

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000073

Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)

PLZ, Ort **64832 Babenhausen .
Hess**
Straße **Im Erloch 2**
Bundesland **Hessen**
Auftraggeber **Amtsgericht Dieburg**
Aktenzeichen **30 K 12/23**
Gutachter/in **Oliver M. Margraf**
Wertermittlungsstichtag **03.11.2023**
Qualitätsstichtag **03.11.2023**



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

820.000 EUR

14,4-fache Jahresrohertrag
1.420 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 69 Seiten mit 91026 Zeichen (102338 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 559 m² großen Grundstück (Flurstück 561) in durchschnittlicher Lage von Babenhausen (Lk. Darmstadt-Dieburg). Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, viergeschossigen Mehrfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss. Das ca. 1965 errichtete Wohnhaus verfügt nach den vorliegenden Unterlagen über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 575 m², bestehend aus neun Wohneinheiten, zzgl. ca. 194 m² Nutzflächen im Untergeschoss sowie teilweise im Dachgeschoss. Es zeigt sich eine durchschnittliche, sachliche, nutzungsorientierte Architektur/Konstruktion mit üblichen Baustoffen und alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen sowie überwiegend zweckmäßiger Raumaufteilung. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, der Objektgröße, des vermutlich durchschnittlichen Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund der Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

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

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	218.010
	Sachwert	800.000
	Ertragswert	969.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag (keine Innenbesichtigung)	15,48% 150.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	820.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	1.420
	x-fache Jahresmiete	14,40
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	6,94%
	Nettorendite (ReE/x)	5,47%
Mietfläche	Wohnfläche	575,63m ²
	Nutzfläche	
	Σ	575,63m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	56.891
	Jahresreinertrag	44.883
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	3,00%
	Gewerbe	
	i.D.	3,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	21,10%
	Gewerbe	
	i.D.	21,10%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von		keine Namensangaben aus datenschutz- rechtlichen Gründen 26.04.2023 Dieburg Babenhausen	
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	10	561	559,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 561	559 m ²	390,00 EUR/m ²	Ja	218.010 EUR
	Grundstücksfläche davon zu bewerten			559,00 m ² 559,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
MFH	1965	70 Jahre	30 Jahre	982,03 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
MFH	575,63 m ²	0 m ²
	Σ 575,63 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		575,63 m ²

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität
- stabile Mietnachfrage für vergleichbare Flächen

Schwächen

- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe
- keine Grundstückseigenen Stellplätze
- energetischer Sanierungsbedarf

Chancen

- Weiter-/Nachvermietung

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen des Ukraine-Krieges
- deutlich gestiegenes Zinsniveau
- steigende Gefahr einer Rezession
- keine Innenbesichtigung

Vermietbarkeit

leicht überdurchschnittlich

Es besteht eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot an Mietwohnungen. Größe und Zuschnitt der zu bewertenden Einheiten entsprechen ebenfalls der Nachfragesituation. Es kann von einer dauerhaften Ertragsfähigkeit des Objektes ausgegangen werden. Die Vermietbarkeit wird daher als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

leicht überdurchschnittlich

Grundsätzlich besteht aus heutiger Sicht eine nachhaltige Nachfrage nach Renditeobjekten. Bedingt durch das geringe Angebot wird die Nachfrage vor Ort als leicht überdurchschnittlich eingestuft, somit auch die Verkäuflichkeit.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Objektspezifisches Risiko

normal

Es sind keine über das normale Maß hinausgehenden Objektrisiken, die die Werthaltigkeit beeinträchtigen könnten, erkennbar.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	6
	Ortstermin und Besichtigung.....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	12
	Lagebeschreibung.....	12
	Grundstücksbeschreibung.....	14
	Gebäudebeschreibung.....	17
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	22
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	25
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	28
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	28
	Bodenwertermittlung.....	28
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	29
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	32
	Methodik der Sachwertermittlung.....	32
	Sachwertermittlung.....	33
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	35
9.	Ermittlung des Ertragswertes.....	39
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	39
	Ertragswertermittlung.....	40
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	43
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	50
11.	Fragen des Amtsgerichts.....	52
12.	Fragen des Amtsgerichts.....	52
13.	Anlagenverzeichnis.....	53
	Fotodokumentation.....	53
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	57
	Abkürzungsverzeichnis.....	58
	Literaturverzeichnis.....	60
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	61
	Lageplan, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	65

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Eigentümer gemäß Grundbuch	keine Namensangaben aus datenschutzrechtlichen Gründen
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	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.
-----------------------------------	--

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	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.
-----------------------	---

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: 03.11.2023
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 25.08.2023 und erneut mit Schreiben vom 20.10.2023 zum Ortstermin eingeladen. Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 08.09.2023 sowie 03.11.2023 von außen besichtigt. Zum Besichtigungstermin war keiner der Parteien anwesend. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet. Grundlage der Tatsachenfeststellungen sind die vorliegenden bewertungsrelevanten Unterlagen sowie die Inaugenscheinnahme im Ortstermin. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird ungeprüft vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes sowie des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden. Die angeforderten bewertungsrelevanten Unterlagen (Mietaufstellungen etc.) wurden von den Parteien nicht zur Verfügung gestellt.

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:
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			17.10.2023	09.10.2023
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			09.10.2023	03.05.2023
Baubeschreibung	vorhanden			19.10.2023	11.12.1964
Bauschein Nr. 611-750-1988/64	vorhanden			19.10.2023	19.02.1965
Flurkarte	vorhanden			09.10.2023	08.04.2023
Grundbuchblatt Nr. 2681	vorhanden			09.10.2023	26.04.2023
Grundrissplan mit Flächenstempel	vorhanden			19.10.2023	09.11.1964

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 26.04.2023.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	2681	1	Babenhausen	10	561	559,00

Gesamtfläche

559,00 m²

davon zu bewerten:

559,00 m²

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

keine Namensangaben aus datenschutzrechtlichen Gründen

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
2681	1	1	561	Nießbrauch - Nießbrauch	Nießbrauch für XXX. eingetragen am 30.04.1996	
2681	3	1	561	Vormerkung - Auflassungsvormerkung	Anteil Abt. I Nr. 3c: Auflassungsvormerkung für XXX. eingetragen am 30.04.1996	
2681	4	1	561	Vormerkung - Auflassungsvormerkung	Anteil Abt. I Nr. 4a: Auflassungsvormerkung für XXX.	

					Eingetragen am 14.12.2000 .	
2681	5	1	561	Vormerkung - Wiederkaufsrecht/Rück-AV	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4b: Rückauflassungsvormerkung für XXX. Eingetragen am 09.01.2003 .	
2681	6	1	561	Nießbrauch - Nießbrauch	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6: Nießbrauch für XXX. Eingetragen am 14.11.2016 .	
2681	7	1	561	Vormerkung - Wiederkaufsrecht/Rück-AV	Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6: Rückauflassungsvormerkung für XXX. Eingetragen am 14.11.2016 .	
2681	8	1	561	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsvorsteigerungsvermerk	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 26.04.2023 .	

Grundbuch Abteilung II

Laufende Nr. der Eintragung 1, 3 bis 7

Wertung

Die Eintragungsbewilligungen liegen nicht vor. Nach Angaben des Auftraggebers ist berechtigte bereits verstorben. Auftragsgemäß sollen die oben beschrieben Rechte in der nachfolgenden Bewertung nicht berücksichtigt werden. Für die Bewertung wird die Löschungsfähigkeit der Rechte vorausgesetzt.

