

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000108

PLZ, Ort **64354 Reinheim**
Straße Ober-Ramstädter-Weg 1
Bundesland Hessen
Auftraggeber Amtsgericht Dieburg
Aktenzeichen 30 K 11 /22
Gutachter/in Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag 23.01.2024
Qualitätstichtag 23.01.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

950.000 EUR

24,3-fache Jahresrohertrag
2.460 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 72 Seiten mit 92510 Zeichen (104078 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 2.046,00 m² großen Grundstück (Flurstück 735/2) in leicht unterdurchschnittlicher Lage von Reinheim (Kreis Darmstadt-Dieburg). Der rechteckig geschlossene Mühlenhof (**Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG**) bestehen im Wesentlichen aus 3 Baukörper. In westlicher Richtung das „historische Mühlenhaus“ mit ca. 265 m² Wohn- und Nutzfläche (aktuelle Nutzung vermutlich als Wohnhaus mit teilgewerblicher Büronutzung gemäß dem äußeren Eindruck). In nord-westlicher Richtung das „Kutscherhaus“ mit ca. 122 Wohn- und Nutzfläche (aktuelle Nutzung vermutlich als Wohnhaus) mit angrenzenden Stallungen (aktuell genutzt als Voliere). Sowie parallel zur Erschließungsstraße in östlicher Richtung ehemalige landwirtschaftliche Nebenflächen (u. a. Scheune). Dieser Baukörper dient als Zugang zum Grundstück und wird u. a. als Voliere sowie Neben-/Abstellflächen genutzt. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen und Informationen insgesamt ca. 386 m². Die Liegenschaft stammt in seiner Bausubstanz aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Anwesen wurde gemäß Auskunft im

Margraf & Partner info@oliver-margraf.de
Friedhofstraße 15 www.oliver-margraf.de
63150 Heusenstamm

Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

Ortstermin sowie der vorliegenden Baugenehmigung im Jahr 2001/02 umfangreich modernisiert. Im Rahmen der Umbaumaßnahme wurde das historische Mühlenhaus mit 4 Dachgauben erweitert.

Die Innenbesichtigung im Ortstermin wurde nicht ermöglicht!

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	664.950
	Sachwert	1.160.000
	Ertragswert	1.010.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag keine Innenbesichtigung	18,45% 214.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	950.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	2.460
	x-fache Jahresmiete	24,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	91 / 9
	Bruttorendite (RoE/x)	4,12%
	Nettorendite (ReE/x)	3,24%
Mietfläche	Wohnfläche	386,93m ²
	Nutzfläche	
	Σ	386,93m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	39.155
	Jahresreinertrag	30.775
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	2,00%
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,13%
	Gewerbe	4,27%
	i.D.	21,40%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht
nicht leserlich
Dieburg
Reinheim

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	1	735/2	2.046,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 735/2	2.046 m ²	325,00 EUR/m ²	Ja	664.950 EUR
	Grundstücksfläche			2.046,00 m ²
	davon zu bewerten			2.046,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Mühlenhaus	1850	70 Jahre	28 Jahre	621,00 m ² BGF
Kutscherhaus	1850	70 Jahre	28 Jahre	263,00 m ² BGF
Stallungen (Vogelvoliere)	1850	70 Jahre	10 Jahre	485,00 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Mühlenhaus	264,89 m ²	0 m ²
Kutscherhaus	122,04 m ²	0 m ²
Stallungen (Vogelvoliere)	0 m ²	0 m ²
	Σ 386,93 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		386,93 m ²

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	5
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	5
	Ortstermin und Besichtigung.....	7
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	7
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	8
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	11
	Lagebeschreibung.....	11
	Grundstücksbeschreibung.....	12
	Gebäudebeschreibung.....	15
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	19
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	22
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	23
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	24
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	24
	Bodenwertermittlung.....	24
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	25
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	28
	Methodik der Sachwertermittlung.....	28
	Sachwertermittlung.....	29
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	32
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	35
10.	Ermittlung des Ertragswertes.....	40
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	40
	Ertragswertermittlung.....	41
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	43
11.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	49
12.	Fragen des Amtsgerichts.....	51
13.	Fragen des Amtsgerichts.....	51
14.	Anlagenverzeichnis.....	52
	Fotodokumentation.....	52
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	54
	Abkürzungsverzeichnis.....	55
	Literaturverzeichnis.....	57
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	58
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu), Flächenberechnung.....	62

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Eigentümer gemäß Grundbuch	aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
-----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p>
-----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des

Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Urheberrecht, Haftung

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 23.01.2024
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden				
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden				
Eintragungsbewilligung Abt. II des Grundbuchs	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				
Flächenberechnungen	vorhanden				
Grundbuchblatt	vorhanden				
Grundrissplan	vorhanden				
Grundstücksmarktbericht	vorhanden				
Wertermittlungsgutachten	vorhanden				

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom nicht leserlich.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Dieburg im Grundbuch von Reinheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	5624	1	Reinheim	1	735/2	2.046,00

Gesamtfläche 2.046,00 m²
davon zu bewerten: 2.046,00 m²

Im Bestandsverzeichnis ist ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück Flur 1, Flurstück 656/3 eingetragen. In Bezug auf den Marktwert resultiert aus dem Vorkaufsrecht kein Werteinfluss, da aufgrund dieses Rechts der Vorkaufsberechtigte die Bedingungen eines mit einem Dritten abgeschlossenen Vertrags für und gegen sich wirken lassen muss und dem Eigentümer keine signifikanten Vorteile bzw. Nachteile entstehen. Diese Eintragung wird unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse in Bezug auf den Marktwert als nicht wertrelevant eingestuft.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht

Grundbuch Abteilung II

In Abt. II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist nachfolgende Eintragung vorhanden.

Laufende Nr. der Eintragung 1

Grunddienstbarkeit Wegerecht mit Unterhaltungsverpflichtung Werbeschildstellungsrecht und Unterhaltung, Brunnenleitungsrecht mit Unterhaltungsverpflichtung

Inhalt der Eintragung:

Die Eintragungsbewilligung liegt vor.

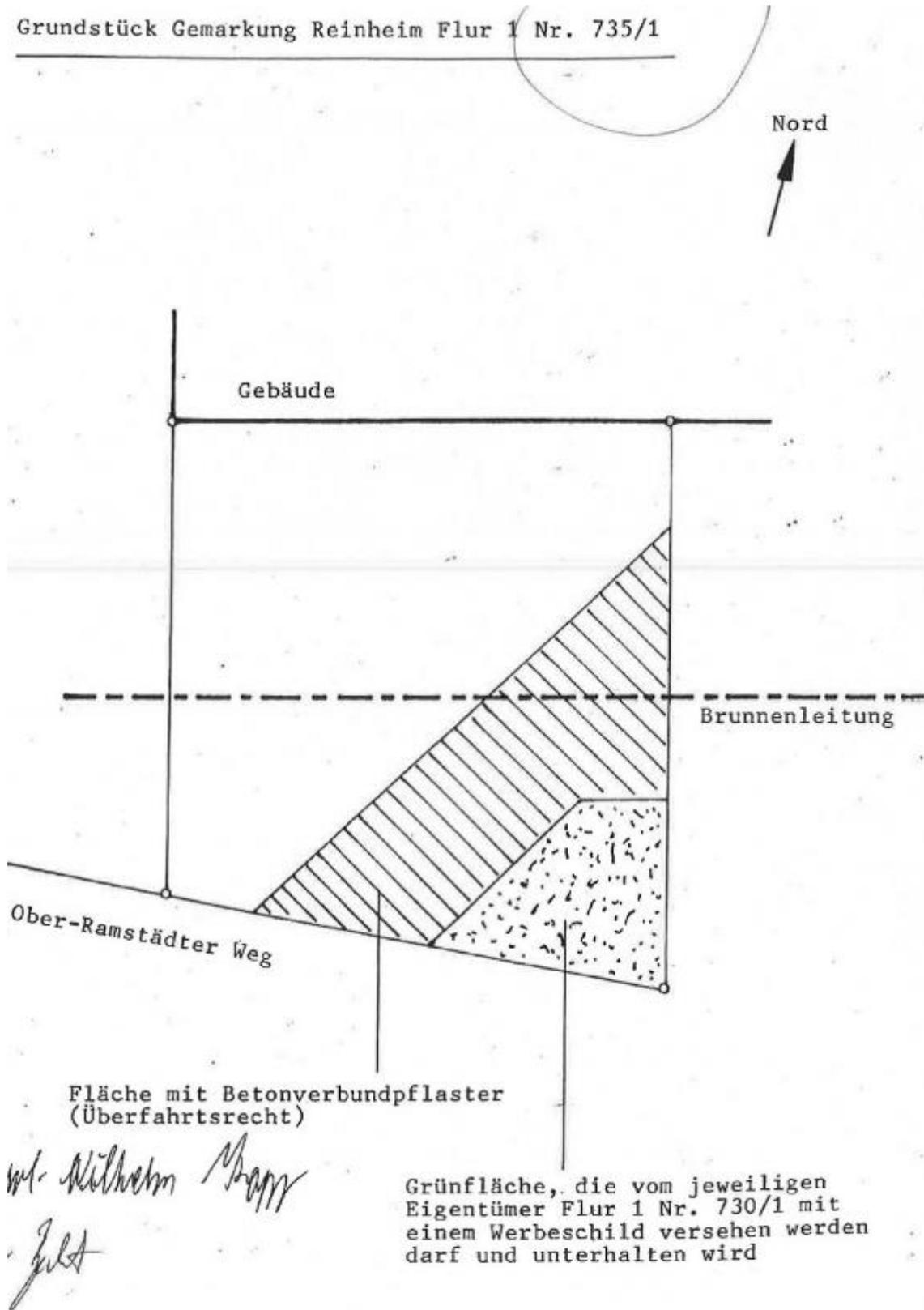
Für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1 Flurstück 730/1 besteht das Recht eine Teilfläche (im nachfolgenden Lageplan gestrichelt gekennzeichnet) zu begehen und zu befahren. Das Recht beinhaltet weiterhin, dort eine befestigte Wegefläche zu unterhalten. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist berechtigt, die Wegeanlage zu benutzen. Ferner auf eine Teilfläche (im Lageplan gepunktet markiert) ein Werbeschild aufzustellen und zu unterhalten. Weiterhin besteht ein Brunnenleitungsrecht gemäß nachfolgendem Lageplan.

Die die Verpflichtung zur Unterhaltung der Wegeanlage einschließlich ihrer Verkehrssicherung obliegt dem Eigentümer des Grundstücks Flur 2 Flurstück 735/1. Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks hat sich zu einem Drittel an den Kosten zu beteiligen. Die Dienstbarkeiten erlöschen, wenn auf dem Grundstück Flur 1 Flurstück 730/1 nicht mehr der vorhandene Blumenmarkt oder ein vergleichbarer Markt betrieben wird.

