwecken. Mietverträge mit dritten wurden nach Auskunft vor Ort nicht geschlossen.
Baulasten:	Dem Gutachter wurde vom Amtsgericht eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis übermittelt. Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht vom 09.03.2022 bestehen weder belastende noch begünstigende Baulasten.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Nach telefonischer Auskunft beim Bauamt (Stadtplanung) Babenhausen bestehen diesbezüglich keine Auflagen.
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	gemischte Bauflächen
Festsetzungen im Bebauungsplan: Entwicklungsstufen (Grundstücksqualität):	Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet gemäß Bürger GIS Ladadi und Nachfrage beim Bauamt von Babenhausen nicht vor. Baurecht ergibt sich demnach nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass eine Neubebauung oder Umbau sich an der jetzigen Bebauung im Umfeld orientieren und einfügen muss. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## **5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes**

Vorbemerkung: Die Räumlichkeiten im Haus konnten bis auf den Keller und die in den Anbauten bestehenden Nebenräumen (Zwinger) vollständig eingesehen werden. Nach Angaben der Bauaufsicht besteht keine Bauakte. Auch der Eigentümer konnte keine Pläne zum Objekt vorlegen. Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich auf die Inaugenscheinnahme aus dem Ortstermin.

### **5.1 Gebäudebeschreibung:**

Baujahre: Nach Angaben des Eigentümers ist das Gebäude in den 1950er Jahren entstanden. Aufgrund der teilweise verwendeten Backsteinwände und Natursteinkeller, der Raumhöhen, sind Teile vermutlich zu einer früheren Zeit entstanden. Keller und Teile des Erdgeschosses sind vermutlich um 1900 erbaut worden. Aufgrund der Bausubstanz wurde vermutlich später in den 50er Jahren die Trempelhöhe im Dachgeschoss angehoben und Gauben errichtet. Die angebauten Nebengebäude sind nach Angaben des Eigentümers in den 70er bis 80er Jahren entstanden. Hier stand früher mal eine Scheune.

Art des Gebäudes/Nutzung: 1 ½ geschossiges Einfamilienhaus, teilweise unterkellert mit Garage und Nebengebäude.

#### **Ausführung und Ausstattung :**

Konstruktionsart: Das Gebäude wurde in massiver Mauerwerksbauweise erstellt und ist teilunterkellert. Das Sparren-Satteldach wurde in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit fester Eindeckung errichtet. Die eingeschossigen Anbauten verfügen über Flach- bzw. Pultdächer.

Fundamente: Streifenfundamente

Sockelhöhe: ca. 0,30 m (straßenseitig)

Traufhöhe: ca. 4,00 m

Firsthöhe: ca. 7,20 m

**Anmerkung:**

Die Wohnfläche wurde mangels Pläne mit einem Lasermessgerät aufgemessen. Die Raumhöhe liegt im Erdgeschoss zwischen 2,00 und 2,05 m. Im Bereich des Anbaus mit WC und Bad liegt die Höhe bei ca. 2,30 m. Durch den späteren Umbau des Dachgeschosses liegt die Raumhöhe ebenfalls bei rd. 2,30 m. Die Trempelhöhe im Dachgeschoss liegt bei rd. 1,65 m (Beginn der Dachschräge).

**Grundrissgestaltung/  
Flächenberechnung:**

**Erdgeschoss/Wohnflächen:**

- Wohnzimmer 5,89 m x 3,24 m = ca. 28,80 m<sup>2</sup>
- Diele / Flur 4,69 m x 3,00 m = ca. 14,07 m<sup>2</sup>
- Küche 5,87 m x 2,92 m = ca. 17,14 m<sup>2</sup>
- Vorraum/Bad 1,19 m x 1,02 m = ca. 1,07 m<sup>2</sup>
- Toilette 1,70 m x 1,05 m = ca. 1,78 m<sup>2</sup>
- Bad 2,18 m x 3,41 m = ca. 7,43 m<sup>2</sup>
- abzgl. Kamine = ca. 0,40 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche EG ca. 69,89 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss/Wohnflächen:**

- Flur 1,11 m x 3,29 m = ca. 3,65 m<sup>2</sup>
- Flur/Ausgang 2,30 m x 2,92 m = ca. 6,71 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2,97 m x 3,66 m = ca. 10,87 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3,31 m x 3,66 m = ca. 12,11 m<sup>2</sup>
- Durchg.-Zi. 2,90 m x 3,31 m = ca. 9,60 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2,93 m x 3,31 m = ca. 9,70 m<sup>2</sup>
- abzgl. Kamine = ca. 0,40 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche Dachgeschoss ca. 52,24 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche: ca. 122,13 m<sup>2</sup>**

**Nutzflächen:**

- Kellerraum ca. 16,80 m<sup>2</sup>
- Schuppen/Zwinger: ca. 64,77 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 16,67 m<sup>2</sup>
- Speicher: ca. 45,00 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzfläche: ca. 143,24 m<sup>2</sup>**

**Grundrissgestaltung:**

Die Grundrissgestaltung ist für ein Einfamilienhaus baujahrestypisch, zweckmäßig. Die Küche dient als Durchgangszimmer zum WC und Badezimmer. Im Dachgeschoss stehen 3 ½ Zimmer zur Verfügung (ein Durchgangszimmer). Im weiteren Flurraum ist die Hauselektrik mit einem Zählerschrank untergebracht. Hier führt auch eine Tür nach Außen auf das Flachdach.

Die Raumhöhe (2 m bis 2,05) im Erdgeschoss wirkt beeinträchtigend.

Umfassungswände/  
Innenwände:

Die Außenwände wurden im Bereich des Kellers nach Angaben des Eigentümers aus Bruchsteinen gemauert. Erdgeschoss und Giebelwände sind augenscheinlich aus Backsteinen gemauert worden. Bei der späteren Anhebung im Bereich des Dachgeschosses wurden Bimsmauersteine verwendet. Die Wände wurden außenseitig verputzt und angelegt. Im Bereich des Erdgeschosses wurden die zugänglichen Außenwände zum Teil nachträglich mit einer Dämmung versehen. Nach Angaben wurde hier eine ca. 8 cm stark Styropordämmung aufgebracht. Innen wurden die Wände größtenteils verputzt und tapeziert. Teilweise wurden Wände auch mit Gipsplatten verkleidet. Die Wandstärken sind aufgrund der unterschiedlichen Baujahre entsprechend von ca. 24 cm bis ca. 45 cm stark.