Laufende Nr. der Eintragung 8

Wertung

Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z.B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig. s

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Leicht überdurchschnittlich

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen am Rande der nordwestlichen Ausläufer des Odenwaldes. Mit seinen rund 290.000 Einwohnern in 23 Städten und Gemeinden ist der Landkreis ein bedeutender Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main-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

Babenhausen liegt an der Bundesstraße 26 von der aus Aschaffenburg und Darmstadt erreichbar sind. Die Autobahn A3 ist in wenigen Kilometern entfernt.

Entfernungen (Luftlinie)

Aschaffenburg ca. 15 km,

Darmstadt ca. 25 km

Frankfurt am Main ca. 30 km

Mit der Regional Bahn RB 75 sind Darmstadt und Aschaffenburg zu erreichen.

Strukturdaten

Stadt:	Babenhausen
Bevölkerung:	17.409 Einwohner
Zentralitätsstufe:	Untzentrum
Kaufkraftindex:	98,5
Kaufkraftindex für den EZH:	98,8
Einzelhandelszentralität:	75,5
Grundsteuer B-Hebesatz:	495 %
Gewerbesteuerhebesatz:	390 %

(Quelle: IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar)

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Durchschnittlich

Die ehemalige Residenzstadt Babenhausen mit seiner mittelalterlichen Altstadt liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebietes. Zu Babenhausen gehören neben Langstadt die Ortsteile Harreshausen, Sickenhofen, Hergershausen und Harpertshausen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 2 km vom Zentrum entfernt.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, in geschlossener Bauweise. Vereinzelt sind auch Wohn-/Geschäftshäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhanden.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung	Der Bahnhof befindet sich ca. 2 km vom Bewertungsgrundstück entfernt und liegt an der Bahnstrecke Frankfurt am Main nach Erbach im Odenwald (RE/RB 64).
Straßennetz	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als durchschnittlich zu beurteilen.
Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
Hochwassergefährdung	<p>Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.</p> <p>Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine geringe Gefährdung.</p>
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	<p>Durchschnittlich</p> <p>In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener Bauweise, stark verdichtete Wohndichte gekennzeichnet ist, mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z. B. sanierte Wohngebiete), mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten und durchschnittlichem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.</p>

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 trapezformähnlich

Straßenfront ca. 17 m (entlang der Straße „Im Erloch“)

Mittlere Tiefe ca. 33 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 mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt.

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Altlasten- und Kampfmittelverdacht Gemäß vorgenannter Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.
Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.
Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft.

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.

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 4 „Im Erloch“ vom 06.04.1965

Art der Nutzung	allgemeine Wohngebiete (WA)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,30
Bauweise	offen
Anzahl der Vollgeschosse:	IV (zwingend)

Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Größe der Grund- und Geschossfläche sind die Baugrenzen sowie Baulinien innerhalb der überbaubaren Flächen, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind.

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 MFH:

Gebäudeart nach NHK:	4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE 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.
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1965
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß / Anzahl:	982 m ² BGF

1 MFH:

Modernisierung (geschätzt):	1995, 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 Wertermittlungsstichtag:	mittel
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	12 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahr(e)

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, viergeschossigen Mehrfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss. Das ca. 1965 errichtete Wohnhaus verfügt nach den vorliegenden Unterlagen über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 575 m², bestehend aus neun Wohneinheiten, zzgl. ca. 194 m² Nutzflächen im Untergeschoss sowie teilweise im Dachgeschoss.

Konstruktion

Untergeschoss:

Unterkellerungsart: unterkellert

Fundamente / Gründung: vermutlich Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungszustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Erd-/Obergeschosse:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Massivdecke

Fassade: Kalkzementputz

Instandhaltungszustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Dachgeschoss: (teilweise ausgebaut)

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Geschossdecke: vermutlich Holzbalkendecke

Instandhaltungsstau: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Grundrisskonzept

Untergeschoss: Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume

Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss: Zweispänner:
Jeweils 3-Zimmerwohnungen, Diele, Bad, Küche, Balkon.

Dachgeschoss: DG li:
Trockenboden, diverse Abstellräume.

DG re:
2-Zimmerwohnung, Diele, Küche, Bad, Balkon.

Vertikale Erschließung: Treppenhaus

Instandhaltungsstau: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Ausstattung allgemein

Eingangstür: Aluminium mit Drahtglas

Eingangsüberdachung: nicht vorhanden

Fensterrahmen: vermutlich aus Kunststoff
aus Holz (Treppenhaus)

Fensterverglasung: vermutlich Doppelverglasung

Fenster Sonnenschutz: Rollläden aus Kunststoff

Fenster Belichtung / Belüftung: Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Fabrikat nicht bekannt

Herstellungsjahr nicht bekannt

Heizung Brennstoff: vermutlich Öl

Heizung (Details): vermutlich Flachheizkörper

Warmwasserversorgung: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Elektroinstallation: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Be- und Entlüftung der Nasszellen: vermutlich Fensterlüftung

Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276) keine Wesentlichen

Energetische Qualität

Energieausweis

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

Der Unterhaltungszustand entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr.

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden erkennbar, soweit dies visuell erkennbar war.

Reparaturstau

Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

Nebengebäude

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Einfriedung: Zaun

Zuweg: Betonpflaster

Bepflanzung: einfache Bepflanzung

Sonstiges: keine Angaben

Instandhaltungsstau: altersbedingten Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Beurteilung Objektqualität

Durchschnittlich

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypisch durchschnittlichen Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: durchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: durchschnittlich
- Unterhaltungszustand: vermutlich durchschnittlich

Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden den vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne mit Flächenstempel) entnommen, anhand der Grundrisspläne plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Fläche

Wohnfläche	575 m ²
Nutzfläche UG / DG	194 m ²

	Nutzung	Etage	Wfl. m²
1	Wohnen	EG li	66,95
2	Wohnen	EG re	66,95
3	Wohnen	1. OG li	66,95
4	Wohnen	1. OG re	66,95
5	Wohnen	2. OG li	66,95
6	Wohnen	2. OG re	66,95
7	Wohnen	3. OG li	66,95
8	Wohnen	3. OG re	66,95
9	Wohnen	DG	40,03
Summe			575,63

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren.

Die Unvorhersehbarkeit des Ukraine Krieg, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Durch die hohe Dynamik der Zins- und Inflationsspirale ist derzeit ein signifikanter Rückgang der Transaktionsvolumina im Gesamtmarkt zu beobachten. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen. 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.

Wohnungsmarkt

Der jahrelange Boom auf den Immobilienmärkten fand Mitte 2022 selbst für Wohnimmobilien ein abruptes Ende. Die um rd. 17 % gestiegenen Baupreise, die hohe Inflation und die Vervierfachung der Kreditzinsen führten zu einer spürbar geringeren Nachfrage und zu Unsicherheiten über die künftigen Entwicklungen. Das Statistische Bundesamt meldete für das 1. Quartal 2023 einen Rückgang der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dabei wiesen Städte einen deutlicheren 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.

