

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für ImmobilienbewertungMitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V.
und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 Fax: 06071 / 96 99 58

E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten
(gem. Baugesetzbuch § 194)**Objektart und Adresse:**Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Jahnstraße 11
64846 Groß-Zimmern**Wertermittlungstichtag:**

06.10.2023

Ortsbesichtigung:

06.10.2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Dieburg

Gerichtszeichen:

Az.: 30 K 17/23

Report-Nr.

2023-10-06

Erstelldatum:

26.10.2023

**Verkehrswert 218.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 8

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 35

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	7
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	8
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung.....	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	12
3.3	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien.....	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	16
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV.....	22
4.5.1	Sachwertberechnung (Marktwert)	23
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	25
5	Verkehrswertableitung	26
5.1	Verkehrswert.....	27
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	28
6.1	Liegenschaftskarte.....	29
6.2	Grundrisskizze Erdgeschoss	30
6.3	Berechnung Wohnfläche und Brutto-Grundfläche.....	31
	Anlage Fotos	32

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Aktenzeichen	30 K 17/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64846 Groß-Zimmern, Jahnstraße 11
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch Groß-Zimmern, Blatt 6376
Gemarkung Groß-Zimmern	Lfd. 1, Flur 1, Flurstück 391/1
Tag der Ortsbesichtigung	06.10.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	06.10.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	387 m ²
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt: Geschätzt 1900
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	20 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.062 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	71,4 %
Brutto-Grundfläche (BGF)	400 m ²
Wohnfläche rd.	160 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.200 €/Monat (fiktiv)
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung, unter Berücksichtigung der Investitionskosten.
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,2 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,25
Baulicher Zustand	Außen befriedigend. Innen schlechter baulicher Zustand mit Investitionsbedarf zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungs- und Fertigstellungsbedarf.
Aktuelle Nutzung	EG: Eigengenutzt EG OG: Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert	227.000,- €
Ertragswert	183.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Mindestansatzes für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Investitionsbedarf in Höhe von 100.000 €)	218.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Zweifamilienwohnhaus in innerörtlicher Wohnlage in Groß-Zimmern im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum. Bei dem einfach ausgestatteten Wohnhaus wurde die Heizung stillgelegt und der Kamin wegen erheblicher Mängel rückgebaut. Aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsrückstaus, feststellbaren Baumängeln und Bauschäden, genügt das Wohnhaus einfachen Wohnansprüchen. Für die Wertermittlung wurden Mindestinvestitionen u. a. für die Wiederinstandsetzung (Erneuerung) der Öl- Zentralheizungsanlage berücksichtigt.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	06.10.2023
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Schuldner sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 Bodenrichtwertauskunft Lageplan Liegenschaftskartenauszug Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten) Bauaktenanfrage beim Kreisbauamt (Bauakten liegen nicht vor).
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Zweifamilienwohnhaus mit Anbau und Doppelgarage.
Weitere Feststellungen:	Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden (das Wohnhaus wird im EG eigengenutzt, das OG ungenutzt). Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vor-

handen. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Einwohnerzahl: Groß-Zimmern rd. 14.700 Einwohner inkl. Ortsteil Klein-Zimmern
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de/daten).

Indikatoren	2021 Groß-Zimmern	2021 Darmstadt- Dieburg, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	14.691	296.900	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	8,5	4,7	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	3,3	0,7	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	10,6	9,4	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,1	10,7	11,0

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

Lage im südlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mittelzentrum Dieburg. Groß-Zimmern selbst wurde im regionalen Regionalplan Südhessen als Unterzentrum ausgewiesen.

Definition (Auszug)

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

Groß-Zimmern verfügt über sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Apotheken und Ärzte. Schulen: Grundschulen, kooperative Gesamtschule und Förderschule.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere

Orte: Darmstadt (ca. 15 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 47 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 60 km entfernt)

Autobahnzufahrt: über die 4-spurig ausgebaute B 26 nach Darmstadt mit Autobahnan-
schlüssen an die A 5 und A 67 (ca. 18 km entfernt).