Wertung:

Die von der Grunddienstbarkeit betroffene Grundstücksteilfläche befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze parallel zur Erschließungsstraße. Die grob überschlägig ermittelte Teilfläche hat eine Größe von ca. 80 m² und befindet sich außerhalb der baulichen Anlagen. Die Nutzung und Bebauung des dienenden Grundstücks werden durch die Grunddienstbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Teilgrundstücks liegt somit zwischen 0 bis 10 %. Für die vorhandene Nutzung und den bewerteten Bestand ergibt sich aus diesen Eintragungen kein Werteeinfluss.

Grundstück Gemarkung Reinheim Flur 1 Nr. 735/1



Fläche mit Betonverbundpflaster
(Überfahrtsrecht)

W. Wilhelm Brapp
Zust

Grünfläche, die vom jeweiligen
Eigentümer Flur 1 Nr. 730/1 mit
einem Werbeschild versehen werden
darf und unterhalten wird

L A G E P L A N

M. 1 : 200

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geographische Zuordnung

Durchschnittlich

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Mit seinen rund 295.00 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ist der Landkreis ein bedeutender Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main sowie der Metropolregion Rhein-Neckar. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Offenbach, im Osten die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg (beide in Bayern), im Süden der Odenwaldkreis und der Kreis Bergstraße und im Westen der Landkreis Groß-Gerau.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das westliche Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 5 (Heidelberg - Frankfurt) und 67 (Mannheim - Darmstadt). Ferner durchziehen mehrere Bundesstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 3, B 26, B 38, B 45 und B 426. Der Flughafen Frankfurt/Main ist wenige Kilometer entfernt.

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Leicht unterdurchschnittlich

Reinheim (rd. 16.300 Einwohner) liegt im südlichen Hessen am Rande des Rhein-Main-Gebiets im Landkreis Darmstadt-Dieburg und besteht aus den Stadtteilen Georgenhausen, Reinheim, Spachbrücken, Ueberau und Zeilhard. Das Bewertungsgrundstück befindet sich östlich des Ortszentrums. Die Zufahrt erfolgt über die B426 in die nach Norden abzweigende Straße Am Mühlberg.

Objektfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise. Östlich des Grundstücks befindet sich ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsflächen.

Umwelteinflüsse

Es bestehen erhebliche Geräuschemissionen durch die angrenzende Bahnlinie.

ÖPNV-Anbindung

Vom Bahnhof Reinheim aus verkehren die Züge der Odenwaldbahn (RMV-Linien 80, 81, 82) nach Darmstadt, Frankfurt sowie Erbach und Eberbach im Ein-bis-zwei-Stunden-Takt mit Verdichtungen in der Hauptverkehrszeit.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Parkplatzsituation

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ist durchschnittlich. Es stehen straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in geringer Anzahl zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand auch mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Beurteilung der Standortqualität

Leicht unterdurchschnittlich

Aus der Summe der Lagemerkmale des Bewertungsgrundstücks wird die Lagequalität des Bewertungsobjekts für die mögliche Nutzung in Bezug auf die Makrolage als durchschnittlich und in Bezug auf die ländliche Mikrolage in Verbindung mit der Lage an der Bahnlinie als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topografie

Grundstücksform unregelmäßig

Straßenfront ca. 23 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe ca. 68 m

Topografische Lage nahezu eben

Höhenlage zur Straße Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Altlastenverdacht

Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.

Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft und von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der

Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen,

dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 Mühlenhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.11 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (50% unterkellert)
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1850
Ausstattungsstufe:	mittel (3,14)
Gebäudemaß / Anzahl:	621 m ² BGF

1 Mühlenhaus:

Modernisierung:	2000, mittel Hinweis: Darstellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen. Es wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zugrunde gelegt.
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	mittel
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	28 Jahr(e)

2 Kutscherhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.11 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (50% unterkellert)
Bauweise:	Fachwerkhaus
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1850
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	263 m ² BGF

2 Kutscherhaus:

Modernisierung:	2000, mittel Hinweis: Darstellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen. Es wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zugrunde gelegt.
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	mittel
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	0 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	28 Jahr(e)

Konzeption

Der rechteckig geschlossene Mühlenhof (**Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG**) bestehen im Wesentlichen aus 3 Baukörper. In westlicher Richtung das „historische Mühlenhaus“ mit ca. 265 m² Wohn- und Nutzfläche (aktuelle Nutzung vermutlich als Wohnhaus mit teilgewerblicher Büronutzung gemäß dem äußeren Eindruck). In nordwestlicher Richtung das „Kutscherhaus“ mit ca. 122 Wohn- und Nutzfläche (aktuelle Nutzung vermutlich als Wohnhaus) mit angrenzenden Stallungen (aktuell genutzt als Voliere). Sowie parallel zur Erschließungsstraße in östlicher Richtung ehemalige landwirtschaftliche Nebenflächen (u. a. Scheune). Dieser Baukörper dient als Zugang zum Grundstück und wird u. a. als Voliere sowie Neben-/Abstellflächen genutzt. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen und Informationen insgesamt ca. 386 m². Die Liegenschaft stammt in seiner Bausubstanz aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Anwesen wurde gemäß Auskunft im Ortstermin sowie der vorliegenden Baugenehmigung im Jahr 2001/02 umfangreich modernisiert. Im Rahmen der Umbaumaßnahme wurde das historische Mühlenhaus mit 4 Dachgauben erweitert.

Hinweis

Es liegen die Wertermittlungsgutachten von dem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Herr (Name wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben) vom 8. Mai 2017 vor. Ferner die Aktualisierung des vorgenannten Gutachtens von Herr (Name wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben) vom 16. Februar 2021 vor. Die in den Gutachten genannten wertbestimmenden Daten insbesondere die Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen wurden übernommen, anhand der vorliegenden Grundrisspläne plausibilisiert und für die Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen III.
Geschosse:

Untergeschoss: teilweise unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: nicht bekannt

Einstufung / Zustand: nicht bekannt

Erd- bis Dachgeschoss:

Umfassungswände: Holzfachwerk

Innenwände: nicht bekannt

Geschossdecke: vermutlich Holzbalkendecke

Instandhaltungsstau: nicht bekannt

Einstufung / Zustand: nicht bekannt

Dachgeschoss:

Dachform: Steildach

Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel
Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkendecke
<u>Instandhaltungsstau:</u>	nicht bekannt
<u>Einstufung / Zustand:</u>	nicht bekannt

Ausstattung Die baulichen Anlagen waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand sind nicht bekannt. Die in dem vorliegenden Wertermittlungsgutachten beschriebenen Ausstattungsdetails können ungeprüft nicht übernommen werden.

Energetische Gebäudequalität Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Modernisierung Nach Auskunft im Ortstermin und soweit von außen augenscheinlich feststellbar ist die Liegenschaft umfangreich modernisiert worden.

Bau- und Unterhaltungszustand nicht bekannt

Reparaturstau nicht bekannt

Wirtschaftliche Wertminderungen Die wirtschaftlichen Wertminderungen ergeben sich insbesondere durch die Denkmalschutzauflagen. Dem stehen Steuerbegünstigungen als indirekte Zuschüsse sowie direkte Zuschüsse durch die Denkmalschutzbehörde gegenüber.

Ob der aus dem Denkmalschutz resultierende Abschreibungsvorteil bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden, ist in der Wertermittlungsliteratur umstritten und wird nachfolgend nicht berücksichtigt. Es besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf direkte Zuschüsse durch die Denkmalschutzbehörde. Insofern bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine evtl. direkte Förderung unberücksichtigt.

Nebengebäude/-flächen Scheune

Außenanlagen Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Pkw-Stellplatz (-plätze) Garage(n): nicht vorhanden

Außenstellplatz(-plätze): überdachte(r) Carport(s)

Beurteilung Objektqualität

Gut

Nach dem äußeren Eindruck befindet sich die Liegenschaft in einem guten Unterhaltungszustand. Eine abschließende Beurteilung ist nicht möglich.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse¹

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen andererseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Unter diesen Rahmenbedingungen unterliegt der Bewertungsgegenstand dem Risiko einer erhöhten Volatilität. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen.

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt in 2023/24 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den aktuell volatilen Marktverhältnissen in 2023. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Ein Immobilienpreiserückgang in 2024 insbesondere im Wohnungsmarkt von 10 % bis 25 % im Vergleich zu den Vorjahren ist als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Konjunktur²

Die deutsche Wirtschaft befindet sich nach zwei negativen Quartalswachstumsraten in einer technischen Rezession und die Stimmung hat sich zu Jahresbeginn 2024 weiter eingetrübt. Das ifo-Geschäftsklima sank im Januar auf 85,2 Zähler von 86,3 Punkten im Vormonat. Der Einkaufsmanagerindex als Frühindikator für die gesamte deutsche

¹ Quelle: Internetrecherche eigene Darstellung

² Quelle Internetrecherche

Privatwirtschaft - Industrie und Dienstleister zusammen – sank im Januar um 0,3 auf 47,1 Punkte. Damit entfernte er sich weiter von der Wachstumsschwelle von 50 Punkten. Hinzu kommen die fallenden Auftragseingänge und die sinkende Industrieproduktion: Zuletzt war die Industrieproduktion den sechsten Monat in Folge gefallen - eine vergleichbar lange Negativserie hatte es zuletzt 2008 während der Finanzkrise gegeben. Das ifo-Institut rechnet laut seiner jüngst aktualisierten Prognose für das Gesamtjahr 2024 mit einem BIP-Wachstum von 0,7 Prozent. Einige Ökonomen sind deutlich pessimistischer als das ifo-Institut und erwarten ein Schrumpfen der deutschen Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr.

Wohnungsmarkt³

Der jahrelange Boom auf den Immobilienmärkten fand Mitte 2022 selbst für Wohnimmobilien ein abruptes Ende. Das Statistische Bundesamt meldete für das 1. Quartal 2023 eine Abnahme der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dabei wiesen Städte einen drastischeren Rückgang als ländliche Regionen auf. So waren in den kreisfreien Großstädten Ein- und Zweifamilienhäuser mit –9,7 % und Eigentumswohnungen mit –5,7 % deutlich günstiger als im Vorjahresquartal. Aber auch die dünn besiedelten ländlichen Kreise verzeichneten deutliche Preisrückgänge: Ein- und Zweifamilienhäuser waren dort 7,8 % günstiger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 5,3 %.

Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten.

Während die Neubautätigkeit zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Baugenehmigungen⁴

Von Januar bis September 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28,3 % auf 195.100, meldet das Statistische Bundesamt (Destatis). Im reinen Neubau (ohne Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden) ging es um 31,7 % auf 160.400 Wohnungen nach unten. Die prozentualen Rückgänge sind damit noch wenig höher als in den Statistikmeldungen der Vormonate. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern verringerten sich um 27,2 % auf 105.200. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Rückgang 38,4 % bzw. 51,9 % auf 37.900 bzw. 11.000 Einheiten. Nur die Wohnheime konnten ein positives Ergebnis verzeichnen (+8,4 % auf 6.200).