Geschossdecken/ Böden/  
Deckenflächen:

Zwischen Keller und Erdgeschoss befindet sich eine massive Decke. Es wurde lediglich der straßenseitige Bereich (entsprechend der Größe des Wohnzimmers) unterkellert. Der Kellerboden besteht nach Angaben aus einem gestampften Lehm Boden. Die Decke zum Dachgeschoss besteht aus einer Holzbalkendecke. Diese wurde teilweise mit Gipsplatten nachträglich verkleidet, tapeziert und angelegt; teilweise mit Holzpanelen (Nut- u. Federbrettern) verkleidet. Die Raumhöhe ist mit ca. 2,00 m bis 2,05 m eingeschränkt. Ebenso handelt es sich bei der Speicherdecke um eine Holzbalkendecke die Raumseitig verputzt, tapeziert und angelegt wurde. Die insgesamt abgewohnten Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, Laminat, Linoleum/PVC und Teppich.

Dachform, Konstruktion:

Das Dach wurde als Giebelsparrendach in Form eines Satteldaches in Holzbauweise konstruiert. Die feste Dacheindeckung besteht aus rötlichen Tondachziegeln (Bieberschwanzziegel). Zur Westseite/Hofseite wurde eine Schleppgaube errichtet. Inwieweit eine Dämmung zum Wohnraum besteht, ließ sich nicht feststellen.

Baujahresbedingt dürfte diese aber sehr gering ausfallen. Die Holzsparren sind teilweise von Fraßschädlingen (Hausbockkäfer) befallen und zum Teil substantiell angegriffen. Auch die Ausschubtreppe aus Holz zum Speicher ist stark befallen, so dass hier durch Versagen Unfallgefahr besteht. Eine Unterspannfolie/Flugschneesicherung ist nicht vorhanden. Die Abschlussziegel vom Ortgang zur Traufe weisen hofseitig Fehlstellen auf. Die Kamineinfassung wurde nicht fachgerecht hergestellt.

Die Anbauten und Nebengebäude wurden mit Pultdächern versehen. Im Anbaubereich mit Bad/WC ist dieses massiv und mit Bitumenbahnen abgedichtet. Die übrigen Gebäudeteile (Zwinger / Werkstatthalle und Garage) sind aus Holzsparrenpultdächer ausgeführt und mit Well eternitplatten abgedeckt. Teils wurden zur Belichtung Elemente aus transparentem Kunststoff eingesetzt. Nach Angaben vor Ort sind die Anbauten in den 80er Jahren entstanden. In dieser Zeit wurden üblicherweise keine asbesthaltigen Welleternitplatten mehr hergestellt. Bei einem Rückbau ist dies aber unbedingt auf zu prüfen, da von asbesthaltigen Stoffen eine hohe gesundheitliche Gefährdung ausgehen kann.

Treppe:

Vom Erd- zum Dachgeschoss führt eine massive, halbgewendelte Treppe aus Kunststein. Es wurde ein Kunststoffhandlauf angebracht. Im Flur des Dachgeschosses ist als Brüstung ein schmiedeeisernes Stahlstabgeländer eingesetzt worden. Der Keller war nicht zugänglich. Hier kann ebenfalls von einer massiven Treppe ausgegangen werden.

Fenster/Rollläden:

Die Wohnraumfenster bestehen aus weißen Kunststofffenster mit einfacher Doppelverglasung und einfacher Dichtung (vermutlich aus den Anfang 80er Jahren). Als Rollläden wurden Vorsetzrollläden verwendet aus Aluminium. Diese sind außenseitig mit einem Holzdekor versehen. Im Bad wurde in der grenzständigen Wand ein Glasbausteinfenster mit Belüftungsmöglichkeit eingesetzt.

Auch im Eingangsbereich wurde zur Belichtung Glasbausteine eingesetzt. In der hofseitigen Werkstatthalle sind Stahlrahmenfenster mit einer einfachen Verglasung vorhanden.

**Türen/Tore:**

Die Hauseingangstür besteht aus einer Stahlblechtür mit Drahtgitterglaseinsatz. Die Tür zum Dachaußenbereich besteht aus einer Alurahmentür. Die Füllung besteht aus einer provisorischen mineralischen Platte. Als Innentüren wurden überwiegend Röhrenspantüren mit Holzzargen unterschiedlicher Dekore verwendet. Die Werkstatthalle ist mit einer doppelflügligen Stahlblechtür mit Glaseinsatz versehen. Die Hundezwinger im Hofbereich sind mit Stahlgitterelementen mit Türen abgeschlossen.

**Elektroinstallation:**

Der Hausstromanschluss befindet sich mit Zählerschrank und Untersicherungen im Dachgeschoss. Hier erfolgte in früheren Zeiten vermutlich die Stromversorgung noch über Luftleitungen. Die Stromkreise sind mit Klappautomaten und Drehsicherungen gesichert. Die Stromleitungen im Haus sind vermutlich noch überwiegend zweiadrig. Die Anzahl an Lichtauslässen, Steckdosen und Schalter entsprechen dem Baujahr. An der hofseitigen Giebelwand wurden zwei Sattellittenspiegel angebracht. Ebenso befindet sich auf dem Dach noch eine terrestrische Antenne.

**Sanitäre Installation:**

Die Dachentwässerung und innere Entwässerung führen über Fallrohre in die Kanalisation. Soweit augenscheinlich zu erkennen, wurden die wasserführenden Leitungen aus Kupferrohren, bzw. verzinkten Stahlrohren hergestellt. Die innere Entwässerung führt über Kunststoffabwasserrohre in den Kanal (Mischsystem). Der Hausanschluss mit Zähler für Wasser befindet sich unter der Spüle in der Küche.