Bus und Bahn: Bahnanschluss nach Darmstadt und Aschaffenburg in Dieburg rd. 4
km entfernt, sowie Busverbindungen (Rhein-Main-Verkehrsverbund)
fußläufig erreichbar mit Schnellbusverbindungen nach Darmstadt.

Flughafen: Rhein / Main (ca. 40 km entfernt)

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren¹

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2021 Groß-Zimmern	2021 Darmstadt- Dieburg, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	1,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	30,9	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	78,8	68,0	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,5	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	6,7	9,2	7,9

Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote (Quelle: Agentur für Arbeit)

Landkreis: 4,8 % (Stand: September 2023)

Hessen: 5,3 %

Bund: 5,7 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern: Stand 2022 Quelle: IHK Gemeinde Steckbrief

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

Innerörtliche Lage: Mittlere Ortslage.

Wohnlage: Mittlere Wohnlage mit einer gebietstypisch verdichteten Bebauung mit Mischnutzungen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Gemischte Nutzungen Wohnen, gewerbliche Nutzungen (Läden, Friseur, Geschäfte, Büros, Ärzte, öffentliche Einrichtungen).

Immissionen: Beim Ortstermin konnten keine besonderen Immissionen festgestellt werden. Sonst gebietstypischer Flug- und Fahrzeugverkehr (Lage in einer beengten, verkehrsberuhigten Einbahnstraße mit Baumbestand).

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

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

Immobilienmarkt

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßig rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen:

Grundstückstiefe: ca. 25,8 m

Grundstücksbreite (mittlere Breite) ca. 15 m

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Innerörtliche Wohn-/Geschäfts und Erschließungsstraße (Einbahnstraße), gepflastert; mit farblich abgesetzten Gehwegen im beengten Straßenbereich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	Doppelgarage sowie offene Stellplatzmöglichkeiten im Hofraum.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohnhaus steht nach Westen fast grenzständig (Wohnhaus rückt ca. 0,5 m von der Grenze ab), ebenso nach Norden zur Jahnstraße. Das Grundstück wird östlich von einem öffentlichen Gehweg begrenzt; südlich grenzbebaute Reihengaragen auf den angrenzenden Nachbargrundstücken.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:	Amtsgericht Dieburg Grundbuch von Groß-Zimmern Blatt 6376
	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:
	Lfd. Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für (Name aus Datenschutzgründen nicht dargestellt).
	Beurteilung: Die berechtigte Person ist verstorben, der Eintrag kann auf Antrag gelöscht werden.
	Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan von 1980 mit der Bezeichnung S 4A Sanierungsgebiet Ortskernerneuerung, 1. Änderung 18.02.1994, liegt vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden für das Grundstück wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ Grundflächenzahl 0,4

GFZ Geschossflächenzahl: 0,8

HO Offene Bauweise, einseitig grenzbebaut

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

Die Sanierungsmaßnahmen im Gebiet sind abgeschlossen.

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz gemäß Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

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

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt. Gemäß einer Anfrage beim Kreisbauamt, wurde mitgeteilt, dass Bauakten nicht vorlägen, lediglich ein Vorgang zum Abbruch von Garagen aus dem Jahre 1987. Diese Bauakten wurden nicht eingesehen. Für diese Wertermittlung wird von der Legalität des Baubestands ausgegangen (Bestandsschutz). Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Gebäude:	Teilunterkellertes Zweifamilienwohnhaus mit 2 Vollgeschossen (je Geschoss eine Wohnung) und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Anbau massiv, 2-geschossig (im Erdgeschoss mit Badezimmer, im Obergeschoss eine überdachte Dachterrasse). Doppelgarage mit Toilettenraum (WC und Waschbecken) und elektrischen Anschlüssen (Starkstrom), Sektionaltor. Massive Bauweise, mit Satteldach.
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können: Ursprüngliches Baujahr Wohnhaus: Ca. 1900; Anbau ca. 1980er Jahre (geschätzt – Baupläne oder eine Baugenehmigung liegen nicht vor). Teilmodernisierungen: Außenputz, Dacheindeckung, Giebelverkleidung Südseite, Einbau Isolierglasfenster. Die durchgeführten Modernisierungen liegen länger als 15 Jahre zurück. Bemessene Restnutzungsdauer: 20 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Wesentliche Modernisierungen der letzten 10-15 Jahre: Keine