Investmentmarkt⁵

Zum Jahresabschluss 2023 bilanziert das Transaktionsvolumen in Deutschland auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro. Ein Minus von 52 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechtestes Investmentjahr seit 2011 und sogar um 58 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden und im Zuge der Stabilisierung der

³ Quelle: Statistische Bundesamt u. a.

⁴ Quelle Statistische Bundesamt (Destatis)

⁵ Quelle: JLL <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Zinshöhen registriert JLL auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendrally war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten und zwar auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei Monate zum Gesamtjahresergebnis bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen⁶. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

Demografische Entwicklung⁷

In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

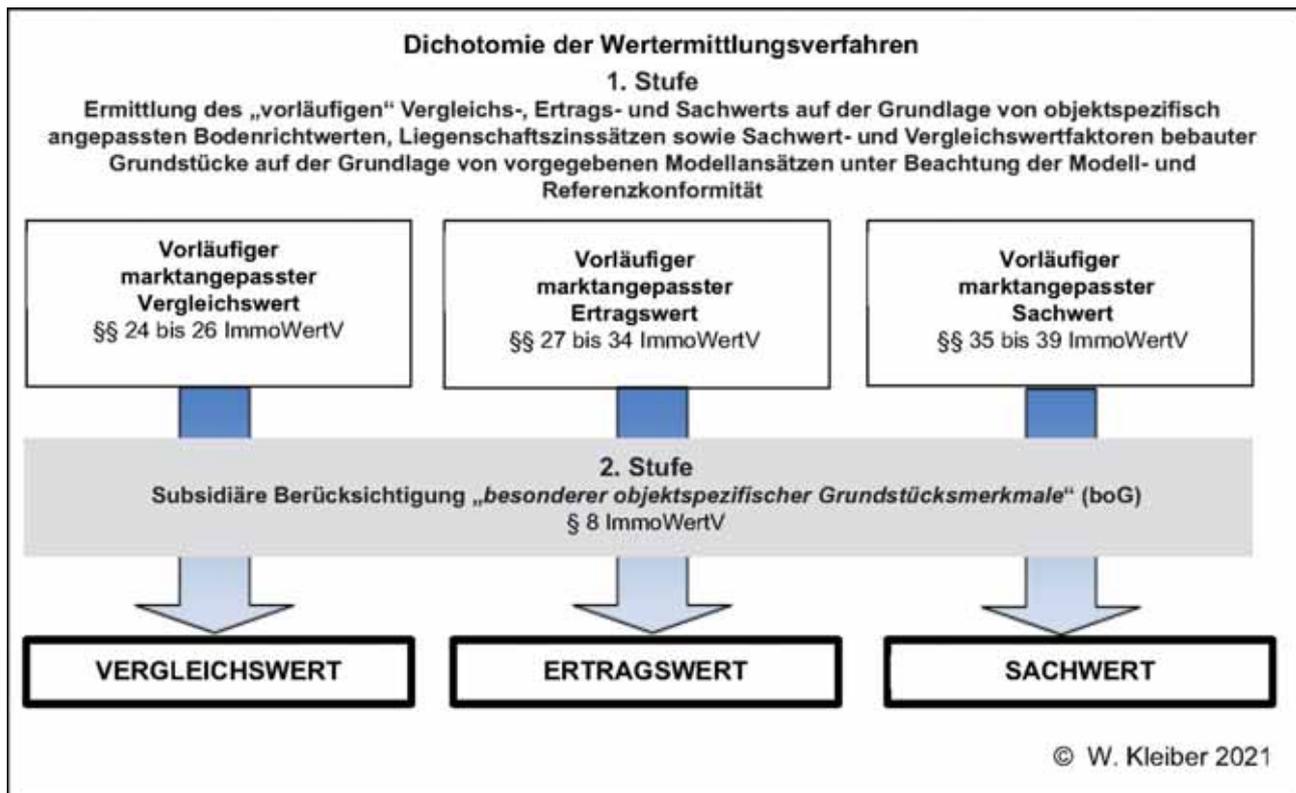
Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

⁶ Quelle: vdp Research

⁷ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV⁸

⁸ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt. Der Qualitätstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Vergleichsgrundstücke weisen nämlich i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis i. d. R. auf einen vom Wertermittlungstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen, so auch hier, aus.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren wurde als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken angewendet, wobei sich keine abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Ertragswert des Objektes, ergeben.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Flurstück 735/2	2.046	325,00					Ja	664.950

** mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen*

BODENWERT (gesamt)

664.950

Entspricht 66% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 735/2

Bodenrichtwert: 420,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m² / Stand: 01.01.2022

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße
nach

maßgebliche Grundstücksfläche: 600 m²; Umrechnungskoeffizient: 1
tatsächliche Grundstücksfläche: 2046 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,97

angepasster Bodenrichtwert: 407,40 EUR/m²

- 20,00% = 81,48 EUR/m² (Geräuschimmissionen (Bahnlinie), konjunkturelle Lage)

= 325,92 EUR/m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung	Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Bei der Bodenwertermittlung kann anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.										
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ⁹										
Stichtag	01.01.2022										
Bodenrichtwert	Der Bodenrichtwert zum Stichtag beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes zonaler Bodenrichtwert (BRW) 420,00 €/m ² .										
Richtwertnummer	Zone 4										
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.										
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche										
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei										
Maß der baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Dies sind folgende Festsetzungen: <table><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)¹⁰</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Baumassenzahl (BMZ)</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)¹¹</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Höhe baulicher Anlagen</td><td>keine Angaben</td></tr></table>	Geschossflächenzahl (GFZ) ¹⁰	keine Angaben	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben	Grundflächenzahl (GRZ) ¹¹	keine Angaben	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹⁰	keine Angaben										
Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben										
Grundflächenzahl (GRZ) ¹¹	keine Angaben										
Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben										
Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben										
Größe des Richtwertgrundstücks	600 m ²										
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.										

⁹ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

¹⁰ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

¹¹ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

Art der Nutzung

Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.

Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen von den durchschnittlichen Lagemerkmale (insbesondere unmittelbarer Nähe an der Bahnlinie) der Grundstücke in der Richtwertzone ab.



Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher vorzunehmen. Diese werden aufgrund der erhebliche Geräuschimmissionen mit -15 % in Ansatz gebracht.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie

Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Größe ist daher nicht erforderlich.

Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 600 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 735/2) hat eine Größe von 2.046,00 m² und weicht signifikant von dem Richtwertgrundstück ab.

Zur Berücksichtigung des Einflusses von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert von Wohnbaugrundstücken wurden durch den Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten aus Kauffällen unbebauter Wohnbaugrundstücke abgeleitet. Die vom Gutachterausschuss abgeleiteten nachfolgend dargestellten Umrechnungskoeffizienten von 0,97 werden nachfolgend in Ansatz gebracht.

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke		
	Bodenrichtwert		
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	ab 400 €/m ²
300 m ²	1,09	1,02	1,01
400 m ²	1,07	1,01	1,00
500 m ²	1,04	1,00	1,00
600 m ²	1,02	0,99	1,00
700 m ²	1,00	0,98	0,99
800 m ²	0,98	0,98	0,99
900 m ²	0,96	0,97	0,98
1.000 m ²	0,93	0,96	0,98
1.100 m ²	0,91	0,95	0,97
1.200 m ²	0,89	0,95	0,97
1.300 m ²	0,87	---	---
1.400 m ²	0,85	---	---
1.500 m ²	0,83	---	---

Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim
Untersuchungszeitraum 2005 bis 2016

Quelle: GMB Südhessen2023 Seite 86

**Maß der tatsächlichen / rechtlich
möglichen baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

**Allgemeine Wertverhältnisse zum
Wertermittlungsstichtag**

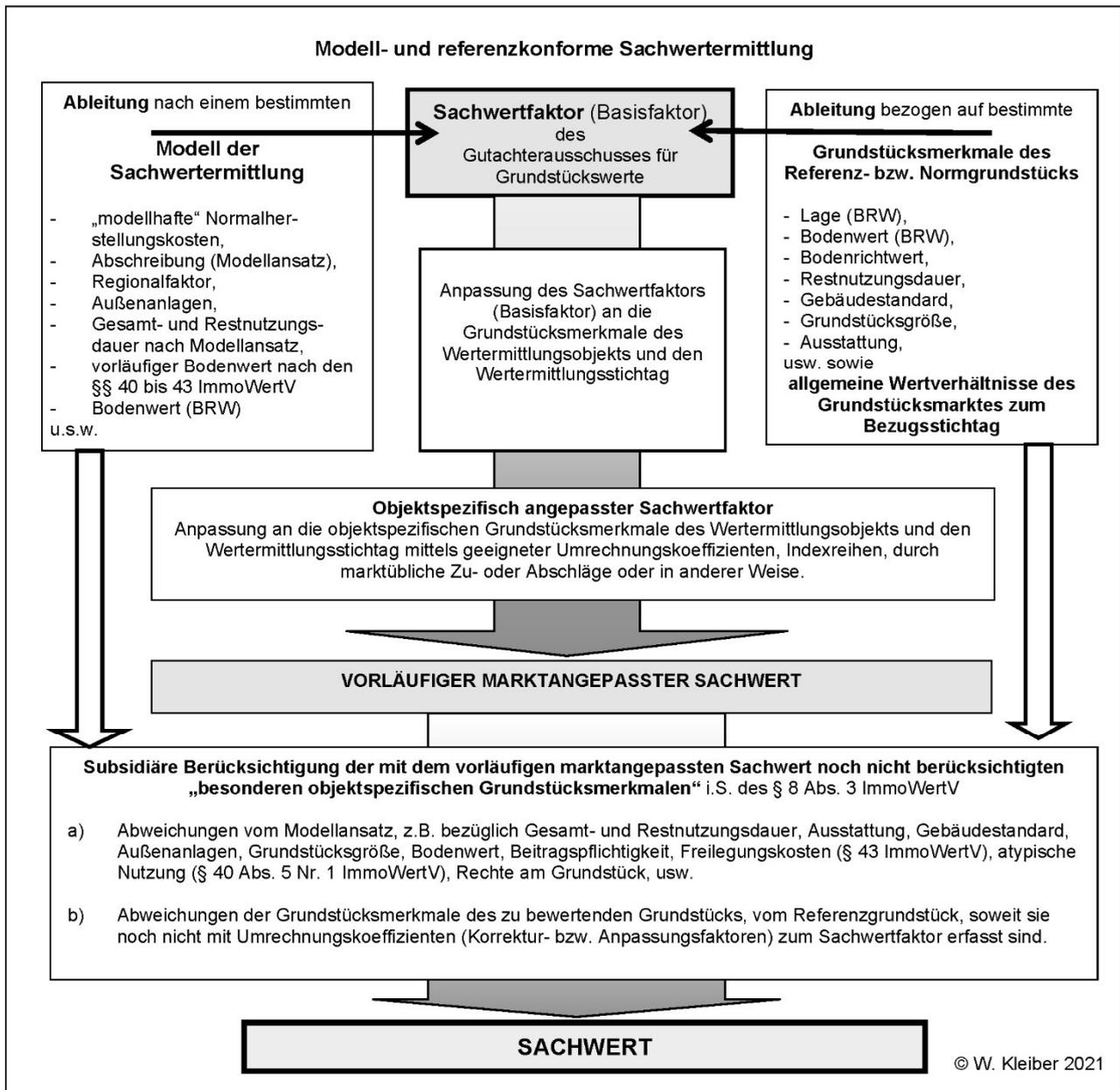
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage verändert. Es ist daher eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen. Der objektspezifische Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der Lagemerkmale sowie der konjunkturellen Lage seit 2022 in Anlehnung an vergleichbare Städte i. H. v. rd. 20,00% angepasst und kaufmännisch gerundet.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenwert (lastenfrei)**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 325 €/m² und entsprechend gerundet. Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 664.950 €.