Heizung/Warmwasser/Kamin:

Das Haus wurde vermutlich ab Anfang der 80er Jahre mit einer Gasheizung beheizt. Hierfür wurden in den Wohnräumen Flächenheizkörper eingebaut. Nach Angaben vor Ort wurde die Gasheizung und der Tank zurückgebaut. Die Flächenheizkörper werden nicht mehr genutzt. Das Haus wird derzeit überwiegend mit einem Kachelofen (Wohnzimmer) beheizt. Die Brennkammer wird vom Eingangsbereich/Flur bedient. Warmluftschächte versorgen zudem das Dachgeschoss mit Wärme. Warmluftschächte aus dieser Zeit können asbesthaltig sein. Dies ist bei Arbeiten an diesen zu prüfen, da eine hohe gesundheitliche Gefährdung hiervon ausgehen kann. In der Küche gibt es einen Ofenherd, der die Küche beheizt und für Warmwasser genutzt wird. Im Badezimmer wurde eine keramische Heizplatte installiert, die über Strom Strahlungswärme erzeugt. Im Bad erfolgt die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer. Für die beiden Öfen werden zwei unterschiedliche, gemauerte Kaminschächte genutzt.

Bad/WC:

Das Badezimmer mit dem getrenntem WC ist später angebaut worden und von der Küche aus begehbar. Bedingt durch die geringe Raumhöhe im alten Bereich, liegt dieses etwa 25 cm tiefer (Stufe). Ein kleiner Flur führt zu dem innenliegenden separaten WC mit Oberlicht zum Flur. Das WC ist mit einem Stand-WC mit Druckspülung und einem Handwaschbecken ausgestattet. Die Objekte sind hellgrün. Die Wände wurden umlaufend, raumhoch beige gefliest. Das Badezimmer ist mit einer Wanne, einer Dusche (Alu-/Kunststoffduschabtrennung) und einem Waschtischschrank ausgestattet. Wanne und Dusche sind ebenfalls hellgrün. Auch hier sind die Wände umlaufend, raumhoch beige gefliest. Zur Belichtung befinden sich in der Außenwand ein Glasbausteinfenster, in dem sich zwei Elemente zur Belüftung kippen lassen. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Die Böden sind beige gefliest und die Decken mit dunklen Holzpanelen (Nut- und Federbretter) verkleidet.

Terrasse/Balkon: Als Freisitz lässt sich die Hoffläche nutzen. Bei dem begehbaren Flachdach sind keine Brüstungen vorhanden.

Außenansicht: Die Außenwände wurden verputzt und hellbeige angelegt. Die Fenster wurden mit Spaltklinkerfliesen optisch eingefasst. Ebenso wurde der Sockelbereich mit Spaltklinkerfliesen verkleidet.

## **5.2 Allgemeine Beurteilung:**

Ausrichtung: Das Grundstück liegt straßenseitig an der Nordseite. Die Grenzbebauung weist zur Ostseite. Die Hof- und rückwärtige Fläche weist zur Süd-/Westseite. Durch die Grenzbebauung ist die Belichtung der Wohnräume beeinträchtigt.

Anmerkungen: Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasser, Elektro etc.) vorgenommen. Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden. Hinweise auf Hausschwamm waren nicht festzustellen.

Baulicher Zustand / Instandhaltungsstau: Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem abgewohnten Zustand. Die Situation der Beheizung ist nicht mehr zeitgemäß und zu modernisieren. Das Bad/WC, die Fenster und Türen, wie auch die Böden sind erneuerungsbedürftig. Der Dachstuhl ist vom Holzbock befallen und zu untersuchen. Einzelne Sparren, ggf. der komplette Dachstuhl ist zu erneuern. In diesem Zuge würde man auch das Dach mit einer z.B. Aufsparrendämmung versehen. Die Raumaufteilung und Raumhöhen im Erdgeschoss sind nicht mehr zeitgemäß. Dies lässt sich im Zuge einer umfassenden Instandsetzung allerdings kaum verändern. Aufgrund des hohen Instandhaltungsstaus ist eine umfassende Modernisierung, bzw. Revitalisierung erforderlich. Daher wird dies nach sachverständigem Ermessen pauschal auf die Wohnfläche bezogen mit € 2.100,--/ m<sup>2</sup> (122,13 m<sup>2</sup>) angesetzt. Die Kosten lägen somit bei rd. € 256.000,--. Diese Kosten sind allerdings nicht vollständig anzusetzen, da die Maßnahmen auch die Lebensdauer und den Wert des Gebäudes

deutlich verändert. Im Hinblick auf die unveränderbaren Beeinträchtigungen stellt sich für einen Marktteilnehmer allerdings die Frage ob dies zielführend ist, da auch eine energetische Sanierung durch die Grenzbebauung beeinträchtigt ist.

Ebenso ist ein Rückbau (Abriss) mit nachfolgendem Neubau genauso in Erwägung zu ziehen.

Nach sachverständigem Ermessen werden diese aufgeführten Mängel, bzw. der Instandhaltungstau mit anteilig € 76.800,-- bewertet (30 % von € 256.000,--). Es erfolgt kein vollständiger Ansatz, da eine umfassende Sanierung ebenso zu einer Werterhöhung führt.

### **5.3 Beschreibung der Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss zum öffentl. Netz (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon).

Befestigungen:

Die Hoffläche ist im vorderen, straßenseitigen Bereich mit Betonplatten (ca. 30 cm x 30 cm) gepflastert worden. Im rückwärtigen Bereich sind die Flächen zur Befestigung betoniert worden.

Einfriedung:

Straßenseitige wurde ein dreiflügeliges Hoftor aus verzinkten Stahlrahmen erstellt. Ein schmaleres Element dient als Eingangstür. Hinzu kommt ein Betonpfosten mit einem weiteren Eingangstor. Die Füllungen bestehen aus Riffelstahl und Holzpanelen. Die weitere Einfriedung besteht vollständig aus den grenzständigen Bebauungen.

Anpflanzungen:

Nicht vorhanden.

Nebengebäude u. Garagen:

Die Nebengebäude und Garage sind in massiver Bauweise entstanden und verfügen über Pultdächer. Hier wurden drei Hundezwinger erstellt und eine Werkstatthalle. Die Garage ist offen und verfügt über kein Tor.

Entrümpelung:

Die Flächen sind stark zugestellt und müssen eventuell entrümpelt werden. Dies ist mit zu berechnen.

## **6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung**

### **Definition des Verkehrswerts:**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### **6.1 Verfahrenswahl mit Begründung:**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Einfamilienhäuser vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Bei Kaufpreisbildungen für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes steht die Eigennutzung im Vordergrund. Zudem wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt, um einen Kontrollwert zu erhalten.

### **6.2 Verfahrenserläuterungen**

**Der Bodenwert** ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter-Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Zu- bzw. Abschläge zum Bodenwert von dem Bodenrichtwert.