Für die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum sind die steigenden Kreditzinsen in Kombination mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen sowie die gestiegenen Baukosten als Hauptursache zu nennen. Dies führt zu einer Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte. Aber auch auf dem Bestandsmarkt kommt es durch die gestiegenen Finanzierungskosten gerade in den Märkten, die in den vergangenen Jahren durch stark steigende Preise gekennzeichnet gewesen sind, zu einem Nachfragerückgang nach selbst genutztem Wohneigentum.

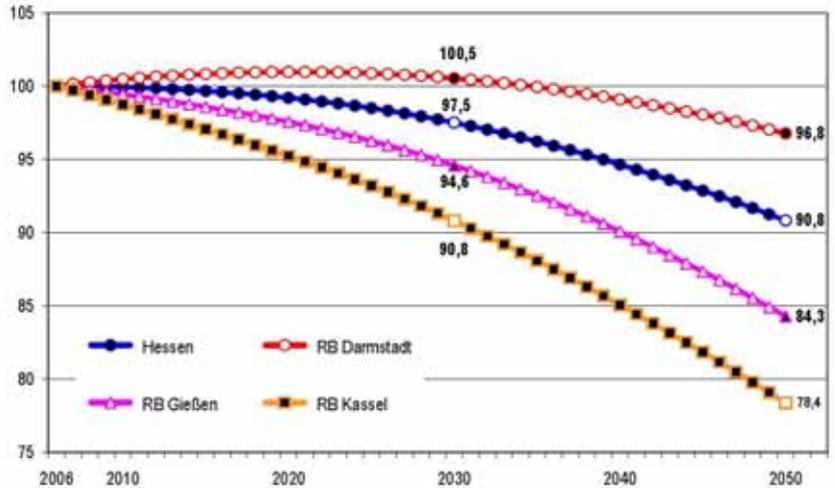
Während die Neubautätigkeit aufgrund der angestiegenen Baukosten zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Demographische Entwicklung

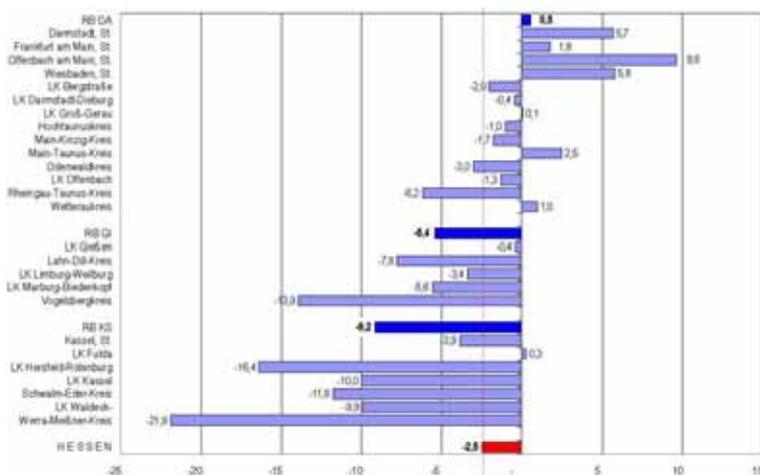
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden 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.

Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken bis 2050 (2006 = 100)



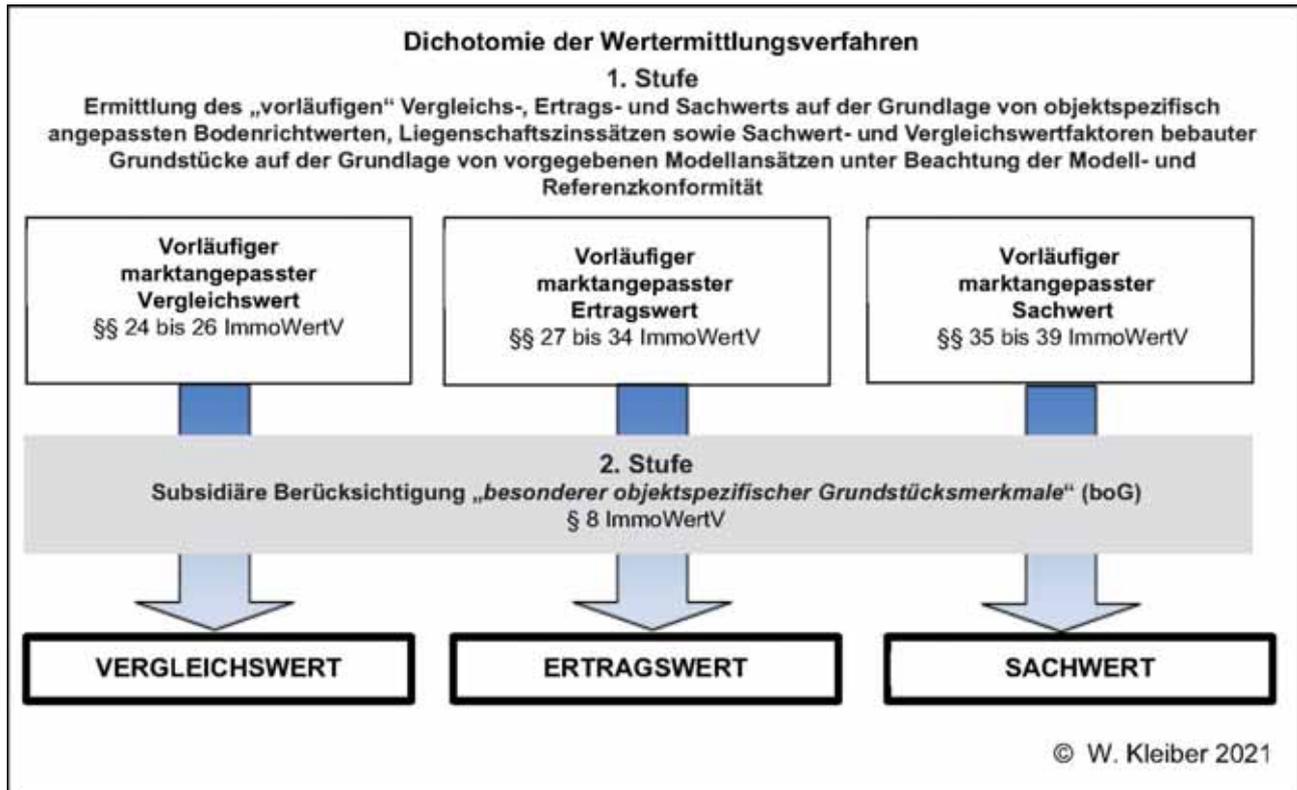
Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2030 (Veränderungen in %)



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 ImmoWertV¹

¹ 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. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. 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

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten, die mit einer hinreichenden Übereinstimmung in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren bei bebauten Grundstücken der vorliegenden Art im Allgemeinen, so auch hier, aus.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren nicht zur Anwendung, da vergleichbare Objekte nicht primär zum Zweck der Sachanlage, sondern unter Renditeaspekten erworben werden. Da zudem keine Sachwertfaktoren (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) für vergleichbare Objekte durch den Gutachterausschuss abgeleitet wurden, kann das Sachwertverfahren nicht bis zum abschließenden Verfahrensergebnis, dem Sachwert, ausgeführt werden. Das Sachwertverfahren wird allerdings nachfolgend als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken (nur bis zum Arbeitsschritt des „vorläufigen Sachwerts“) angewendet, wobei sich keine unmittelbar abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Substanzwert des Objektes, ergeben.