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Sachwertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Sachwertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteifl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Mühlenhaus	1	1850	70	28	621,00 m² BGF	1.376	17,00	Linear	60,00	399.904
2	Kutscherhaus	1	1850	70	28	263,00 m² BGF	1.342	17,00	Linear	60,00	165.178
3	Stallungen (Vogelvoliere)	1	1850	70	10	485,00 m² BGF	400	17,00	Linear	85,72	32.412

Σ 597.494

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2023 = 1,7900

alterswertgeminderte Herstellungskosten		597.494 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	29.874 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		627.368 EUR
+ Bodenwert		664.950 EUR
vorläufiger Sachwert		1.292.318 EUR

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		1.292.318 EUR
± Marktanpassung	-10,00 %	-129.232 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert		1.163.086 EUR
Sachwert (gerundet)		1.160.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 Mühlenhaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.11 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	50 %
Ausstattungsstufe:	3,14

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	172,27
Dach			1,0			15	112,35
Fenster und Außentüren			1,0		1,0	11	103,29
Innenwände und -türen			1,0			11	82,39
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	82,39
Fußböden			1,0			5	37,45
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	67,41
Heizung			1,0			9	67,41
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	44,94
Kostenkennwert für Stufe* (EUR/m ² BGF)	587	651	749	901	1.129		Σ 769

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*:	769 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	769 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.376 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **2 Kutscherhaus** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp: 1.11 freistehende Einfamilienhäuser
 Dachgeschoss: Dachgeschoss ausgebaut
 Ausbaugrad des Dachgeschosses: 100 %
 Erd- / Obergeschosse: Erd-, Obergeschoss
 Kellergeschoss: Keller
 Unterkellerungsgrad: 50 %
 Ausstattungsstufe: 3,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	172,27
Dach			1,0			15	112,35
Fenster und Außentüren			1,0			11	82,39
Innenwände und -türen			1,0			11	82,39
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	82,39
Fußböden			1,0			5	37,45
Sanitäreinrichtungen			0,5			9	67,41
Heizung			1,0			9	67,41
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	44,94
Kostenkennwert für Stufe* (EUR/m ² BGF)	587	651	749	901	1.129		Σ 749

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*: 749 EUR/m² BGF
 Herstellungskosten im Basisjahr*: 749 EUR/m² BGF
 Indexwert zum Stichtag: 1,7900 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 4. Quartal 2023)
 Herstellungskosten zum Stichtag*: 1.340 EUR/m² BGF
 Regionalfaktor: 1,0020 (Stand: BKI 2024)
 regionalisierte Herstellungskosten: 1.342 EUR/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde aus dem vorgenannten Wertermittlungsgutachten von 9. März 2010 entnommen und anhand der vorliegenden Grundrisspläne plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Im Detail wird auf die in der Anlage befindliche Berechnung verwiesen.

Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der Sachwert wird auf der Grundlage des einschlägigen, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Sachwertfaktors unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010 unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)¹² indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außen Türen und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet¹³. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads, berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

¹² Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

¹³ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baulter.

Das Denkmalschutzgesetz schreibt vor, dass das Gebäude auf ewige Zeit zu erhalten ist und folglich, eine unendliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen wäre. Diese Vorgehensweise widerspricht jedoch den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Insofern muss die Alterswertminderung sachgerecht geschätzt werden. Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei nicht unter Denkmalschutz stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2¹⁴ (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA¹⁵) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die

¹⁴ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

¹⁵ siehe auch www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA

Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl auf 28 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

BoG

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Insbesondere:

- vom Üblichen abweichende Merkmale des Bodens oder der baulichen und sonstigen Anlagen,
- besondere Rechte und Belastungen,
- sonstige Besonderheiten.

Denkmalschutz

Grundstücke, deren Erhaltung wegen ihrer Bedeutung für Kunst, Geschichte und Wissenschaft im öffentlichen Interesse liegen, sind Kulturdenkmale. Bebaute Grundstücke können nach den jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzen ganz oder teilweise unter Schutz gestellt werden. Da der Erhalt der Denkmäler im Interesse der Allgemeinheit liegt, sind dem Eigentümer eines Denkmals durch die Denkmalschutzgesetze Einschränkungen im Umgang mit seinem Bauwerk auferlegt. Als Ausgleich hierfür und für die oft aufwendigen Sanierungsmaßnahmen werden Maßnahmen zur Erhaltung des Bauwerks, nach entsprechender Genehmigung und Bestätigung der Denkmalschutzbehörde, durch direkte oder indirekte (steuerliche) Zuschüsse gefördert.

Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend aber auch wertneutral auswirken. Der Denkmalschutz stellt sich häufig als ein werterhöhendes Prädikat dar, insbesondere bei älteren Wohngebäuden, die an die heute herrschenden Vorstellungen an Wohnraum angepasst worden sind. Im vorliegenden Bewertungsfall ist aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung die Beurteilung des Bau- und Unterhaltungszustandes der baulichen Anlagen nicht möglich. Dieser Umstand wird nachfolgend Rechnung getragen.

Abwägung der Denkmalschutzzeigenschaft

- Nichtausnutzung der ansonsten zulässigen Bebaubarkeit (GRZ, wGFZ) im Hinblick auf den Bestandschutz kann aber auch eine Übernutzung gesichert sein.
- Beibehaltung veralteter Bauweisen und Bauformen (ungünstiges Verhältnis WF/BRI; WF/VF, Raumhöhe, Raumgröße, erhöhte Energiekosten).
- Kostspielige Unterhaltung und Pflege von Außenanlagen.
- Abrissverbot
- Genehmigungserfordernis für Veränderungen jeglicher Art, insbesondere bei Umnutzungen, Modernisierungen. Erneuerungen sind zwar grundsätzlich zulässig, jedoch bedürfen sie einer denkmalrechtlichen Genehmigung, auch wenn sie baurechtlich nicht genehmigungspflichtig sind.
- Für denkmalgeschützte Gebäude gilt zudem ein Erhaltungs- und Instandsetzungsgebot (gesteigerter Unterhaltungsaufwand).
- Weiterhin kann eine bestimmte Nutzung untersagt werden.
- Sind die Genehmigungen sowie Gebote und Verbote des Denkmalschutzes für den Eigentümer des belasteten Objekts nicht mehr zumutbar, besteht ein Anspruch auf Entschädigung. Wann die Zumutbarkeitsgrenze erreicht ist, ist einzelfallabhängig. Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung einer eventuellen Entschädigung, auf die bei Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze ein Anspruch besteht, ermittelt.

- Positiv wirkt sich dagegen aus, dass denkmalbedingte Maßnahmen in der Regel bezuschusst werden (es besteht jedoch kein Rechtsanspruch)
- Darüber hinaus bestehen steuerrechtliche Vergünstigungen.
- Denkmalgeschützte Gebäude besitzen oftmals ein besonderes Ambiente, das durchaus werterhöhend sein kann.

Sachwert (Marktanpassung)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Sachwertfaktoren für Denkmalschutzobjekte

Von den Gutachterausschüssen werden keine Sachwertfaktoren für Denkmalschutzobjekte ausgewiesen. Ausgehend von den üblichen Sachwertfaktoren, die von den Gutachterausschüssen für „vergleichbare oder ähnliche“ Objekte ohne Denkmalschutz ermittelt werden, wird unter Abwägung der positive sowie negative Einflussfaktoren der Denkmaleigenschaft ein Sachwertfaktor bestimmen, der die Denkmaleigenschaft nach sachverständiger Einschätzung hinreichend berücksichtigt. Der zum Wertermittlungstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte veröffentlicht für das Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser folgende Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert €	Durchschnittlicher Sachwertfaktor							
	Bodenrichtwertbereich							
	bis 99 €/m ²	100 €/m ² bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 299 €/m ²	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	ab 700 €/m ²
150.000	1,48	1,46	---	---	---	---	---	---
200.000	1,31	1,34	1,55	1,86	---	---	---	---
250.000	1,20	1,26	1,45	1,67	1,58	---	---	---
300.000	1,11	1,20	1,38	1,52	1,47	1,55	1,46	1,60
350.000	1,04	1,15	1,32	1,41	1,39	1,45	1,37	1,48
400.000	0,99	1,11	1,27	1,32	1,32	1,37	1,30	1,39
450.000	0,94	1,07	1,22	1,24	1,26	1,30	1,23	1,31
500.000	0,90	1,04	1,19	1,18	1,21	1,24	1,18	1,24
550.000	0,87	1,01	1,15	1,12	1,17	1,19	1,14	1,18
600.000	0,84	0,99	1,13	1,08	1,13	1,14	1,09	1,13
650.000	0,81	0,97	1,10	1,03	1,09	1,11	1,06	1,09
700.000	0,79	0,95	1,08	1,00	1,06	1,07	1,03	1,05
750.000	---	0,93	1,06	0,96	1,03	1,04	1,00	1,02
800.000	---	---	1,04	0,93	1,01	1,01	0,97	0,98
850.000	---	---	---	---	0,99	0,98	0,95	0,95
900.000	---	---	---	---	---	---	0,92	0,93
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie								
Anzahl Kauffälle	64	140	96	114	119	106	103	75
Bestimmtheitsmaß R ²	0,34	0,15	0,21	0,34	0,24	0,31	0,38	0,45
Standardabweichung SWF	± 0,27	± 0,29	± 0,25	± 0,29	± 0,22	± 0,21	± 0,17	± 0,17
Ø vorl. Sachwert €	308.000	354.000	396.000	416.000	453.000	489.000	544.000	583.000
Ø Grundstücksgröße m ²	920	775	680	570	540	540	540	495
Ø BRW angepasst €/m ²	85	150	250	345	450	545	650	790
Ø wirtschaftl. RND Jahre	34	34	34	34	33	33	30	31
Ø Standardstufe	2,6	2,6	2,6	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6
Ø Bruttogrundfläche m ²	375	400	380	360	360	345	370	350
Ø Wohnfläche m ²	175	185	175	165	165	155	160	165
Ø Wert Nebengebäude €	6.200	6.100	5.900	4.900	4.900	4.500	6.300	7.300
Ø Wert Außenanlage €	11.100	11.400	11.000	10.500	10.000	9.400	9.400	9.400
Ø Bodenwertanteil am Kaufpreis %	24	30	34	38	44	49	57	58
Ø Kaufpreis €/m ² WF	2.040	2.300	3.030	3.380	3.620	4.060	4.020	4.270
Min - Max KP €/m ² WF	1.010 - 3.210	910 - 4.730	1.400 - 5.340	1.470 - 5.600	1.470 - 6.250	2.070 - 7.000	2.050 - 6.540	2.310 - 6.230
Untersuchungsergebnis für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022								

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 Seite 112.