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Wohnhaus mit Teilunterkellerung (unterkellert ist der vordere Teil des Wohnhauses zur Jahnstraße). Im Keller ist eine Heizungsanlage eingebaut, die offiziell stillgelegt worden sei, gemäß Mitteilung beim Orts-termin jedoch noch funktionstüchtig sei. Öltanklagerraum mit geschweißtem Stahltank (Zugangsluke zum abgeteilten Öltanklagerraum vom Heizungsraum). Decke als Preußische Kappendecke. Keller Feucht belastet mit Putzabplatzungen und Salpeterausblühungen.
Erdgeschoss:	Eingangsflur mit Zugang zur Treppe zum Obergeschoss und Kellergeschoss. Wohnung im EG mit Esszimmer und Wohnzimmer (Esszimmer als Durchgangszimmer, rechts vom Eingangsflur) und links vom Eingangsflur ein weiteres Zimmer, die Küche als Durchgangszimmer zum Badezimmer im hinteren Anbau mit Zugang zur überdachten Terrasse. Kellerabgang vom Flur in der EG-Wohnung. Die Wohnung im Erdgeschoss wird eigengenutzt.
Obergeschoss:	Wohnung im Obergeschoss mit fast grundrissgleicher Aufteilung wie im Erdgeschoss, jedoch ein kleines Duschbad im Bereich der Treppenhausdiele. Im Bereich Anbau (über dem Erdgeschossbad) eine überdachte Dachterrasse) sowie 3 Zimmer und eine Küche. Das Obergeschoss ist in dem vorgefundenen Zustand im Sinne des Baugesetzbuches (Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse) nicht nutzbar, da eine Decke eingebrochen ist. Vom Treppenflur führt eine Treppe zum nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnung im OG steht zum Besichtigungszeitpunkt leer und wird nicht genutzt. Ob Schäden an wasserführenden Leitungen aufgrund des Leerstands zu bemängeln sind, konnte nicht überprüft werden. Es wurde mitgeteilt, dass eine Notbeheizung im Winter durchgeführt worden sei.
Dachgeschoss:	Dachraum, nicht ausgebaut.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Ausführung und Ausstattung	Wohnhaus und Garage
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr Wohnhaus ca. 1900 mit einem späteren Anbau. Gemischte Bauweise (Fachwerk und Massivbauweise). Wesentliche Modernisierungen: Außenputz, Dacheindeckung, Giebelverkleidung. Im Innenausbau waren keine Modernisierungen aus den letzten 10-15 Jahren feststellbar. Garage Baujahr ca. 1980er Jahre.
Konstruktionsart	Wohnhaus: Gemischte Bauweise. Zum Teil Fachwerkbauweise mit Holzbalkendecken, zum Teil massive Mauerwerksbauweise. Außen wurde das Wohnhaus neu verputzt, das Dach neu eingedeckt. Innen besteht aufgestauter Instandhaltungsbedarf. Garage Massivbau.
Fundamente	Wahrscheinlich betonierte Streifenfundamente; im älteren Teil wahrscheinlich Bruchsteinfundamente.
Umfassungswände, Fassade	Fachwerkwände und gemauerte Wände. Stärke nach statischer Erfordernis ca. 20-30 cm stark, verputzt oder mit Eternit bekleidet. Garage verputzt (Schäden/Risse feststellbar). Der Anbau ist außen zum Teil unverputzt (Außen-/Westseite).
Innenwände	Holzwände (Fachwerk) und massive Wände, verputzt. Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin	Der Kamin wurde aufgrund starker Mängel unter das Dach zurückgebaut. In der Wertermittlung wird eine Kaminsanierung für die Wiederinstandsetzung der Heizungsanlage berücksichtigt.
Besondere Konstruktionsart	Teilunterkellerung Wohnhaus (Preußische Kappendecke).
Besondere Bauteile	Überdachungen, Vordächer