Ertragswertverfahren

Bei dem gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Grundstück das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Typischerweise überwiegt bei Objekten dieser Art der Gesichtspunkt der Gewinnerzielung. Das Ertragswertverfahren ist deshalb maßgeblich für die Bestimmung des Verkehrswertes. Dies gilt auch unter der Annahme, dass das Objekt durch einen potenziellen Käufer ggf. zur Eigennutzung erworben wird. Denn auch dann wird das Objekt für Gewinnerzielungsabsichten erworben im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit. Der Erwerber wird das Objekt unter anderem unter dem Gesichtspunkt einer ersparten Miete betrachten^[1].

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei stehen die marktüblich erzielbaren Erträge der Immobilie im Blickfeld der Wertableitung. Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Die angewendeten Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwerte ergeben sich insofern der sogenannte „vorläufige Sachwert“ und der „vorläufige Ertragswert“, die im Ergebnis einander gegenübergestellt werden.

Wertbestimmendes Verfahren

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: Ertragswertverfahren) gemäß § 8 ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

^[1] Vgl. Kleiber (2010), S. 966 f., 980

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		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 561	559	390,00					Ja	218.010

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

BODENWERT (gesamt)

218.010

Entspricht 23% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 561

Bodenrichtwert: 380,00 EUR/m²

Quelle: BORIS Hessen / Stand: 01.01.2022

Anpassung an abweichende Grundstücksgröße
nach

maßgebliche Grundstücksfläche: 900 m²; Umrechnungskoeffizient: 0,97

tatsächliche Grundstücksfläche: 559 m²; Umrechnungskoeffizient: 1

angepasster Bodenrichtwert: 391,75 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 ²										
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) 380,00 €/m ² . Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.										
Richtwertnummer	Zone 1										
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)³</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Baumassenzahl (BMZ)</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)⁴</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) ³	keine Angaben	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben	Grundflächenzahl (GRZ) ⁴	keine Angaben	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Geschossflächenzahl (GFZ) ³	keine Angaben										
Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben										
Grundflächenzahl (GRZ) ⁴	keine Angaben										
Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben										
Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben										
Größe des Richtwertgrundstücks	900 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.										

² Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

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

⁴ 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 nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
- 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** Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 900 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 559 m² und ist wesentlich kleiner als das Richtwertgrundstücks. Es bedarf insofern eine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

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

Die wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ⁵) ist definiert in der ImmoWertV und unterscheidet sich von der baurechtlichen Geschoßflächenzahl i.S.v. § 20 BauNVO. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen.

⁵ WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl; sie umfasst alle Flächen von Aufenthaltsräumen (einschließlich der zugehörigen Treppenträumen und Umfassungswänden) und auch von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschoss nach Landesbauordnung definiert werden, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Der Begriff WGFZ ist nicht in der BauNVO geregelt.

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

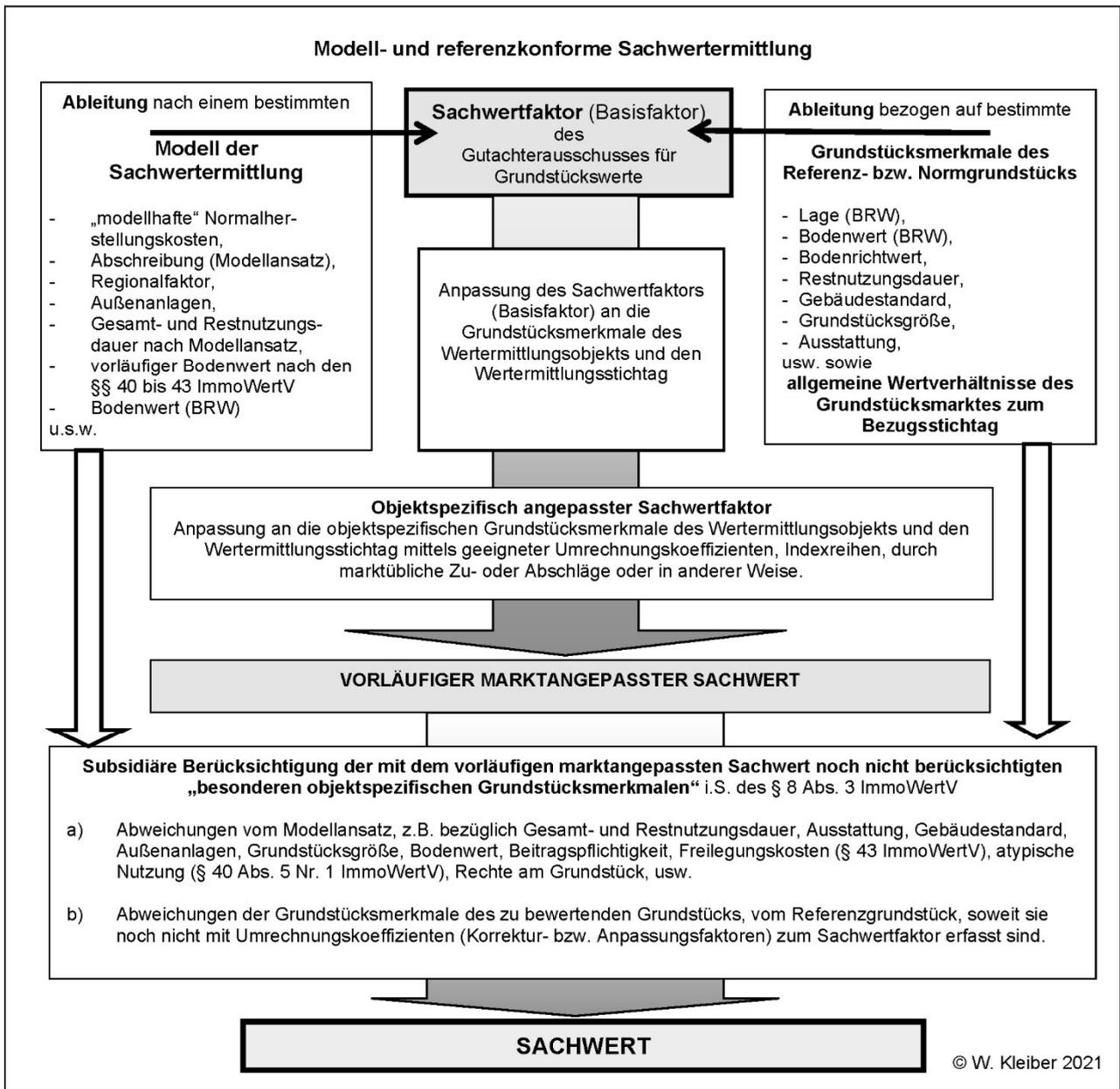
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 01.01.2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 391,75 €/m² und entsprechend gerundet. Danach beträgt der Bodenwert insgesamt 218.010 €.