Bei einem Bodenrichtwert von 400 bis 499 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von > 900.000 € werden keine Sachwertfaktoren abgeleitet.

Unter Einbeziehung objektspezifischen Eigenschaften, eigener Marktbeobachtung und den Marktverhältnissen zum Stichtag, wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten unter Abwägung der positiven und negativen Denkmaleigenschaften, **der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag** nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um -10,00 % als marktkonform eingestuft.

Sicherheitsabschlag
(keine Innenbesichtigung möglich)

Die baulichen Anlagen waren zum Ortstermin nicht zugänglich. Der Ausbaugrad, die Ausstattung und der Unterhaltungszustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Unsicherheiten werden mittels Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Die Höhe des Abschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie Mängel oder Schäden.

Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird nachfolgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

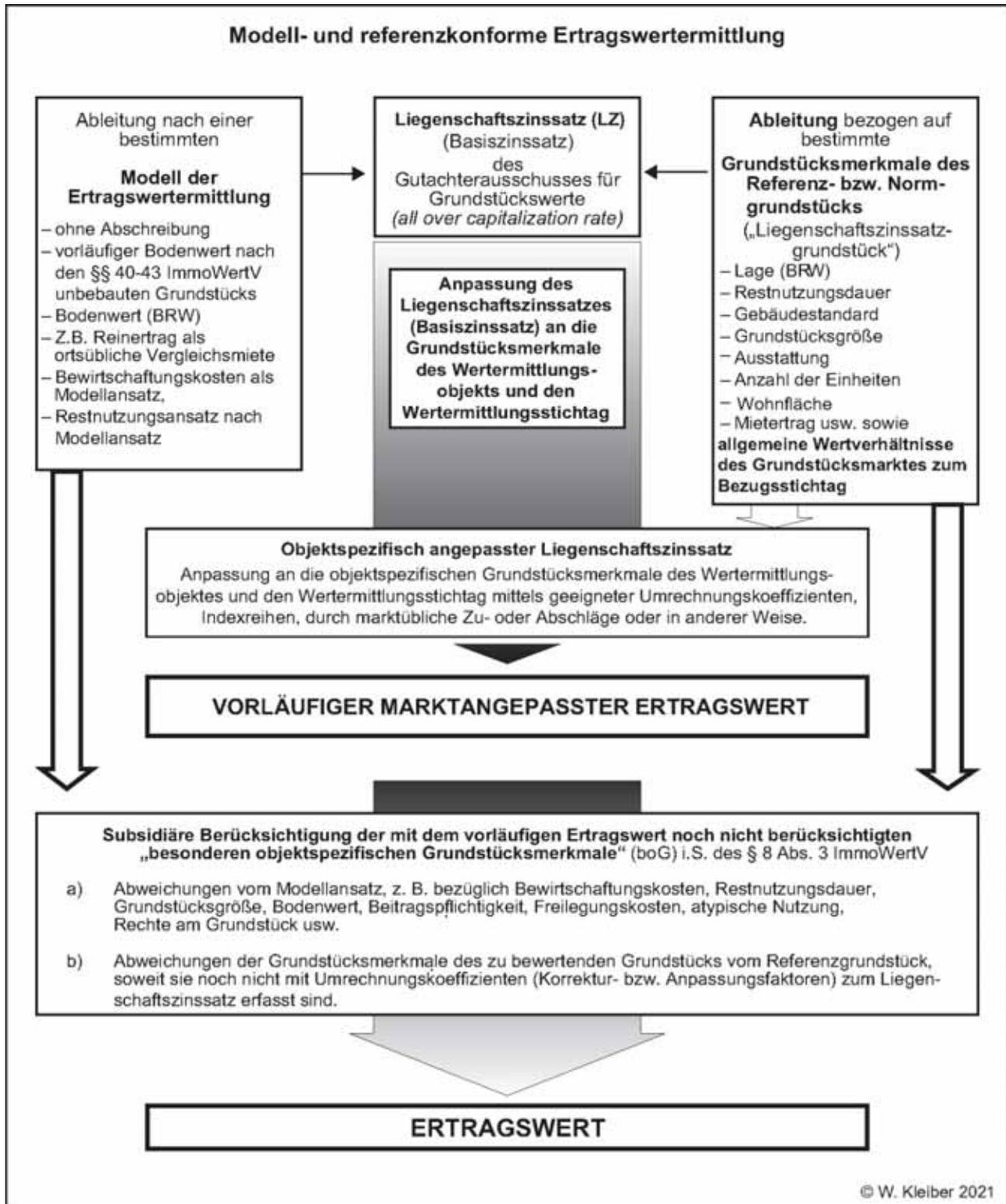
vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung vorgenommen,

Anteiliger Rohbau zu Ausbau (unter: 45% zu 55%)	
Sachwert (vor Marktanpassung)	1.215.357 €
Bodenwertanteil	634.260 €
Außenanlagen	27.671 €
Verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)	553.426 €
Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit die Beträge	
für den Rohbauante 45%	553.426 € 249.042 €
für den Ausbauantei 55%	553.426 € 304.384 €
Rohbaus von ca. 25%	
Ausbau von ca. 50%	
Somit ergibt sich 25% x	249.042 € 62.260 €
Somit ergibt sich 50% x	304.384 € 152.192 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschl: gerundet	214.000 €

10. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag EUR / Jahr	Bewirt.- kosten EUR / Jahr	Reinertrag EUR / Jahr	Boden- verzins. EUR / Jahr	Gebäude- reinertrag EUR / Jahr	Barwert- faktor	Barwert EUR
in Gebäude									
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen	23.840	5.491	18.349	8.098	10.251	21,2812	218.153
w	2	Wohnen	11.715	2.735	8.980	3.980	5.000	21,2812	106.406
g	3	sonstiges	3.600	154	3.446	1.223	2.223	8,9825	19.968
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 39.155	Σ 8.380	Σ 30.775	Σ 13.301	Σ 17.474		Σ 344.527

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

344.527 EUR

+ Bodenwert

664.950 EUR

Ertragswert (ungerundet)

1.009.477 EUR

Ertragswert (gerundet)

1.010.000 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Mühlenhaus	264,89	23.840		
2	Kutscherhaus	122,04	11.715		
3	Stallungen (Vogelvoliere)				3.600
		Σ 386,93	Σ 35.555	Σ	Σ 3.600

WNFI. (gesamt)	386,93 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	39.155 EUR

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung	RND		Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.	
	in Gebäude					Ist	angesetzt			
	Nutzung / Beschreibung	Jahre								%
w	1	Wohnen	28	2,00	1	264,89		7,50	23.840	8.098
w	2	Wohnen	28	2,00	1	122,04		8,00	11.715	3.980
g	3	sonstiges	10	2,00	1			300,00	3.600	1.223
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 26	Ø 2,00	Σ 3	Σ 386,93			Σ 39.155	Σ 13.301

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 91 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 9 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung	Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe		
	in Gebäude		EUR/Stk.	% RoE		% RoE	EUR/m ²			
	Nutzung / Beschreibung	/Stk.					% HK*		/Stk.	% RoE
w	1	Wohnen	16,80	0,44	351,00	1,47	2,00	0,80	0,88	23,03
w	2	Wohnen	16,80	0,49	351,00	2,99	2,00	0,80	0,83	23,34
g	3	sonstiges	10,00	0,00	72,00	2,00	2,00			4,27
w = Wohnen, g = Gewerbe			* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten						Ø 21,40	

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation	Die Liegenschaft wird vollständig eigen genutzt.
Flächennachvollzug (Ertragswert)	Die angesetzten WNFI. wurden den vorliegenden Grundrissplänen entnommen, anhand von Nutzflächenfaktoren plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Basis der zugrunde gelegten Flächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).
Grundlage Mietansatz	Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.
Mietansätze	<p>Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben. Hierzu werden z. B. aktuelle Marktangebote, Angaben aus Veröffentlichungen, Maklerbefragungen bzw. Erfahrungswerte des Sachverständigen herangezogen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 386,93 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine durchschnittliche Miete bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten u. a. Pkw-Stellplätze) von 8,43 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.</p>

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 €/m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	351 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	420 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €
Mietausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2%	2%
Gewerbeimmobilien	4%	4%	4%
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		
Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO2- Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 8.380 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 21,40 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Denkmaleigenschaften der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 6.512 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starr)

Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 774 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 784 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe

Seit dem 01.01.2023 ist mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsge-
setz die Aufteilung der CO₂-Kosten auf Mieter und Vermieter neu
geregelt. Demnach sind bei (nicht) Wohnimmobilien die Kosten (hälf-
tig) aufzuteilen. Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis
vor (nicht mehr aktuell). In Anlehnung an die Empfehlung der Kurz-
studie "Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten auf-
grund der CO₂- Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens
ab 01.01.2023 " (HypZert 01/2023) wird der Bewertung der nicht um-
legbare Anteil der CO₂-Bepreisung in den sonstigen Bewirtschaf-
tungskosten im Marktwert in Höhe von aufgerundet 0,80 EUR/m²
Mietfläche berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zins-
satz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grund-
stücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegen-
schaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Be-
bauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit so-
wie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung.

Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische,
mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer
das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt
wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu er-
wartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vor-
teilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als si-
chere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien
und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemes-
sen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise ge-
zahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fäl-
len niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringe-
ren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschus-
ses für den Immobilienmarkt bewegen sich die Ø-Liegenschaftszins-
sätze:

Gutachterausschuss	Hessen Süd
GMB Jahr	2023
Nutzung	Wohnen
Nutzungsart	Ein- und Zweifamilienhäuser
BRW von €/m²	400
BRW bis €/m²	599
Lage	k.A.
Ø Lz	1,20
STAB ± Lz	± 0,70
min. Lz	k. A.
max. Lz	k. A.
median Lz	k. A.
Ø REF	33,60
STAB ± REF	± 5,20
REF von	k. A.
REF bis	k. A.
Median REF	k. A.
Ø NAR %	1,90
STAB ± NAR	± 0,30
Ø Miete	8,90

Mieten von	5,95
Mieten bis	11,40
Ø BWK %	19,00
Ø RND	38
RND von	k. A.
RND bis	k. A.
Ø Fläche m ²	155
Ø Grd. m ²	435
Ø BW	510,00
Ø BW am KP %	41
Ø KP €/m ²	3.690
Ø KP €/m ² min.	1.990
Ø KP €/m ² max.	5.240
Anzahl	259

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 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.