Decken	Wohnhaus: Holzbalkendecken mit Lehmausfachung (eine Decke ist im Obergeschoss eingebrochen); Decke über KG als massive Gewölbedecke. Anbau wahrscheinlich mit massiven Decken (bzw. Bodenplatte und Decke über EG).
Dachkonstruktion	Baujahrestypischer zimmermannsmäßiger Dachstuhl als Satteldach (Garage und Wohnhaus); Anbau mit einem Pultdach.
Dacheindeckung	Wohnhaus: Dachziegel rot). Garage Dachsteine rot. Anbau und Terrassendach (beides Pultdächer) Dachsteine rot.
Treppen. Geschosstreppe	Zweiseitige massive Eingangstreppe zum Wohnhaus mit Überdachung. Massive geflieste Kellertreppe, viertelgewandelt. Treppe Erd- bis Obergeschoss als baujahrestypische einläufige Holztreppe, Stufen mit Linoleum/Stragula beklebt. Treppe Ober- bis Dachgeschoss als einläufige baujahrestypische Holzgangentreppe.
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	Siehe oben.
Ausstattung	Der Ausstattungsstandard in den Wohnungen entspricht den 1970er bis 1980er Jahren (einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard). Im Hinblick auf die aktuellen Wohnbedürfnisse und dem Zustand der baulichen Anlagen ist in dem festgestellten Zustand von einem einfachen Standard auszugehen. Aufgrund der Lebensdauer von Bauteilen besteht allgemeiner Instandhaltungsbedarf sowie Reparaturbedarf. In der Wertermittlung werden Mindestinvestitionen für die Wiederinstandsetzung (Erneuerung) der Heizung berücksichtigt (Einbau Ölzentralheizung und Instandsetzung Kamin).
Hauseingang/ Hauseingangstüre:	Holzeingangstüre mit Ornamentglasfüllung. Hauseingang überdacht.
Fußböden	Fliesen- Laminat/Holzwerkstoffböden, Teppichböden, Holzdielen, Stragula (zum Teil war der Boden auch nicht einsehbar (heruntergebrochen Decke; im Obergeschoss waren die Zimmer zum Teil nicht vollständig einsehbar und konnten nicht begangen werden).
Innenwände- u. Decken	Wände u. Decken verputzt und/od. tapeziert, z.T. Panelholzdecken/-wände und freigelegte Holzbalkendecken mit Putzfeldern zwischen den Balken. Sanitär: zum Teil raumhoch gefliest weiß (EG dunkel, ca. 1,7 m hoch gefliest) und im OG (hell, raumhoch gefliest (Standard 1970er/1990er Jahre; ca.).
Fenster	Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden (z.T. Aufputzrollladenkästen). Fensterbänke außen zum Teil massive (wahrscheinlich hier Mauerwerkswände) und zum Teil als Holzfensterbänke (hier wahrscheinlich Fachwerkswände).
Türen	Holz furniertüren mit Futter und Bekleidung, teilweise mit Glasfüllung.
Heizung	Stillgelegte Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Heizungsanlage ist älter als 30 Jahre und gemäß Mitteilung beim Ortstermin noch funktionsbereit. Im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes sind Heizkessel die älter als 30 Jahre auszutauschen. Ausnahmeregelungen sind vorhanden. In der Wertermittlung wird die Wiederinstandsetzung (Erneuerung) der Zentralheizungsanlage berücksichtigt. In den Räumen sind Flachheizkörper mit Thermostatventilen montiert (Aufputzinstallation).
Sanitäre Installation	Erdgeschoss: Badezimmer im Anbau mit eingemauerter Badewanne, Stand-WC, Waschbecken und Dusche (Alter ca. 30-40 Jahre) sowie Waschmaschinenanschluss und Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Obergeschoss: Duschbad im Flur/Dielenbereich mit abgemauerter Duschkabine, WC, Waschbecken (Alter ca. 20-30 Jahre) und eine Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. In der Garage ist ein WC-Raum mit Waschbecken und Toilette ausgebaut).
Elektrische Installation	Modernisierte Elektroinstallation mit Fertigstellungsbedarf. Im KG ist ein neuer Zähler eingebaut (hier sind auch noch lose, nicht ordnungsgemäße installierte Leitungen feststellbar; sonst insgesamt einfache bis mittlere Ausstattung (ein bis zwei Steckdosen und Lichtauslässe je Raum; Sat TV; Klingel mit Sprechstelle).
Grundrissgestaltung	Zweckmäßig. Je Geschoss eine Wohnung; im EG mit Durchgangszimmern.
Baumängel und Bauschäden, Fertigstellungs- und Instandhaltungsbedarf	Erforderliche Wiederinstandsetzung der Heizungsanlage und des Kamins. Dachraumdämmung (Dämmung obere Geschossdecke, Dämmung Heizleitungen, Behebung des Schadens durch den Deckeneinbruch inkl. erforderlicher Ausbaurbeiten im Bereich Wand, Boden, Decke) sowie Erneuerung tagender Holzbauteile. Beim Anbau ist der Außenputz fertigzustellen. Im Bereich Hofraum die Dachentwässerung ordnungsgemäß anzuschließen.
Beurteilung und Zustand ²	Einfache bis mittlere Ausstattung mit erheblichem Investitionsbedarf zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau sowie Fertigstellungsbedarf.
Wirtschaftliche Wertminderung	Die baulichen Anlagen sind in der Gesamtschau wirtschaftlich überaltert. Der Umstand wird bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

² Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

Besondere Einrichtungen	Keine
Garage	Doppelgarage mit Sektionaltor. In der Garage ein ausgebauter WC-Raum. Garagenboden gefliest. Wasser- und Starkstromanschluss vorhanden.
Besondere Bauteile	Außentreppe, Vordach, Terrassenüberdachung, Hoftor
Außenanlage	Einfache Außenanlagen. Das Grundstück ist nach Osten und Süden mit einer Mauerwerkswand eingefriedet, die Risssschäden aufweist. Der Hofraum ist mit Betonplatten ausgelegt. Terrasse mit Überdachung, Boden gefliest. Kleiner Garten, der umliegend mit Grenzmauern und Garagenwänden begrenzt wird. Einfache Anpflanzung mit Bäumen, Rasen, Büschen. Parkflächen für PKWs im Hofraum und der Garage vorhanden. Zufahrt und Zugang zum Grundstück über ein zweiflügeliges Hoftor aus Metall mit Holzschalung mit integrierter Schlupftüre. Das ebenfalls instandhaltungsbedürftige Hoftor ist in einem Torhaus eingebaut. Insgesamt einfache Außenanlagen mit Instandhaltungsbedarf.
Versorgungsanschlüsse	Wasser, Strom
Entsorgungsanschlüsse	Anschluss an die öffentliche Kanalisation

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

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

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

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

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier Anbauversatz.
Energetische Verbesserungen:	Die energetischen Verbesserungen wie der Einbau isolierverglaster Fenster sind wieder veraltet.
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt; Dämmung Kellerdecke, oberste Geschossdecke und Heizleitungen (offene Installation).

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind

die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Zweifamilienwohnhaus in innerörtlicher Wohnlage in Groß-Zimmern im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum. Bei dem einfach ausgestatteten Wohnhaus wurde die Heizung stillgelegt und der Kamin wegen erheblicher Mängel rückgebaut. Aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsrückstaus, feststellbaren Baumängeln und Bauschäden, genügt das Wohnhaus einfachen Wohnansprüchen. Für die Wertermittlung wurden Mindestinvestitionen u. a. für die Wiederinstandsetzung (Erneuerung) der Öl- Zentralheizungsanlage berücksichtigt, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete über die angesetzte Restnutzungsdauer zu erzielen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Zweifamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung der zweiten Wohnung aber auch des gesamten Wohnhauses in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 370,00 €/m².