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.		Bau- jahr	GND Jahre	RND 30	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.				Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	MFH	1	1965	70	30	982,03 m ² BGF	1.129	19,00	Linear	57,15	565.348

Σ 565.348

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,7830

alterswertgeminderte Herstellungskosten	565.348 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	3,00 % 16.960 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	582.308 EUR
+ Bodenwert	218.010 EUR
vorläufiger Sachwert	800.318 EUR

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

vorläufiger Sachwert	800.318 EUR
± Markt Anpassung	0,00 % 0 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert	800.318 EUR
Sachwert (gerundet)	800.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

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

Gebäudetyp:	4.2 Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE
Ausstattungsstufe:	3,00
tabellarische NHK*:	642 EUR/m ² BGF
Korrekturfaktor für Grundrissart:	1,00 (Zweispänner)
korrigierte NHK*:	642 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	642 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7830 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.144 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor:	0,9870 (Stand: BKI 2023)
regionalisierte Herstellungskosten:	1.129 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
Beschreibung		m	m	m	m ²	m ²
1 UG-3.DG Teil 1	6,00	16,87	10,24		1.036,49	1.036,49
1 UG-3.DG Teil 2	6,00	-3,63	1,25		-27,23	-27,23
1 UG-3.DG Teil 3	6,00	-3,63	1,25		-27,23	-27,23
Summe MFH						982,03

Summe (gesamt)

982,03 m²

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Volumen / Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen eigen-ermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF⁶ (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) 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. 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)⁷ 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 eingeordnet⁸. 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

⁶ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

⁷ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁸ 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 Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

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 2⁹ (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA¹⁰) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von

⁹ Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

¹⁰ siehe auch www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA

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 30 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 3,00 % 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.

Sachwert (Marktanpassung)

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt. Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

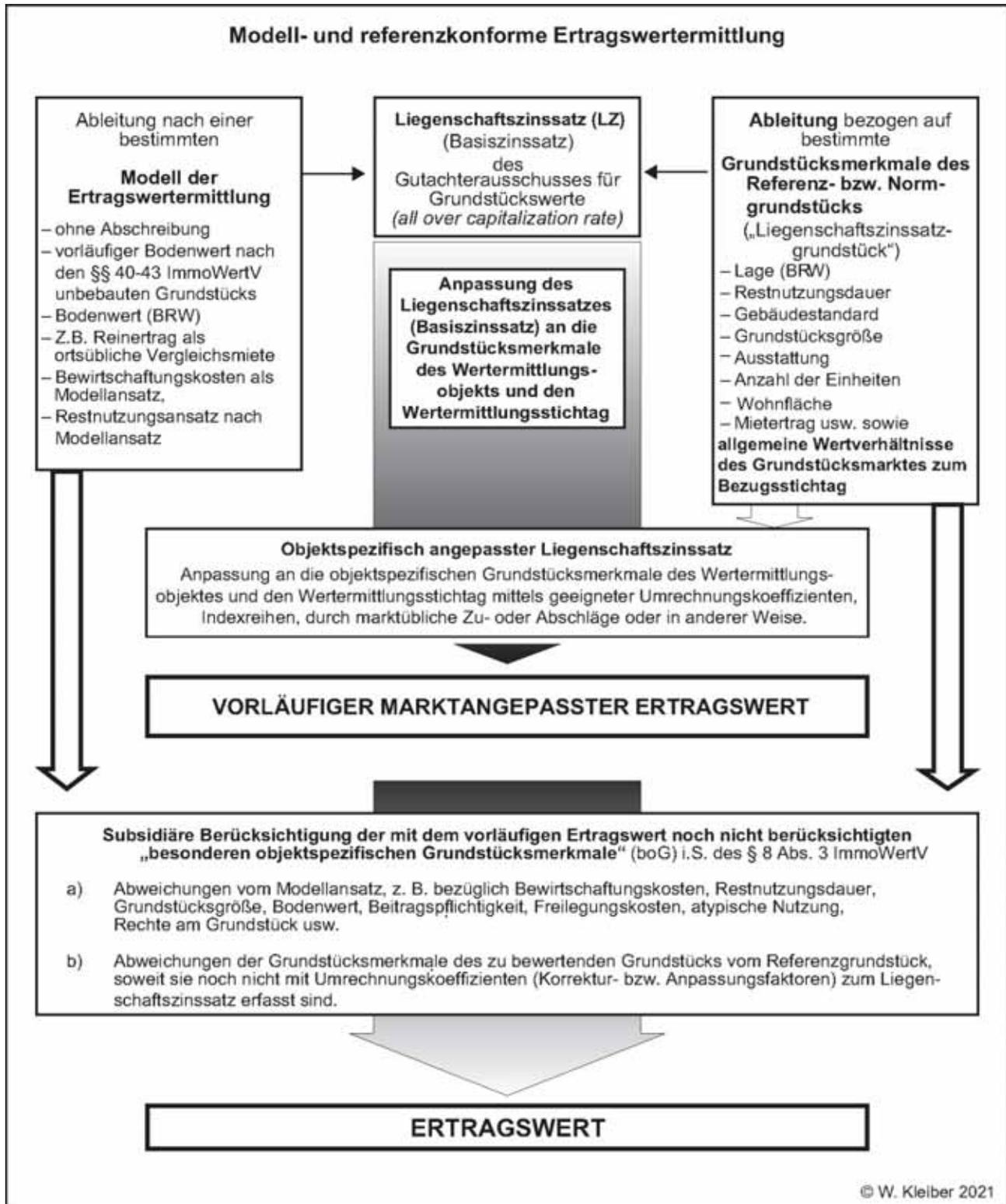
Sicherheitsabschlag
(keine Innenbesichtigung möglich)

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.

Anteiliger Rohbau zu Ausbau (ur 30% zu 70%)			
Sachwert (vor Marktanpassung)			1.319.366 €
Bodenwertanteil			218.010 €
Außenanlagen			16.960 €
Verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)			1.084.396 €
Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit die Beträge			
für den Rohbauante	30%	1.084.396 €	325.319 €
für den Ausbauantei	70%	1.084.396 €	759.077 €
In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz, Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen könnte. Für den Zweck der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des:			
Rohbaus von ca.	10%		
Ausbau von ca.	15%		
Somit ergibt sich	10% x	325.319 €	32.532 €
Somit ergibt sich	15% x	759.077 €	113.862 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabs gerundet			150.000 €

9. 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 / EG li	6.547	1.379	5.168	753	4.415	19,6004	86.535
w	1	Wohnen / EG re	6.547	1.379	5.168	753	4.415	19,6004	86.535
w	1	Wohnen / 1. OG li	6.547	1.379	5.168	753	4.415	19,6004	86.535
w	1	Wohnen / 1. OG re	6.547	1.379	5.168	753	4.415	19,6004	86.535
w	1	Wohnen / 2. OG li	6.547	1.379	5.168	753	4.415	19,6004	86.535
w	1	Wohnen / 2. OG re	6.547	1.379	5.168	753	4.415	19,6004	86.535
w	1	Wohnen / 3. OG li	6.547	1.379	5.168	753	4.415	19,6004	86.535
w	1	Wohnen / 3. OG re	6.547	1.379	5.168	753	4.415	19,6004	86.535
w	1	Wohnen / DG	4.515	976	3.539	520	3.019	19,6004	59.173

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 56.891

Σ 12.008

Σ 44.883

Σ 6.544

Σ 38.339

Σ 751.453

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

751.453 EUR

+ Bodenwert

218.010 EUR

Ertragswert (ungerundet)

969.463 EUR

Ertragswert (gerundet)