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt in 2023 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum 2022 sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen in 2023. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehenfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2024 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreyrückgang in 2023 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein "Hofreite" bestehend aus zwei denkmalgeschützten Wohnhäusern mit Nebenflächen mit einem Unterhaltungszustand der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1850 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung leicht unterdurchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,00 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 950.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 4,12 % (rd. 24,3-fache) und ein

flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.460 €/m² Wfl./Nfl.
Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	664.950
	Sachwert	1.160.000
	Ertragswert	1.010.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag keine Innenbesichtigung	18,45% 214.000
Marktwert		950.000
Ableitung vom Sachwert		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.460
	x-fache Jahresmiete	24,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	91% / 9%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,12%
	Nettorendite (ReE/x)	3,24%
Mietfläche	Wohnfläche	386,93m ²
	Nutzfläche	
	Σ	386,93m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	39.155
	Jahresreinertrag	30.775
Liegenschaftszins	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	2,00%
	i.D.	2,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	23,13%
	Gewerbe	4,27%
	i.D.	21,40%

Wertermittlung für das Grundstück Ober-Ramstädter-Weg 1
64354 Reinheim . Odenw

Wertermittlungsstichtag 23.01.2024

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

950.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

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

Heusenstamm, 02.02.2024

Oliver M.Margraf

12. Fragen des Amtsgerichts

13. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Zubehör	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Gewerbebetrieb	Gemäß dem äußeren Eindruck nutzt der Eigentümer eine Teilfläche vermutlich als Büro.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

14. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:
Stallungen Voliere



Außenansicht:
Voliere



Außenansicht:



Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
ouVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgegenwärtige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

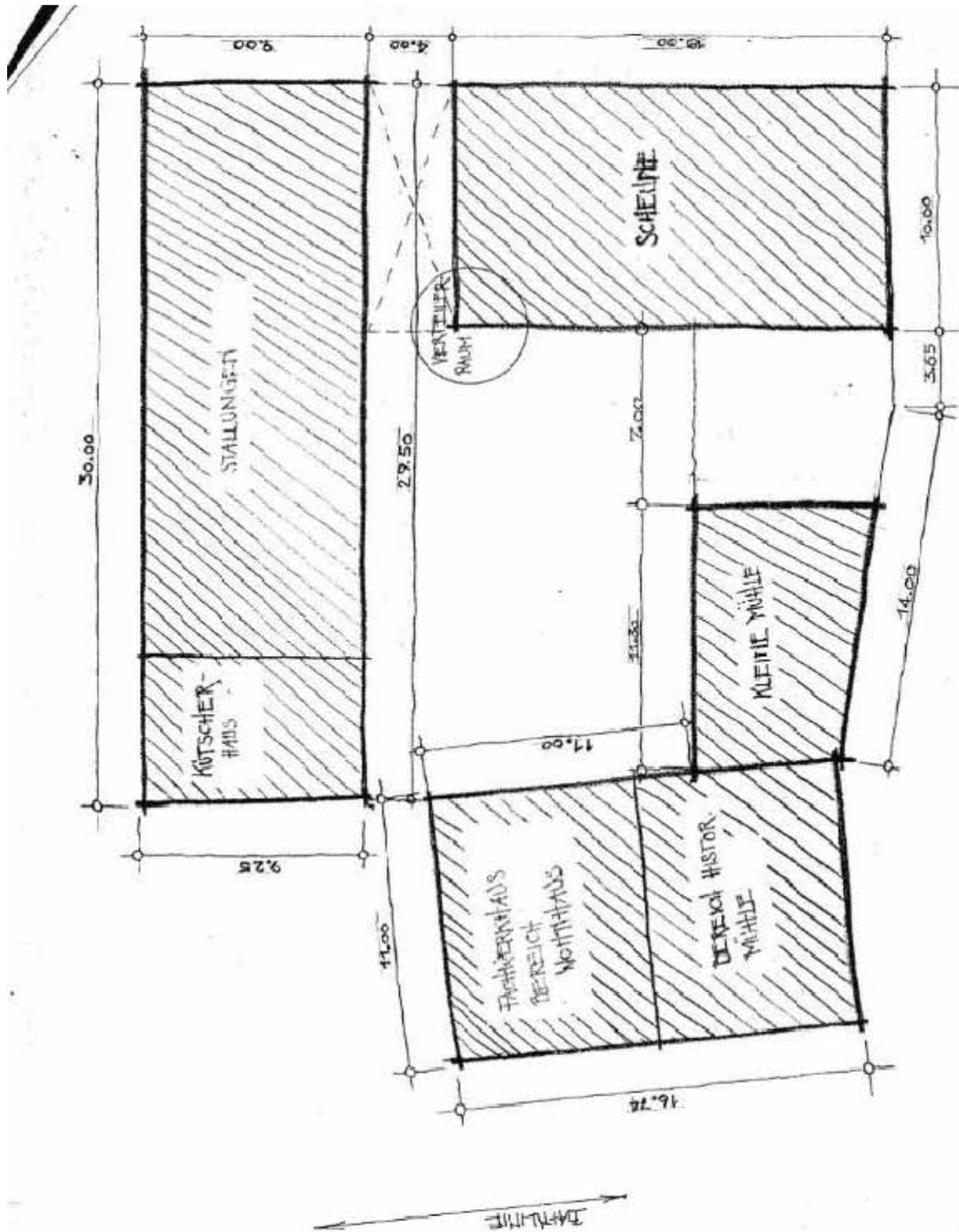
Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.



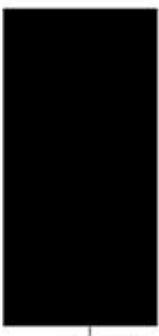
Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

¹⁶ Quelle: gem. Bauakte Bauamt

¹⁷ Quelle: Wertgutachten öbuv. SV Herr (keine Namensnennung) vom 09.03.2017

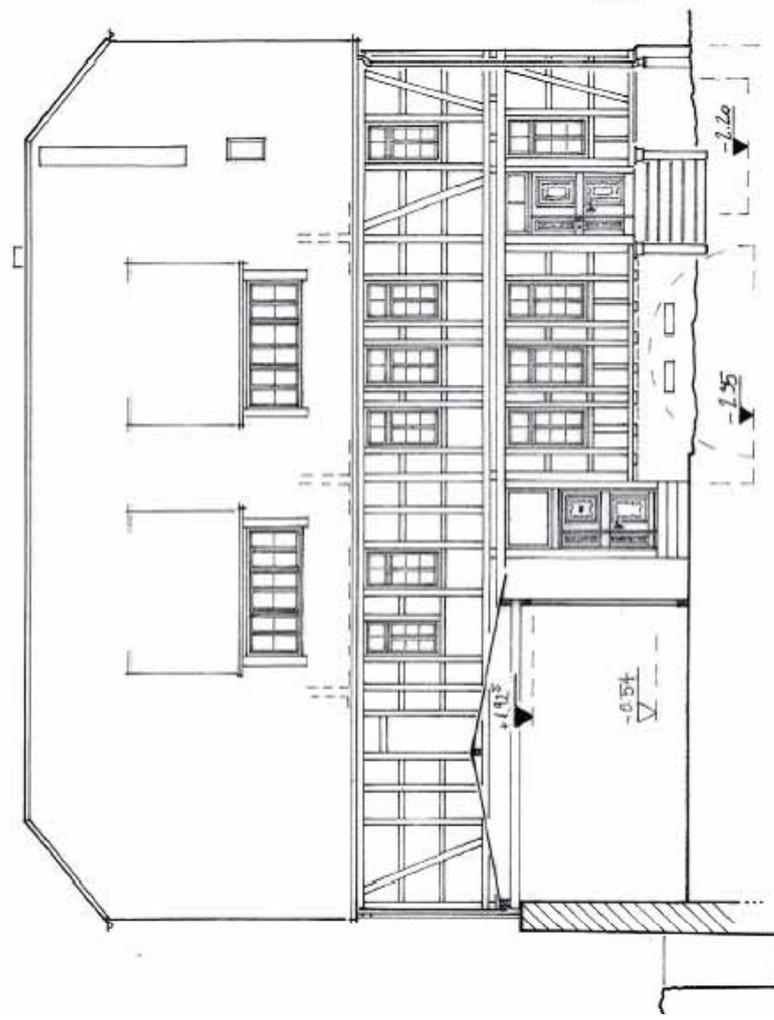
ALLE BAUKRÄFTE:
Baufachverständigen
und mit Bauschein
Az.: III/2 - 73100
genehmigt.