**Der Sachwert** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) besteht aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen (zzgl. besondere Bauteile und besondere Betriebseinrichtungen) sowie dem Wert der Außenanlagen. Er ist eine vergangenheitsbezogene Größe im Gegensatz zum Ertragswert. Der Sachwert ist immer dann für die Ermittlung des Verkehrswertes von Bedeutung, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Darüber hinaus kann der Sachwert jedoch als Kontrollwert bei der Verkehrswertermittlung auch bei Renditeobjekten ermittelt werden. Der Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

### **Begriffe:**

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten** von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes ( $m^3$  Rauminhalt oder  $m^2$  Gebäudefläche) mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (z.B. Kelleraußentreppe), besonderen Einrichtungen (z.B. Sauna) und Baunebenkosten (z.B. Planung, Statik etc.) hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (§ 22 Abs. II ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hier findet die NHK 2010 Anwendung.

Unter **Baunebenkosten** fallen bspw. Architektenhonorare und solche für Sonderfachleute wie Statiker, Baugrunduntersuchungen sowie Behördengebühren, Finanzierungskosten usw. Die Baunebenkosten liegen in der Regel zwischen 9 und 22 %.

**Außenanlagen** sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

**Die Alterswertminderung** (gem. § 23 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Mit Inkrafttreten der ImmoWertV ist für den Regelfall die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben, und zwar für alle Grundstücksarten. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlage.

**Der Vergleichswert** (gem. § 15 ImmoWertV): In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Verfügung steht (§ 15 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Auch wenn die ImmoWertV in § 8 Abs. 1 die drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen.

**Marktanpassung, Grundstücksmerkmale** ( gem. § 8, Abs. 2+3 i.V.m.§ 14 ImmoWertV).

(2). In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

(§ 14, Abs. 2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches).

## 7. Massen und Flächen

**Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277):** Sie wird aus der Summe aller Grundrissebenen mit Ausnahme der nicht nutzbaren Dachflächen errechnet. Maßgeblich sind die äußeren Maße in Fußbodenhöhe, einschließlich evtl. vorhandener äußerer Bekleidungen. Konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge werden dabei nicht berücksichtigt. Die Normalherstellungskosten (NHK) berechnen sich nach der Bruttogrundfläche. Die folgenden Zahlen wurden aus dem Aufmaß vor Ort (Lasermessgerät) und dem Lageplan ermittelt. Die Flächen der Nebengebäude konnten nur aus dem Lageplan ermittelt werden.

### **BGF - Wohnhaus 1 ½ geschossig / teilunterkellert:**

Kellergeschoss:	ca. 6,40 m x ca. 3,84 m = ca. 24,58 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	ca. 6,40 m x ca. 10,10 m = ca. 64,64 m <sup>2</sup>
Anbau/EG – Bad/WC:	ca. 1,35 m x ca. 3,31 m = ca. 4,47 m <sup>2</sup> ca. 3,65 m x ca. 2,66 m = ca. 9,71 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	ca. 6,40 m x ca. 10,10 m = ca. 64,64 m <sup>2</sup>
Speicher:	ca. 4,80 m x ca. 10,10 m = <u>ca. 48,48 m<sup>2</sup></u>
Gesamt BGF:	= <b>ca. 216,52 m<sup>2</sup></b>
Anteil 1 ½ geschossig – unterkellert:	= ca. 92,16 m <sup>2</sup>
Anteil 1 ½ geschossig – nicht unterkellert:	= ca. 110,18 m <sup>2</sup>
Anteil 1 geschossig (Bad-Anbau):	= ca. 14,18 m <sup>2</sup>

Der Speicherboden über dem Dachgeschoss ist über eine Auszientreppe zu erreichen und wird aufgrund seiner lichten Höhe (ca. 2,00 m), gemäß der Sachwerttrichtlinien bei der BGF, voll berücksichtigt.

BGF-Nebengeb.:	Garage:	ca. 5,50 m x ca. 3,70 m = <b>ca. 20,35 m<sup>2</sup></b>
	Werkstatt/Nebengebäude:	ca. 5,20 m x ca. 17,20 m = ca. 89,44 m <sup>2</sup>
	abzgl. Bad/WC:	ca. 1,35 m x ca. 3,31 m = ca. 4,47 m <sup>2</sup> ca. 3,65 m x ca. 2,66 m = <u>ca. 9,71 m<sup>2</sup></u>
	Gesamt BGF:	= <b>ca. 75,26 m<sup>2</sup></b>

<b>Wohnfläche:</b>	Erdgeschoss:	ca. 69,89 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss:	<u>ca. 52,24 m<sup>2</sup></u>
	<b>Gesamtwohnfläche:</b>	<b>ca. 122,13 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche:</b>	Keller	ca. 16,80 m <sup>2</sup>
	Werkstatt/Zwinger:	ca. 64,77 m <sup>2</sup>
	Garagen:	ca. 16,67 m <sup>2</sup>
	Speicher:	<u>ca. 45,00 m<sup>2</sup></u>
	<b>Gesamtnutzfläche:</b>	<b>ca. 143,24 m<sup>2</sup></b>

## **8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage**

Restnutzungsdauer - § 6 Abs. 6 ImmoWertV: Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

$$\text{Restnutzungsdauer RND} = \text{Gesamtnutzungsdauer GND} - \text{Alter}$$

**Gesamtnutzungsdauer:** Hier ist die marktübliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung wird bei Einfamilienhäusern die durchschnittliche wirtschaftliche GND auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Dies darf jedoch nicht „schematisch“ errechnet werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die wirtschaftliche GND baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche, neuer Technologien, den sich wandelnden Anforderungen und des Konkurrenzdrucks gegenüber früheren Einschätzungen deutlich vermindert. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten ist es entscheidend, dass die Ausstattung und die Grundrissgestaltung den heutigen Anforderungen entsprechen.