969.000 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	MFH	575,63	56.891		
		Σ 575,63	Σ 56.891	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	575,63 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	56.891 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	Fläche			Miete	RoE
w	1	30	3,00	1	66,95		8,15	6.547	753	
w	1	30	3,00	1	66,95		8,15	6.547	753	
w	1	30	3,00	1	66,95		8,15	6.547	753	
w	1	30	3,00	1	66,95		8,15	6.547	753	
w	1	30	3,00	1	66,95		8,15	6.547	753	
w	1	30	3,00	1	66,95		8,15	6.547	753	
w	1	30	3,00	1	66,95		8,15	6.547	753	
w	1	30	3,00	1	66,95		8,15	6.547	753	
w	1	30	3,00	1	40,03		9,40	4.515	520	
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 30	Ø 3,00	Σ 9	Σ 575,63			Σ 56.891	Σ 6.544	

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

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/m ²					EUR/m ²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / EG li	13,50	0,58	344,00	5,25	2,00			21,06
w	1	Wohnen / EG re	13,50	0,58	344,00	5,25	2,00			21,06
w	1	Wohnen / 1. OG li	13,50	0,58	344,00	5,25	2,00			21,06
w	1	Wohnen / 1. OG re	13,50	0,58	344,00	5,25	2,00			21,06
w	1	Wohnen / 2. OG li	13,50	0,58	344,00	5,25	2,00			21,06
w	1	Wohnen / 2. OG re	13,50	0,58	344,00	5,25	2,00			21,06
w	1	Wohnen / 3. OG li	13,50	0,58	344,00	5,25	2,00			21,06
w	1	Wohnen / 3. OG re	13,50	0,58	344,00	5,25	2,00			21,06
w	1	Wohnen / DG	13,50	0,58	344,00	7,61	2,00			21,61

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 21,10

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation	Eine Mietaufstellung bzw. Mietverträge liegen nicht vor. Nach der Klingelanlage sind acht von neun Wohneinheiten vermietet. Eine Wohnung steht danach leer.
Leerstand	Vermutlich eine leerstehende Wohnung. Der derzeitige Leerstand ist fluktuationsbedingt und ohne Einfluss auf den Marktwert. Der kurzfristige Mietausfall ist durch das angesetzte Mietausfallwagnis abgedeckt. Die Vermietung kann in marktüblichen Zeiten realisiert werden.
Flächen	Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die angesetzten Flächen wurden aus den Grundrissplänen mit Flächenstempel entnommen, plausibilisiert und für in Ordnung befunden.
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.
Mietwertübersicht	Gemäß dem Mietwertkalkulator 2023 (MIKA) der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Südhessen (u. a. Landkreis Darmstadt-Dieburg) beträgt die durchschnittliche Vergleichsmiete für eine vergleichbare 40 m ² Wohnung in Babenhausen rd. 9,40 €/m ² Wohnfläche. Für eine vergleichbare 65 m ² Wohnung beträgt die durchschnittliche Vergleichsmiete rd. 8,15 €/m ² Wohnfläche.

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte beim
Amt für Bodenmanagement Heppenheim und
bei der Stadt Rüsselsheim am Main



durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1_2023)

Landkreis	Darmstadt-Dieburg
Stadt / Gemeinde	Babenhausen
Gemarkung	Babenhausen
angesetzter Bodenrichtwert	380 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1965
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	40 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2023)	9,40 €/m²
entspricht einer Miete von	376,00 €

Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte beim
Amt für Bodenmanagement Heppenheim und
bei der Stadt Rüsselsheim am Main



durchschnittliche Wohnraummiete

(berechnet mit *Mika* - Version 1.0.1_2023)

Landkreis	Darmstadt-Dieburg
Stadt / Gemeinde	Babenhausen
Gemarkung	Babenhausen
angesetzter Bodenrichtwert	380 €/m ²
Baujahr (ggf. fiktiv)	1965
Ausstattung	mittel
Wohnfläche	65 m ²

durchschnittliche Wohnraummiete (Stichtag: 01.01.2023)	8,15 €/m ²
entspricht einer Miete von	529,75 €

Mietansätze

In Anlehnung an den Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität werden die o. g. Vergleichsmieten zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt.

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der durchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 575,63 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine durchschnittliche Miete bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten u. a. Pkw-Stellplätze) von 8,24 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt alleine vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

Nach dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusehen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte verwendet wurden. In Anlage 3 ImmoWertV 2021 werden aus diesem Grund im Wesentlichen die Werte der II. BV und gleichzeitig wesentliche Teile der Anlage 1 EW (Ertragswert-Richtlinie) in einer aktualisierten Form übernommen.

Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Diese Werte sind an den aktuellen Indexstand anzupassen.

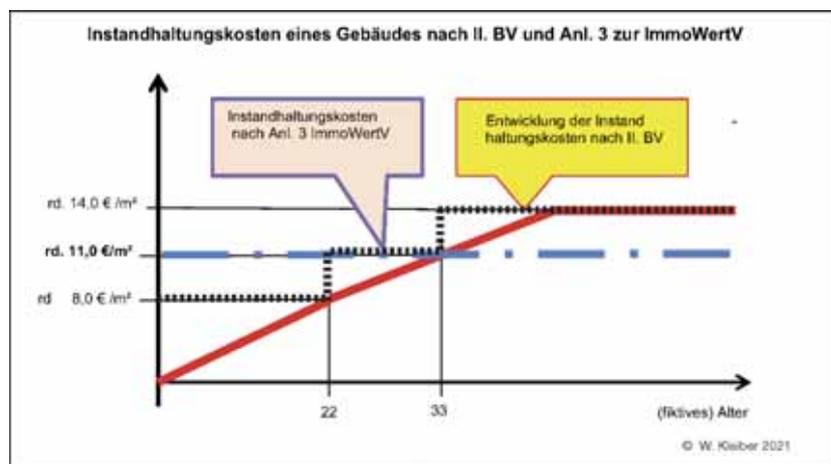
Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 12.008 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 21,10 % vom Rohertrag.

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.

Modellansätze der jährlichen Instandhaltungskosten für Wohnen nach Anl. 3 ImmoWertV in €

Instandhaltungskosten im Jahre:	2020	2021	2022	2023
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	11,70 €/m ²	11,70 €/m ²	12,21 €/m ²	13,50 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	88,00	88,00	92,00	102,00



Ansatz der Instandhaltungskosten p. a.

Die Höhe der Instandhaltungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Ertragswertrichtlinie. Zum Wertermittlungsstichtag ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 7.773 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können erhebliche Abweichungen der statischen (starken) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten erheblich 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.

Modellansätze der jährlichen Verwaltungskosten nach Anl. 3 zur ImmoWertV in €

Jährliche Verwaltungskosten im Jahre:	2020	2021	2022	2023
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	299,00 €	298,00 €	312,00 €	344,00 €
je Eigentumswohnung	358,00 €	357,00 €	272,00 €	411,00 €
je Garagen- oder Einstellplatz	39,00 €	39,00 €	41,00 €	45,00 €

Ausgangswert nach II. BV (Verbraucherpreisindex Oktober = 87,5 (2010 = 100): Die Modellansätze sind (ausgehend von den sich auf das Jahr 2002 beziehenden Sätzen der II. BV) jährlich fortzuschreiben.