KREISBAUAMT DARMSTADT-DIEBURG
Baubauaufsicht
19. JAN. 2000

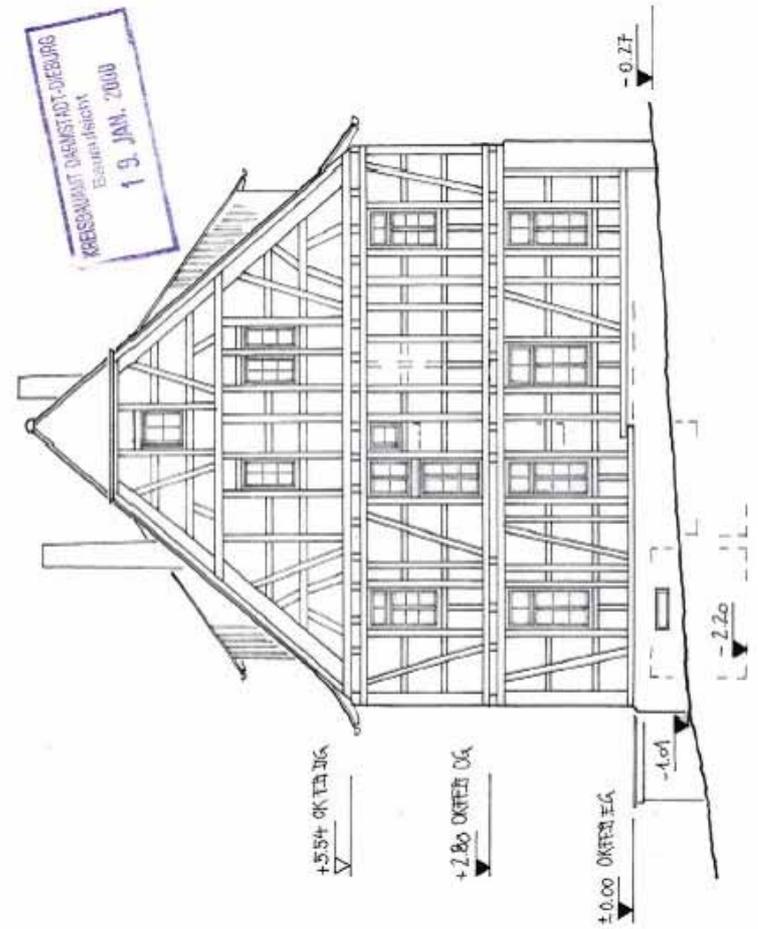


WORTHHAUS

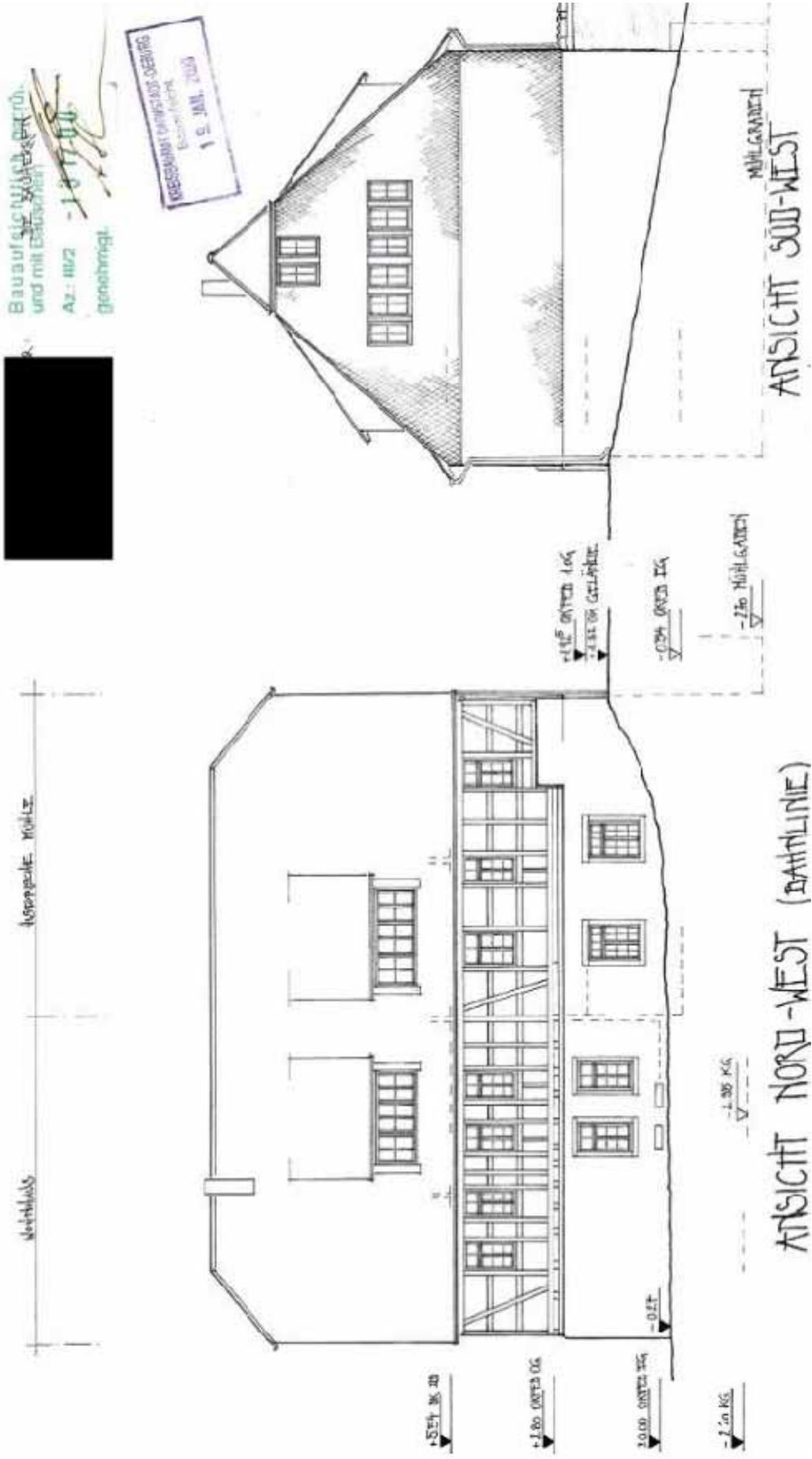
HISTORISCHE MÜHLE

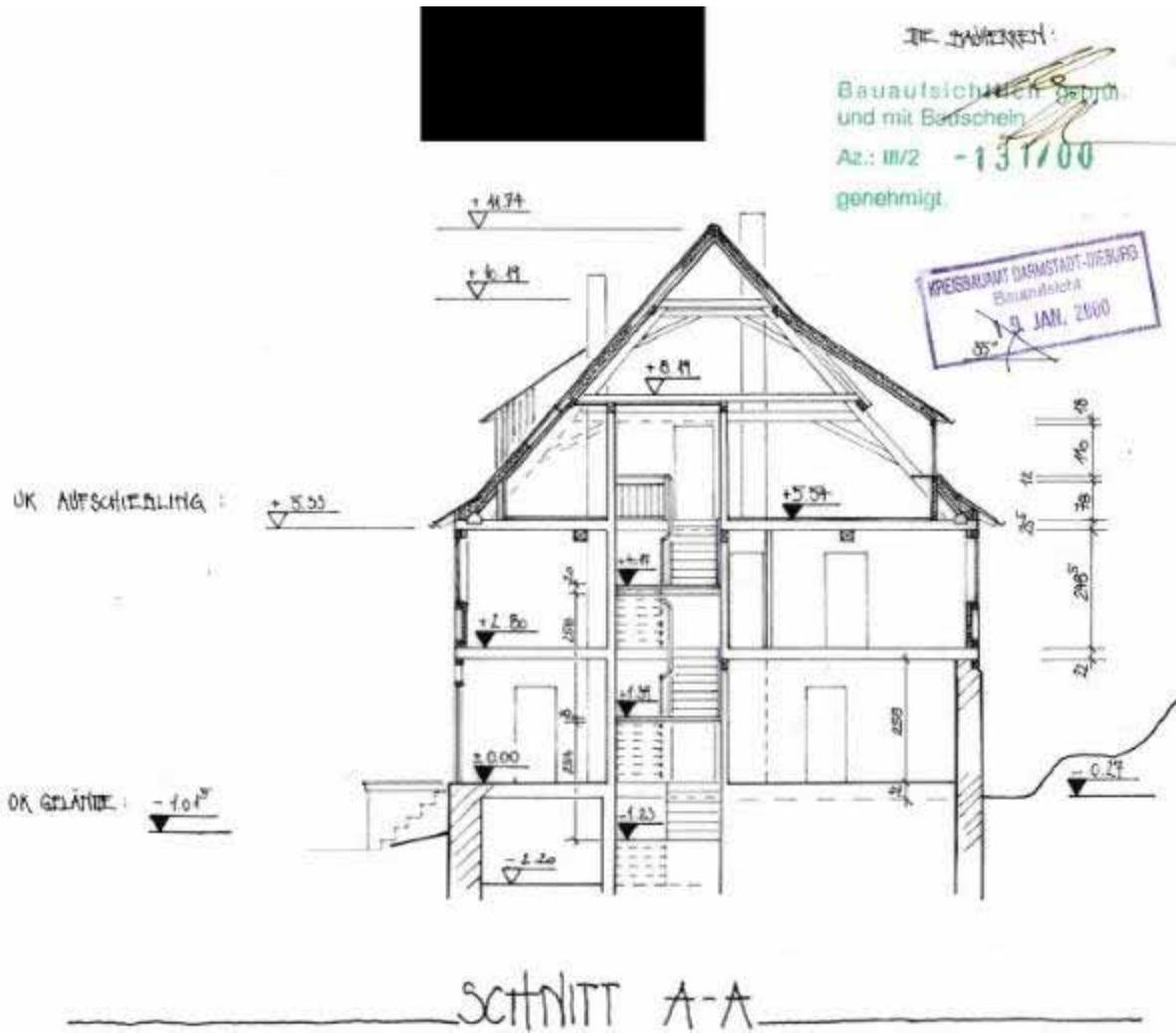


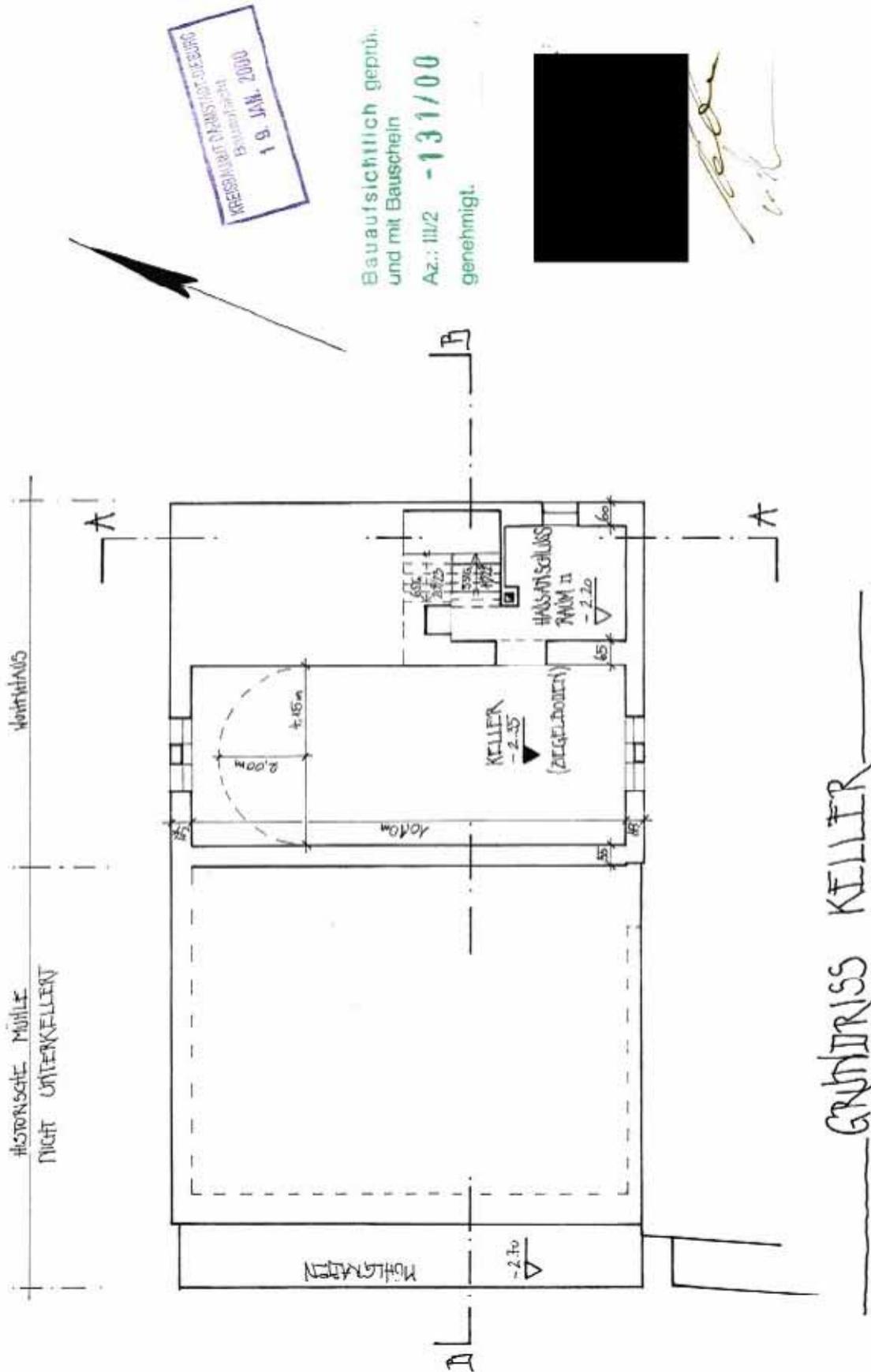
ANSICHT SÜD-OST (HOF)