Aufgrund der beschriebenen Gebäudesubstanz, der Ausstattung und dem beschriebenen Unterhaltungszustand, liegt das Objekt gemäß der Sachwertrichtlinien durchschnittlich im Bereich der Standardstufe 2. Für Objekte dieser Kategorie wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit rd. 65 Jahren (+/- 10 Jahren) angesetzt. Aufgrund der Bauweise, der unterschiedlichen Baujahre, des z.T. unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustandes, der zwischenzeitlichen Erneuerungen (z.B. Fenster / Bad = 80er Jahre), wird eine Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren unterstellt. Das fiktive Baujahr liegt somit bei 1960.

$$\text{RND 2 Jahre} = \text{GND 65} - \text{Alter 63 Jahre}$$

Hieraus berechnet sich die lineare Abschreibung wie folgt:

$$\frac{63 \text{ Jahre} \times 100}{65 \text{ Jahre}} = \text{rd. } 97 \%$$

## 9. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren

Die Normalherstellungskosten 2010 werden entsprechend den Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (SW-RL von 05. September 2012) festgestellt. Die Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Bezüglich der zeitlichen Anpassung wird der vom statistischen Bundesamt ermittelte Baupreisindex berücksichtigt. Regionalisierung und weitere Anpassungen erfolgen über den von den Gutachterausschüssen Südhessens ermittelten Sachwertkorrekturfaktoren.

Gebäudetyp: - 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, teilunterkellert,  
Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss / Anbau Bad eingeschossig  
- anzuwendende Standardstufe 2

Standardstufen: gebäuderelevante Standardstufen / Preise pro m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche:

1.01 (1 ½ geschossig / unterkellert / Typ 2)	€ 725,--/ m <sup>2</sup>
1.21 (1 ½ geschossig / nicht unterkellert / Typ 2)	€ 875,--/m <sup>2</sup>
1.23 (1 geschossig = Anbau Bad/WC / Typ 3)	€ 1.180,--/m <sup>2</sup>

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

	Wägungsanteil:	Gebäudetypen:		
		1.01	1.21	1.23
Außenwände	23 %	€ 166,75	€ 201,25	€ 271,40 / m <sup>2</sup> BGF
Dächer	15 %	€ 108,75	€ 131,25	€ 177,00 / m <sup>2</sup> BGF
Außentüren/Fenster	11 %	€ 79,75	€ 96,25	€ 129,80 / m <sup>2</sup> BGF
Innenwände u.-türen	11 %	€ 79,75	€ 96,25	€ 129,80 / m <sup>2</sup> BGF
Decken/Treppe	11 %	€ 79,75	€ 96,25	€ 129,80 / m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	5 %	€ 36,25	€ 43,75	€ 59,00 / m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	9 %	€ 62,25	€ 78,75	€ 106,20 / m <sup>2</sup> BGF
Heizung	9 %	€ 62,25	€ 78,75	€ 106,20 / m <sup>2</sup> BGF
<u>Sonst. techn. Ausstg.</u>	6 %	€ 43,50	€ 52,50	€ 70,80 / m <sup>2</sup> BGF
Kostenkennwert (Summe)		€ 725,00	€ 875,00	€ 1.180,00 / m <sup>2</sup> BGF
Garage / Typ 14.1 Standardstufe 4 (massiv)				€ 485,00 / m <sup>2</sup> BGF
Lagergebäude / Typ 16.1– Standardstufe 3				€ 350,00 / m <sup>2</sup> BGF

## 10. Wert des Grund und Bodens

### Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

#### Vorbemerkung:

Hier wurde die Bodenrichtwertkarte von Hapertshausen eingesehen. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt in der betroffenen Bodenrichtwertzone bei € **260,-/m<sup>2</sup>** (ermittelt zum 01.01.2022). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies, nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies, typisches, unbebautes und erschlossenes Grundstück. Die Größe des Richtwertgrundstücks beträgt 700 m<sup>2</sup>.

### Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **25.08.2023** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zuschläge und Abschläge angepasst. Hier finden Korrekturfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht Südhessens 2023 Anwendung.

#### Grundstücksbeeinflussende Merkmale

##### *Spezielle Werteinflüsse (Art der Bauweise)*

Für Ein- bis Zweifamilienhäusergrundstücken mit rd. 300 m<sup>2</sup> liegt gem. Marktbericht der Korrekturfaktor bei Grundstücken mit einem Bodenrichtwert von € 200,-- bis € 399,--/ m<sup>2</sup> bei 1,02. Die entspricht einem

Zuschlag von 2 %

Das Grundstück ist durch die Grenzbebauungen von der Nutzung beeinträchtigt. Ebenso können sich die Fenster der Nachbarbebauung zum Bewertungsgrundstück beeinträchtigend auswirken. Nach sachverständigem Ermessen wird dies berücksichtigt durch einen

Abschlag von 10 %

##### *spezieller Lagewert / durchschnittlicher Lagewert*

Das Grundstück verfügt über eine gute Süd-Westausrichtung und liegt im alten Ortsbereich. Nach sachverständigem Ermessen ist hierfür angemessen ein

Zuschlag von 2 %

##### *Zeitanpassung*

Bedingt durch die gestiegenen Hypothekenzinsen wirkt sich dies derzeit negativ auf den Grundstücksmarkt aus. Bei den reinen Bodenwerten sind derzeit aber immer noch positive Tendenzen zu erkennen. Dies wird berücksichtigt mit einem

Zuschlag von 4 %

Bezogen auf die bauliche Ausnutzung, dem Lagewert sowie dem Zeitwert ergibt sich ein zusammengefasster

Abschlag von 2 %

angepasster Bodenrichtwert:  $260,-- \text{ €/m}^2 \times 0,98 = \text{rd. } 255,00 \text{ €/m}^2$

Berechnung (gem. 16 ImmoWertV):

$\text{€ } 255,00 \times 330 \text{ m}^2 = \text{€ } 84.150,--$

**Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag: rd. € 85.000,--**

## 11. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bruttogrundfläche	= 1.01 Wohnhaus unterkellert	BGF ca. 92,16 m <sup>2</sup>
	= 1.21 Wohnhaus nicht unterkellert	BGF ca. 110,18 m <sup>2</sup>
	= 1.23 Bad/Anbau	BGF ca. 14,18 m <sup>2</sup>
	= 14.1 Garage/massiv	BGF ca. 20,35 m <sup>2</sup>
	= 15.1 Lagergebäude/Kaltlager	BGF ca. 75,26 m <sup>2</sup>

Typ 1.01/1.21/1.23: Einfamilienhaus - freistehend / unterteilt in unterkellert und nichtunterkellert, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss. Entsprechend der Bauteilbewertung und Einteilung in die entsprechenden Standardstufen, ist für die vorliegende Gebäudeart, gemäß der NHK 2010, ein Betrag von € 725,- / 875,- / bzw. 1.180,- pro m<sup>2</sup> BGF anzusetzen. Für die massive Garage 14.1 / Lagerhalle/Kaltlage 15.1 ist ein Betrag von € 485,- bzw. 350,- pro m<sup>2</sup> BGF anzusetzen. Die Baunebenkosten von 16 % bis 17 % sind hierin enthalten.