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Groß-Zimmern
Gemarkung	Groß-Zimmern
Zonaler Bodenrichtwert	370 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	1
Stichtag des Bodenrichtwerts	01.01.2022
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	400 m ²

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhält-

nisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 387 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen innerörtlichen Mischnutzungen mit zum Teil verdichteter Bebauung. In der Bodenrichtwertzone befinden sich sowohl die innerörtlich typischen Geschäftsgrundstücke als auch Wohnbaugrundstücke. Das bewertungsgegenständliche Grundstück wird wohnbaulich genutzt, ist nach Süden ausgerichtet und verfügt über einen geschützten Innenhof als auch einen nach Süden ausgerichteten Garten/Freiraumflächen. In Bezug auf die vergleichsweise gute innerörtliche Wohnlage wird ein Lagezuschlag in Höhe von 5 % bemessen (Faktor 1,05).

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

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

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,05

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
391/1	Gebäude- und Freifläche, Jahnstraße 11	370 €/m ²	1,05	387 m ²	150.349,50 €
Summe					150.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer

wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 20 Jahre.

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.12 und 1.32 (Teilunterkellerung)
Ausstattungsstandard:	Standardstufe ca. 1,5
NHK 2010:	630 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Art (Bauweise, z.T. Fachwerk):	0,9
Zweifamilienwohnhaus:	1,05
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	595,35 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	595,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Garage rd.:	400,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2021 bis 2022 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert 1,5 bis 1,6. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,29 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

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

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

Brutto-Grundfläche

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

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

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

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

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden (lediglich Berücksichtigung von Mindestansätzen)

Im Zuge der Investitionsmaßnahmen werden ggf. vorhandene Baumängel und Bauschäden (Dach, Fassade, Putz) mitbeseitigt. Folgende Investitionen werden berücksichtigt (bei den nachfolgend genannten Beträgen handelt es sich um einen Modellansatz im Wertermittlungsverfahren, tatsächliche Kosten, können je nach Ausführung, Umfang und wegen weiterer Parameter abweichen):

Beseitigung Schaden Deckendurchbruch (Wand-, Boden-, Deckenbeläge, Ausbauarbeiten) inkl. Erneuerung von Holzbauteilen, Putzarbeiten Anbau, Dachentwässerung Instand setzen: 60.000,- €

Risikoabschlag und/oder Kosten für die Wiederinstandsetzung (Erneuerung) der Heizungsanlage inkl. Kaminsanierung und Dämmarbeiten (oberste Geschossdecke, Kellerdecke, Heizleitungen): 40.000,- €

Gesamtansatz 100.000,- €

Der Ansatz eines Werteinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Modelltheoretisch ebenfalls berücksichtigt sind steuerliche Aspekte sowie Förderungsmöglichkeiten nach ‚BAFA‘ (Gefördert werden Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes an der Gebäudehülle, wie beispielsweise Heizung, Fenster oder Türen sowie Dämmung der Außenwände oder des Daches, beitragen). Genaue Förderbeträge können jedoch nicht ausgewiesen werden. Dazu sollte eine Energieberatung erfolgen, Aufmaße durchgeführt werden, die Maßnahmen konkret geplant und ausgeschrieben werden, Aufträge vergeben werden und Anträge eingereicht werden). Für diese Wertermittlung wird lediglich auf die aktuellen Fördermöglichkeiten hingewiesen.

Anmerkung: Um bei dem Gebäude eine nachhaltige Modernisierung (z.B. auch eine energetische Sanierung) durchzuführen und das Gebäude in einen zeitgemäßen Ausbauzustand zu versetzen, wären wesentlich höhere Investitionen erforderlich als hier in der Wertermittlung berücksichtigt. In diesem Falle wäre von einem Liquidationsobjekt auszugehen, bei dem sich der Wert auf der Grundlage des Bodenwerts abzgl. der Freilegungskosten ergäbe. Aus sachverständiger Sicht wird dem Gebäude noch eine Nutzungsdauer zugesprochen.