ANSICHT NORD-OST (GARTEN)



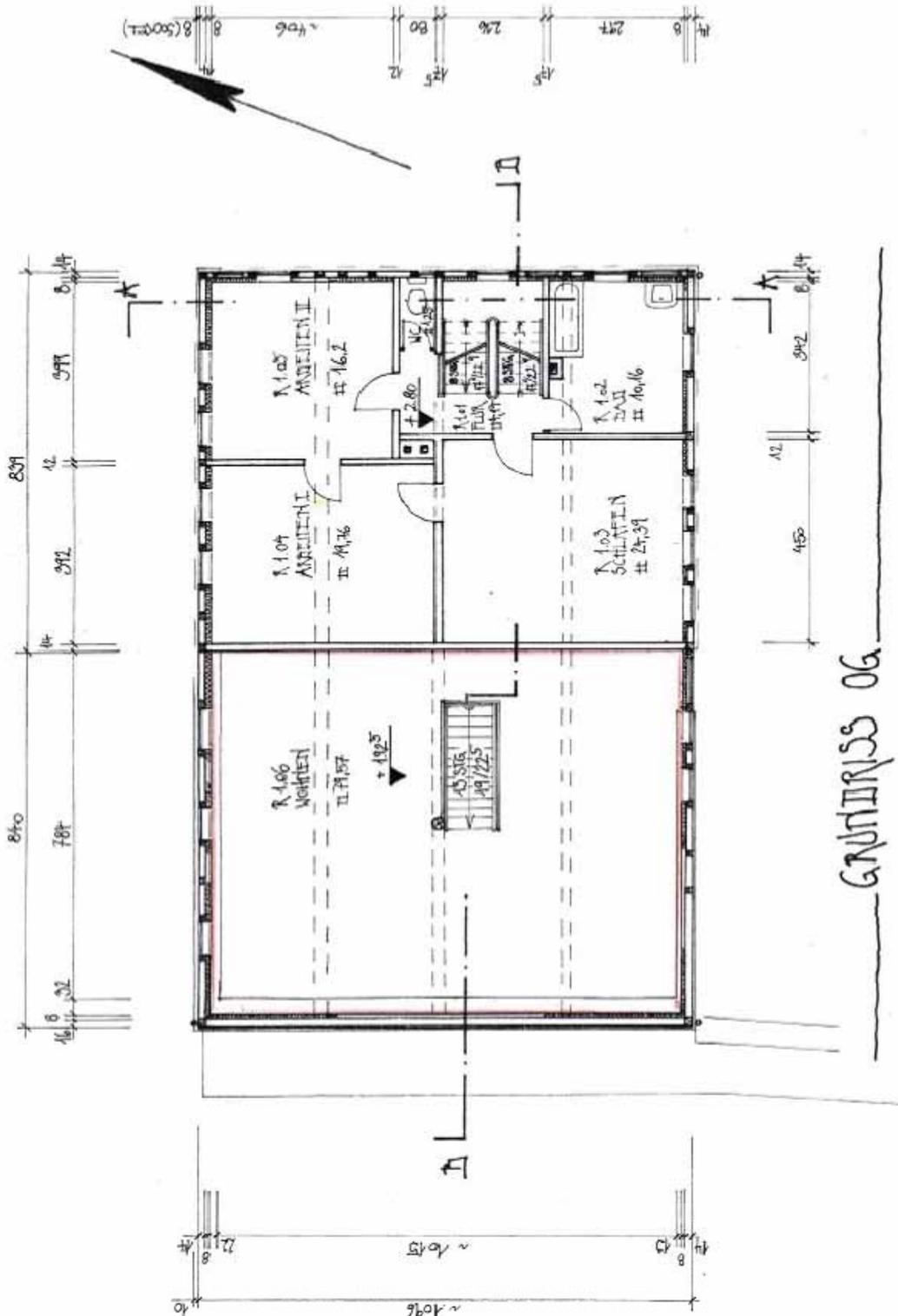




Baubaufsichtlich geprüf-
 und mit Bauschein
 Az.: III/2 -131100
 genehmigt.

KREISBAUAMT DAMENSTADT-RIEBURG
 Baubauaufsicht
 19. JAN. 2000

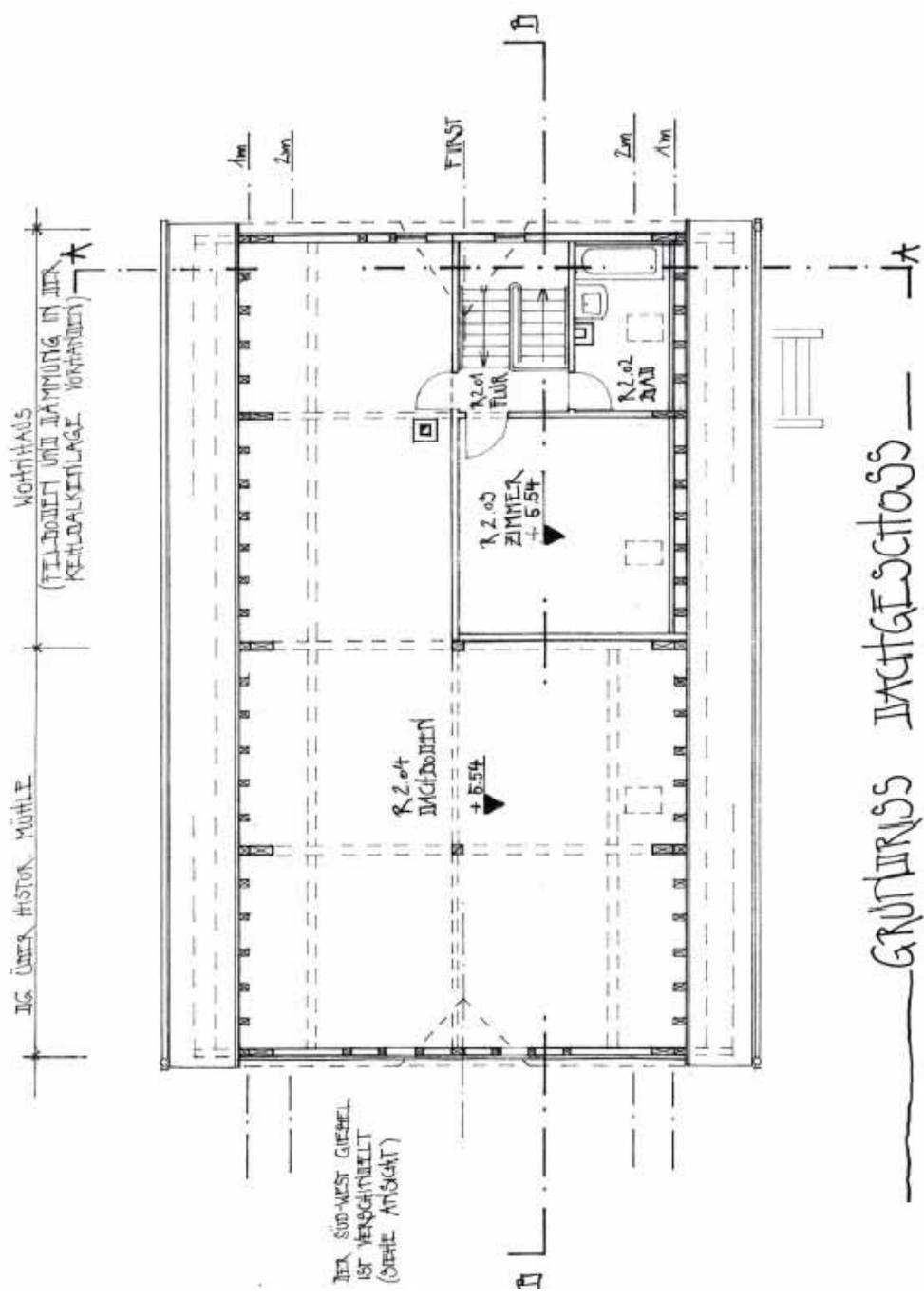
Wohnungsbau



Baufaufsichtlich geprüft
 und mit Bauschein
 Az.: III/2 - 131/00
 genehmigt.

KREISBAUAMT OBERRAMSTÄDT, OBERRAMSTÄDT
 Baufaufsicht
 19. JAN. 2008

[Redacted signature area]



Mühlenhaus	Länge	Breite	Faktor	WoFl.
Erdgeschoss				
Gäste-WC	2,09	3,05		
	- 0,40	0,40		6,21 m ²
Flur	5,21	1,20		6,25 m ²
Küche	4,68	3,41		15,96 m ²
Essen/Wohnen	5,40	4,50		
	+ 4,68	4,50		
	- 0,50	1,10		44,81 m ²
Obergeschoss				
Bad	3,60	3,00		
	- 0,40	0,40		10,64 m ²
Flur	3,02	1,20		
	+ 1,05	1,05		
	+ 1,20	1,20	0,5	5,45 m ²
Schlafzimmer	5,40	4,50		24,30 m ²
Arbeiten 1	4,20	4,20		
	- 1,17	1,17		
	- 1,32	1,32	0,5	
	+ 2,28	1,02		17,73 m ²
Arbeiten 2	5,00	3,64		18,20 m ²
Dachgeschoss				
	Länge	Breite	Faktor	WoFl.
Bad	3,60	2,52		9,07 m ²
Flur	2,20	1,00		2,20 m ²
Wohnen	12,54	6,90		
	+ 12,54	1,00	0,5	
	+ 12,54	1,00	0,5	
	+ 2,50	1,00	2	104,07 m ²
Wohnung Mühlenhaus				264,89 m²

Kutscherhaus	Länge	Breite	Faktor	WoFl.	
Erdgeschoss					
WC	2,80	1,85		5,18 m ²	
Küche	2,80	2,75		7,70 m ²	
Flur	4,72	1,60		7,55 m ²	
Wohnen 1	8,30	2,85		23,66 m ²	
Wohnen 2	8,30	3,00		24,90 m ²	
Dachgeschoss					
Wohnen 3	3,90	5,00			
	+	1,20	5,00	0,5	
	+	1,20	5,00	0,5	
	+	1,20	3,90	0,5	27,84 m ²
Flur	3,90	1,25		4,88 m ²	
Bad	3,15	1,00			
	+	3,15	1,20	0,5	5,04 m ²
Wohnen / Sauna	3,90	3,00			
	+	1,20	3,00	0,5	
	+	1,20	3,00	0,5	15,30 m ²
Wohnung Kutscherhaus				122,04 m²	
Wohnfläche gesamt				386,93 m²	