Baupreisindex (2010 = 100 % / letzte Anpassung – Mai/2023 = 177,9 %)

### Herstellungswert x Korrekturfaktoren Baupreisindex x Fläche BGF:

1.01: Baupreisindex – Anpassung:	€ 725,- x 1,779 x 92,16 m <sup>2</sup> = rd.	€ 118.866,-
1.21: Baupreisindex – Anpassung:	€ 875,- x 1,779 x 110,18 m <sup>2</sup> = rd.	€ 171.509,-
1.23: Baupreisindex – Anpassung:	€ 1.180,- x 1,779 x 14,18 m <sup>2</sup> = rd.	€ 29.767,-
14.1: Baupreisindex – Anpassung:	€ 485,- x 1,779 x 20,35 m <sup>2</sup> = rd.	€ 17.558,-
15.1: Baupreisindex – Anpassung:	€ 350,- x 1,779 x 75,26 m <sup>2</sup> = rd.	€ 46.861,-
Summe - Herstellungswert:		€ 384.561,-

Alterswertminderung:

lineare Abschreibung 65 Jahre GND / Alter 63 Jahre = 97 %	€ 373.024,-
= Zeitwert/Gebäudewert	€ 11.573,-
+ Außenanlagen 8 %	€ 923,-
= Wert des Gebäudes und der Außenanlagen/Nebengebäude	€ 12.496,-
+ Bodenwert	€ 85.000,-
= vorläufiger Sachwert	€ 97.496,-
x Korrekturfaktor für Sachwerte (EFH/ZFH) x 1,60 (gemäß Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte 2023)	
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd. € 156.000,-
- Instandhaltungsstau	€ 76.800,-
	€ 79.200,-

**Sachwert** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV): rd. € **80.000,-**  
(zum Wertermittlungstichtag 25.08.2023)

**Anmerkung:** Am ermittelten Sachwert lässt sich erkennen, dass der hohe Instandhaltungsstau in Verbindung mit der kurzen Restnutzungsdauer den Bodenwert aufzehrt. Dies führt üblicherweise zum Liquidationswert (= Bodenwert abzüglich Rückbau/Abrisskosten).

## **12. Liquidationswert:**

### **Vergleichswertverfahren/Liquidationswert:**

Da es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Liquidationsobjekt handelt, ist das Vergleichswertverfahren aufgrund einer fehlenden Anzahl an Vergleichsfällen nicht anwendbar. Üblicherweise bildet sich der Verkehrswert in diesen Fällen aus dem Wert des Grundstücks, vermindert um die Freilegungskosten (Abbruchkosten).

### **Vorbemerkung:**

Ein Liquidationswert wird dann ermittelt, wenn das Gebäude wirtschaftlich überaltert, kaum noch eine Restnutzungsdauer aufweist und die aufstehende Bebauung den Bodenwert belastet. Insbesondere trifft dies zu, wenn die Anforderungen an heutiges (modernes) Wohnen sich nicht mit einem überschaubaren Aufwand realisieren lässt. Im vorliegenden Fall ist hier die Raumhöhe im Erdgeschoss und die eingeschränkten Möglichkeiten einer energetischen Sanierung (Grenzbebauung) zu erwähnen. Mangels Vermietbarkeit im derzeitigen Zustand wurde von der Ermittlung des Ertragswertes abgesehen.

Da nach einem Rückbau/Abbruch der aufstehenden Bebauung das Grundstück wieder individuell bebaubar ist und sich die Nutzbarkeit erhöht, halte ich nach sachverständigem Ermessen einen Zuschlag von 10 % auf den Bodenwert für angemessen.

### **Berechnung:**

Die Abbruchkosten werden mit € 110,-- pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche angesetzt. Bei einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 265,37 m<sup>2</sup> liegen diese bei rd. **€ 29.200,--**

Bodenwert:	€ 85.000,--
+ Zuschlag nach Abbruch 10 %	€ 8.500,--
./. Abbruchkosten	<u>€ 29.200,--</u>
	€ 64.300,--

**Liquidationswert: rd. € 65.000,--**

**(zum Wertermittlungstichtag 25.08.2025)**

### 13. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall haben die beschriebenen Umstände und der aktuelle Unterhaltungszustand zu einem Liquidationswert geführt. Hier wird der Rückbau, bzw. die Freilegung des Grundstücks unterstellt, um das Grundstück einer neuen Bebauung zuzuführen. Der durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelte Grundstückswert wird hierbei durch die Abbruchkosten gemindert und bildet den Verkehrswert. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes und Würdigung des Sachwertes, wird der Verkehrswert für das derzeit noch bebaute Grundstück in

Lage: 64832 Babenhausen OT Hapertshausen  
Hohe Straße 5  
Gemarkung: Hapertshausen  
Flur/Flurstück: 4 / 83

wie folgt geschätzt: Bodenwert: € 85.000,--  
Sachwert: € 80.000,--  
Liquidationswert: € 65.000,--

**Verkehrswert rd. € 70.000,--**

in Worten: siebzigtausend Euro

Wertermittlungsstichtag: 25.08.2023

Das vorstehende Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgte nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis. Sollte sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.08.2023 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 34 Seiten, zzgl. Deckblatt und wird in 6-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 14.09.2023

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

## **14. Literaturverzeichnis**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Die gesetzlichen Grundlagen sowie Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54	<b>BGB</b>
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) BauGB Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 15.06.2018 (GVBl. S. 258)	<b>BauGB-AV</b>
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) HBO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	<b>BauNVO</b>
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)	<b>ImmoWertV</b>
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	<b>WoFlV</b>
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz - Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)	<b>II. BV</b>
Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten - Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011 (BANz Nummer 24 vom 11.02.2011 – Seite 597-609).	<b>BRW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie in der Fassung 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)	<b>SW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts - Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)	<b>EW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)	<b>VW-RL</b>
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.2006)	<b>WertR 2006</b>

Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277

**DIN 277**

**Verwendete Wertermittlungsliteratur:**

**Kleiber – Simon – Weyers**, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage  
Bundesanzeiger Verlag

**Immobilienmarktbericht** der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2023

**15. Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlage 1</b>	<b>Bilder</b>	<b>/ 3 Seiten</b>
<b>Anlage 2</b>	<b>Lageplan</b>	<b>/ 1 Seite</b>
<b>Anlage 3</b>	<b>Grundrisspläne</b>	<b>/ 2 Seite</b>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Nordwestansicht / Hauseingangsseite



Innenhofbereich (Nord-/Südansicht) / Fenster i.d. nachbarlichen Brandwand!