Ansatz der Verwaltungskosten p. a. Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 3.096 € 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 1.139 € 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. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungerschwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie 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 erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze für MFH mit 300 bis 699 m² WFL wie folgt:

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m ²	200 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 799 €/m ²	ab 800 €/m ²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,2	2,5	2,5	2,5	2,7
Standardabweichung LZS	± 1,5	± 1,3	± 1,3	± 1,3	± 0,8
Ø Rohertragsfaktor	18,6	21,8	22,7	24,5	27,4
Standardabweichung RohEF	± 5,0	± 5,3	± 4,7	± 7,1	± 3,9
Ø Nettoanfangsrendite %	4,2	3,6	3,5	3,4	3,0
Standardabweichung NAR	± 1,1	± 0,9	± 0,8	± 0,9	± 0,5

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.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten) mit einem Unterhaltungszustand der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1965 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung durchschnittlich. 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 3,00 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 820.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 6,94 % (rd. 14,4-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 1.420 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 30 Jahre geschätzt.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	218.010
	Sachwert	800.000
	Ertragswert	969.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag (keine Innenbesichtigung)	15,48% 150.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	820.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.420
	x-fache Jahresmiete	14,40
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,94%
	Nettorendite (ReE/x)	5,47%
Mietfläche	Wohnfläche	575,63m ²
	Nutzfläche	
	Σ	575,63m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	56.891
	Jahresreinertrag	44.883
Liegenschaftszins	Wohnen	3,00%
	Gewerbe	
	i.D.	3,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	21,10%
	Gewerbe	
	i.D.	21,10%

Wertermittlung für das Grundstück Im Erloch 2
64832 Babenhausen . Hess

Wertermittlungsstichtag 03.11.2023

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:

820.000 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, 06.11.2023

Oliver M.Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

12. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist vermietet.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Gewerbebetrieb	Nach dem äußeren Eindruck ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Hausschwamm	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

13. Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Zürs Hochwassergefährdung

Fotodokumentation

Außenansicht:



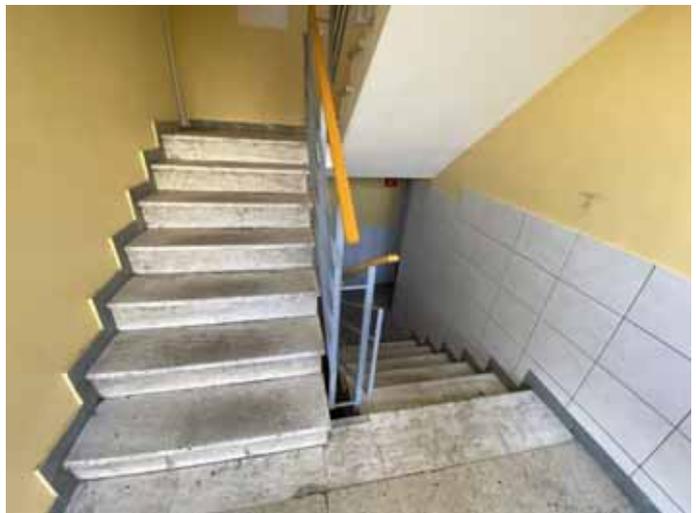
Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



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 allgemeingültige 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.

Lageplan, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

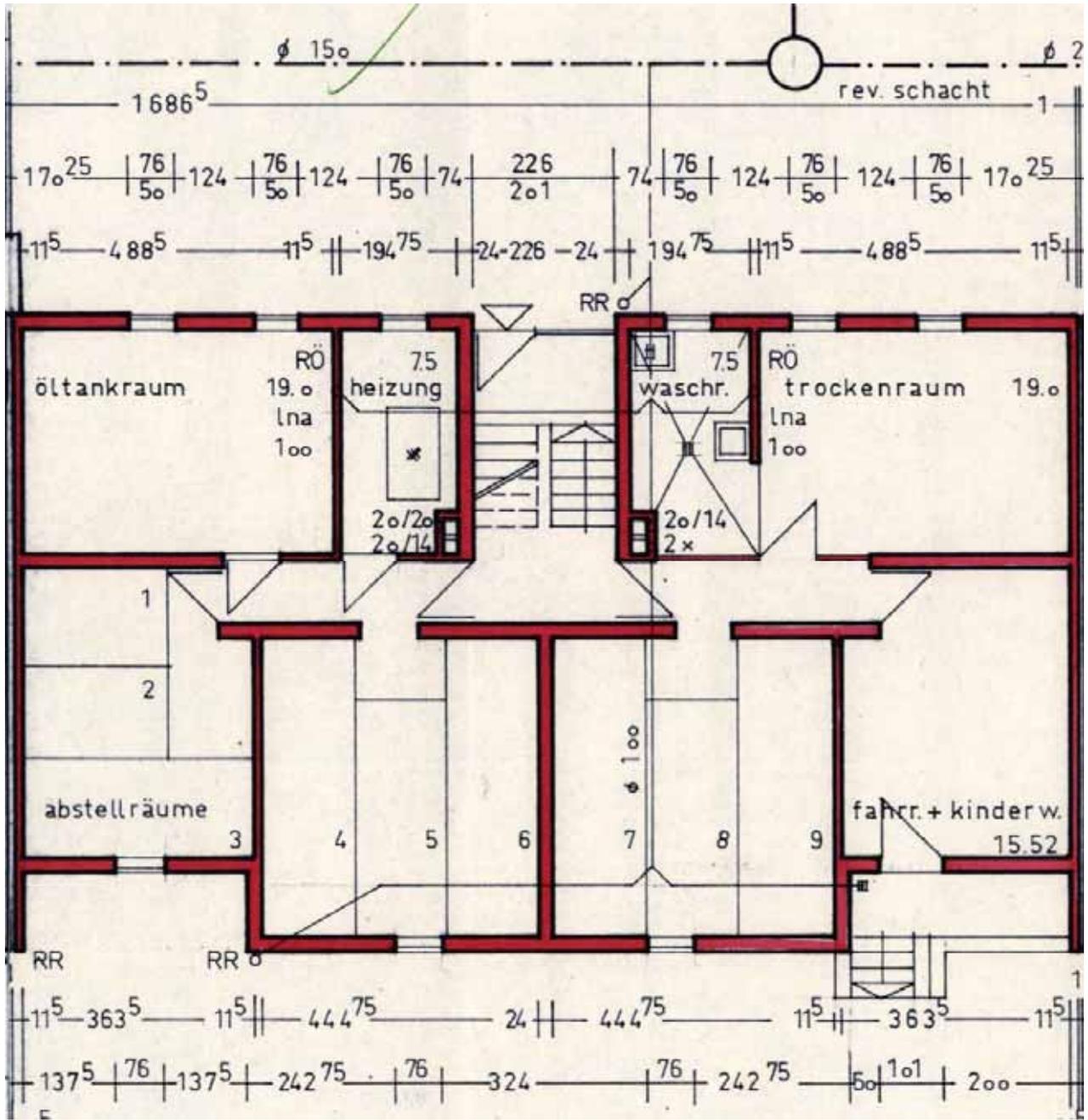
Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 08.04.2023
Antrag: 201985320-1