Lager-/Werkstatthalle / Garage



Hofansicht (Süd-Nordansicht)



nördliche Giebelwand



südliche Giebelwand (Ausgang zum Flachdach)

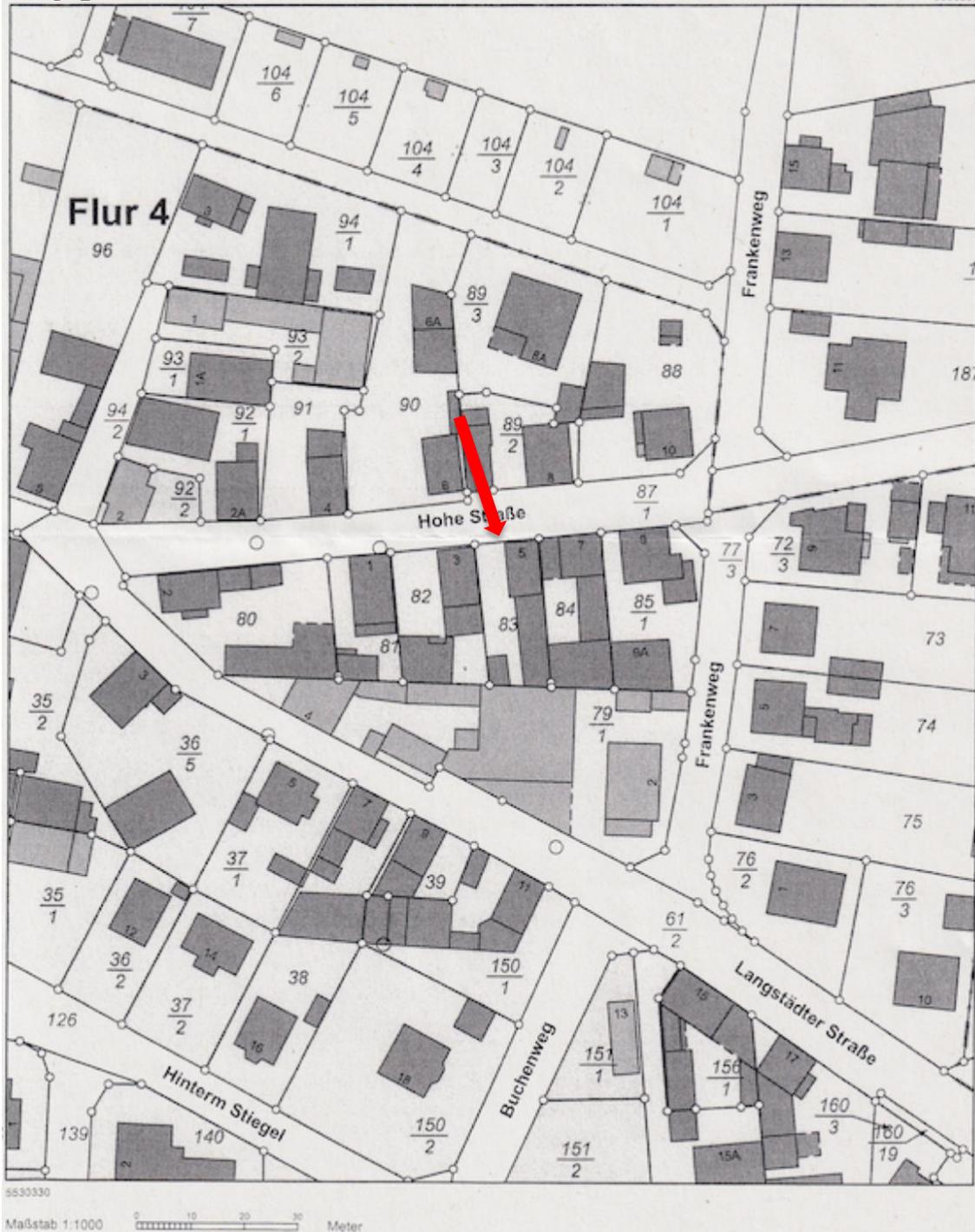


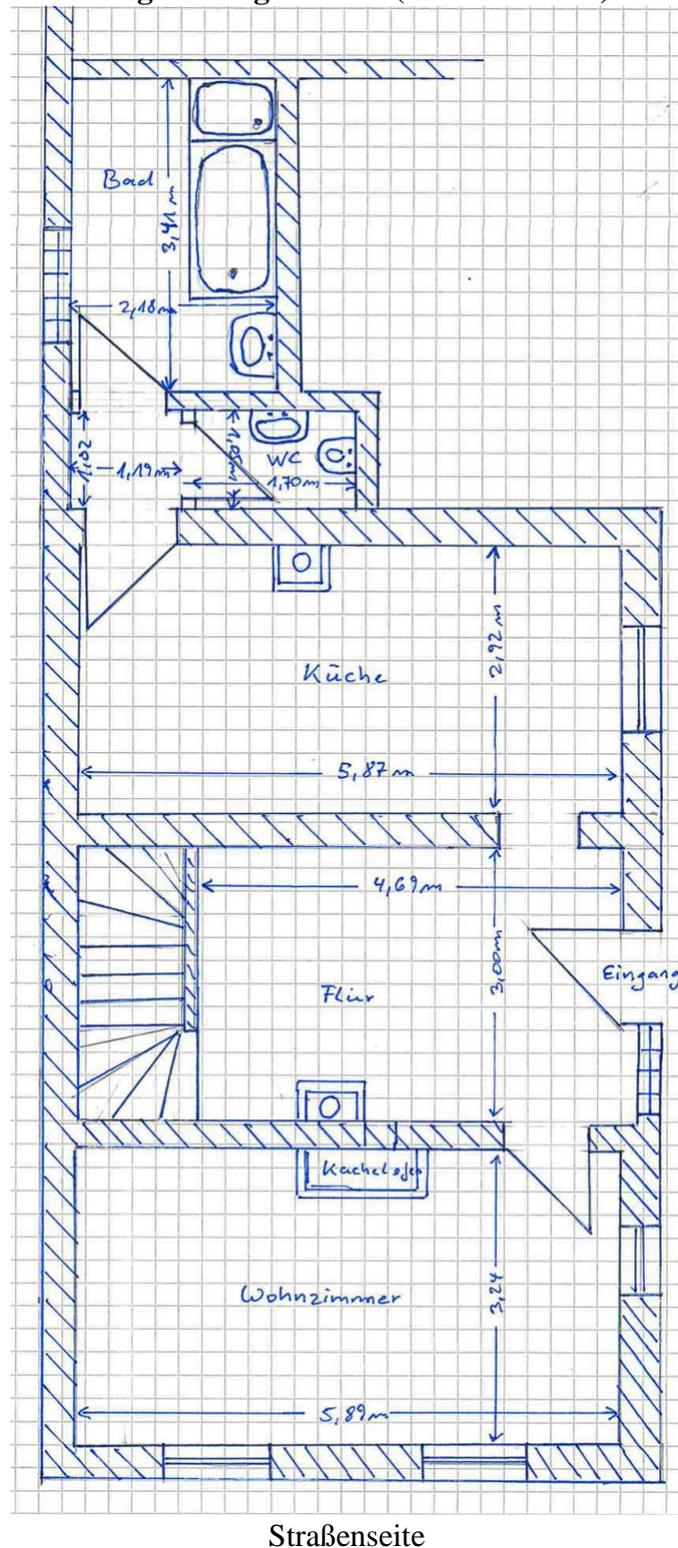
Flachdach Anbau / Pulldächer (Lagerhalle/Garage)

Norden



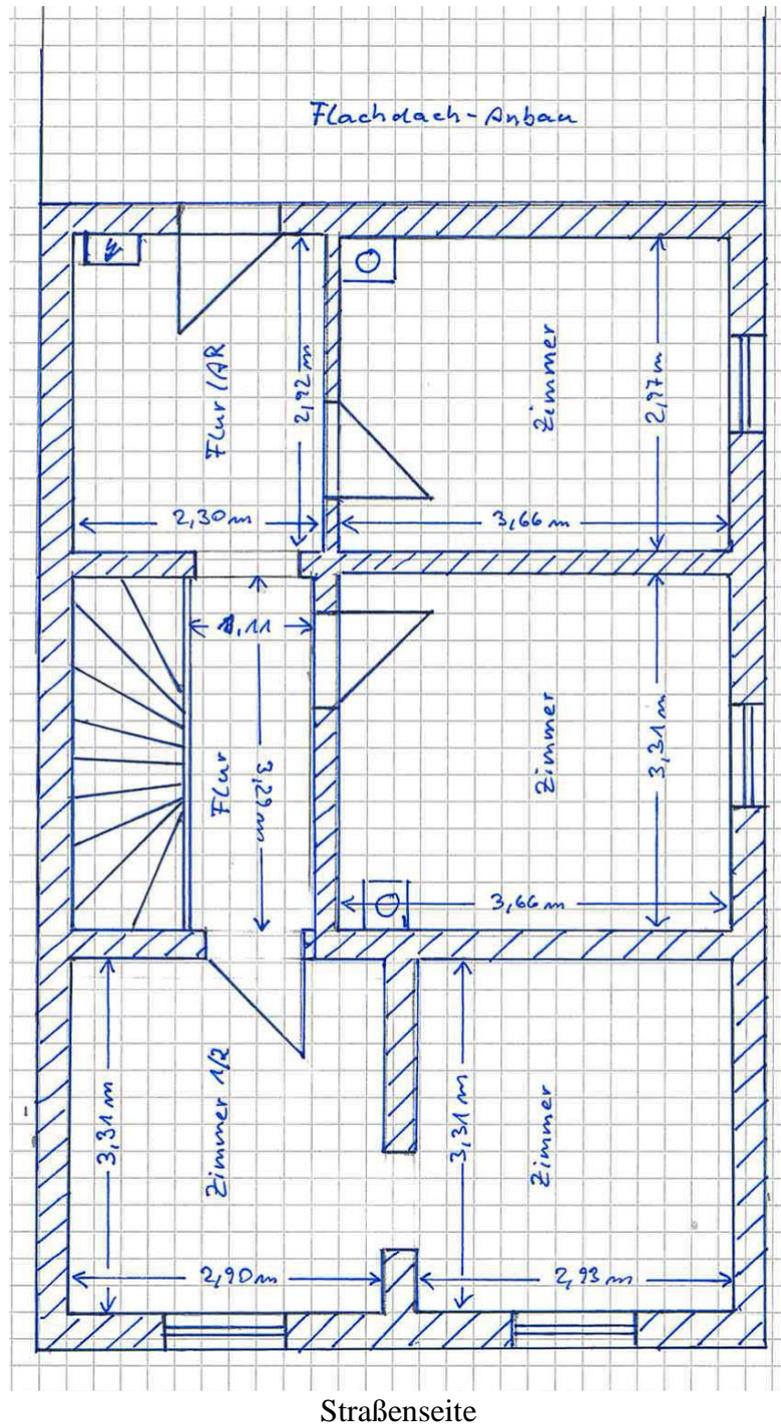
**Lageplan (ohne Maßstab):**



**Erdgeschossgrundriss (ohne Maßstab)**

**Anmerkung:** Das Aufmaß erfolgte vor Ort mittels Lasermessgerät, da Pläne nicht ausfindig gemacht werden konnten. Die Pläne zeigen den groben Grundriss und haben keinen Anspruch auf Genauigkeit. Nach Auskunft vor Ort ist das Gebäude nur im Bereich des Wohnzimmers unterkellert. Der Zugang erfolgt im Bereich des Treppenaufgangs (Flür). Dieser war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung verstellt.

## Dachgeschossgrundriss (ohne Maßstab)



**Anmerkung:** In den beiden straßenseitigen Zimmern liegt die Treppehöhe bei ca. 1,65 m (Beginn der Dachschräge). Das Flachdach ist begehbar, verfügt aber keine Absturzsicherung. Die Speicherbodentreppe ist von Holzwürmern/Hausbock zerfressen und nur noch eingeschränkt nutzbar. Achtung – hier besteht Unfallgefahr!