Flurstück: 561
Flur: 10
Gemarkung: Babenhausen

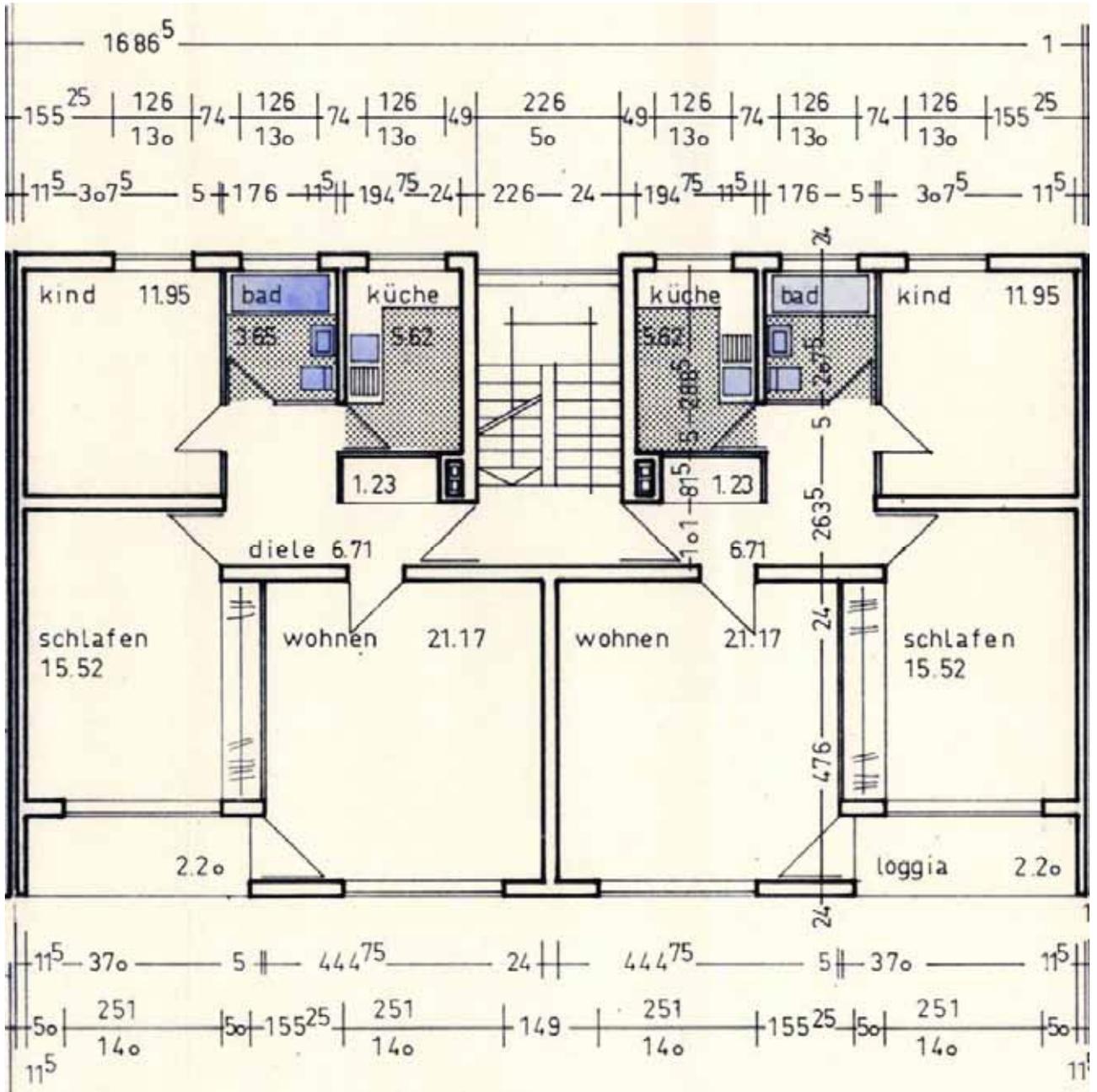
Gemeinde: Babenhausen
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt



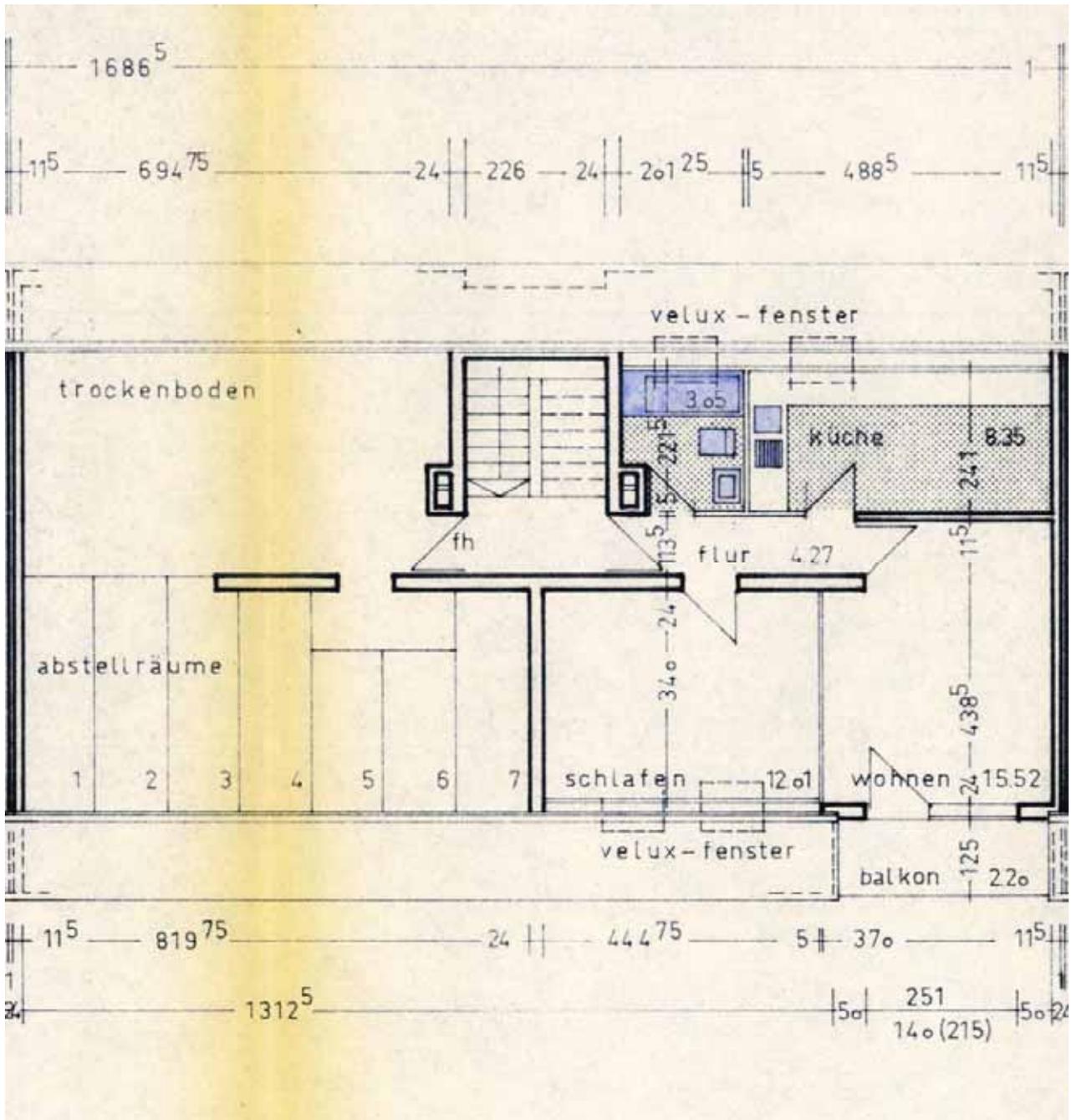
Keller



EG - 3. OG



Dachgeschoss



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.



Gefährungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS: Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, AeroGRID, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.