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

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen vergleichbare Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 5 – 9 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2023 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die angepasste Vergleichsmiete für das Wohnhaus rd. 7,50 €/m². Aufgrund der Lage- und Beschaffenheitsmerkmale und bekannter Vergleichsmieten wird vorliegend eine pauschale Miete für das Wohnhaus mit 1.200 €/Monat bemessen (Ansatz: 7,50 €/m² Wohnfläche inkl. Garage).

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

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

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

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

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

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,2 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

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

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

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

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungstichtag) 178,5

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m²	€/m²	Indexiert €/m²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
Wohnhaus	400	595	1.062	424.800	20/70	121.371 €
Garage	38	400	714	27.132	10/50	5.426 €
Gesamt						126.797 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Überdachungen, Hoftor, Hofraum, Terrasse, Außentreppen					+	14.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	140.797 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	150.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	290.797 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,25
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	327.147 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Erneuerung Heizung, Kamin inkl. Dämmung oberste Geschossdecke, Keller, Heizleitungen					-	40.000,- €
Baumängel, Bauschäden					-	60.000,- €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.						227.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Markttüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
Zweifamilienwohnhaus	160	7,50	1.200,00	14.400,00 €
Summe				14.400,00 €

Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(2*344 €) + 45 €	733 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	288 €	
	Instandhaltung	(13,5 €/m ² * 160) + 102 € (Garage)	2.262 €	
	Gesamt		-	3.283,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	11.117,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,2 % von		150.000 €	-	1.800,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	9.317,00 €
Barwertfaktor § 34	20 Jahren Restnutzungsdauer		x	17,7
ImmoWertV	1,2 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	164.911 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	150.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	314.911 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,9
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	283.420 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Erneuerung Heizung, Kamin inkl. Dämmung		-	40.000 €
	oberste Geschossdecke, Keller, Heizleitungen			
	Baumängel, Bauschäden		-	60.000 €
Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.				183.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	227.000,- €
Ertragswert	183.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht (Gewichtsverteilung ca. Sachwert 80 / Ertragswert 20), da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau.

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

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

Der Verkehrswert wird mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit rd. 218.000,- €.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehender Kenngröße:

Relativer Marktwert: rd. 1.363,- €/m² Wohnfläche

Die durchschnittlichen Auswertungen (mittlere Kaufpreise) des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim liegen über dem ermittelten Marktwert.

Zu beachten ist, dass gemäß Auswertungen des statistischen Bundesamts aktuell (d.h. im Vergleich zur Datengrundlage des Gutachterausschusses) Preisrückgänge zu verzeichnen sind, die im Vergleich zum Auswertungszeitraum 2021/22 im Mittel um rd. 10 % gesunken sind. Höhere Anpassungen sind insbesondere bei den energetisch sanierungsbedürftigen Wohnhäusern feststellbar.

Bei den Wiederverkaufspreisen pro Quadratmeter Wohnfläche (Auswertungen der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023) in den vergleichbaren Bodenrichtwertlagen liegt der untere Spannenwert bei rd. 1.400,- €/m² (Auswertungszeitraum 2021/2022).

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, energetischer Zustand) und des hohen erforderlichen Investitionsbedarfs um das Gebäude an aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen, liegt der ermittelte Verkehrswert im Rahmen einer plausiblen Bandbreite.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Groß-Zimmern, Blatt 6376
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Groß-Zimmern	Flur 1, Flurstück 391/1
Gebäude- und Freifläche,	Jahnstraße 11, Größe 387 m ²

Der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbau und Doppelgarage bebauten Grundstücks, Jahnstraße 11, 64846 Groß-Zimmern, wurde zum Stichtag 06.10.2023 ermittelt mit rd.

218.000,- €

in Worten: Zweihundertachtzehntausend Euro

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



Altheim, den 26.10.2023

Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



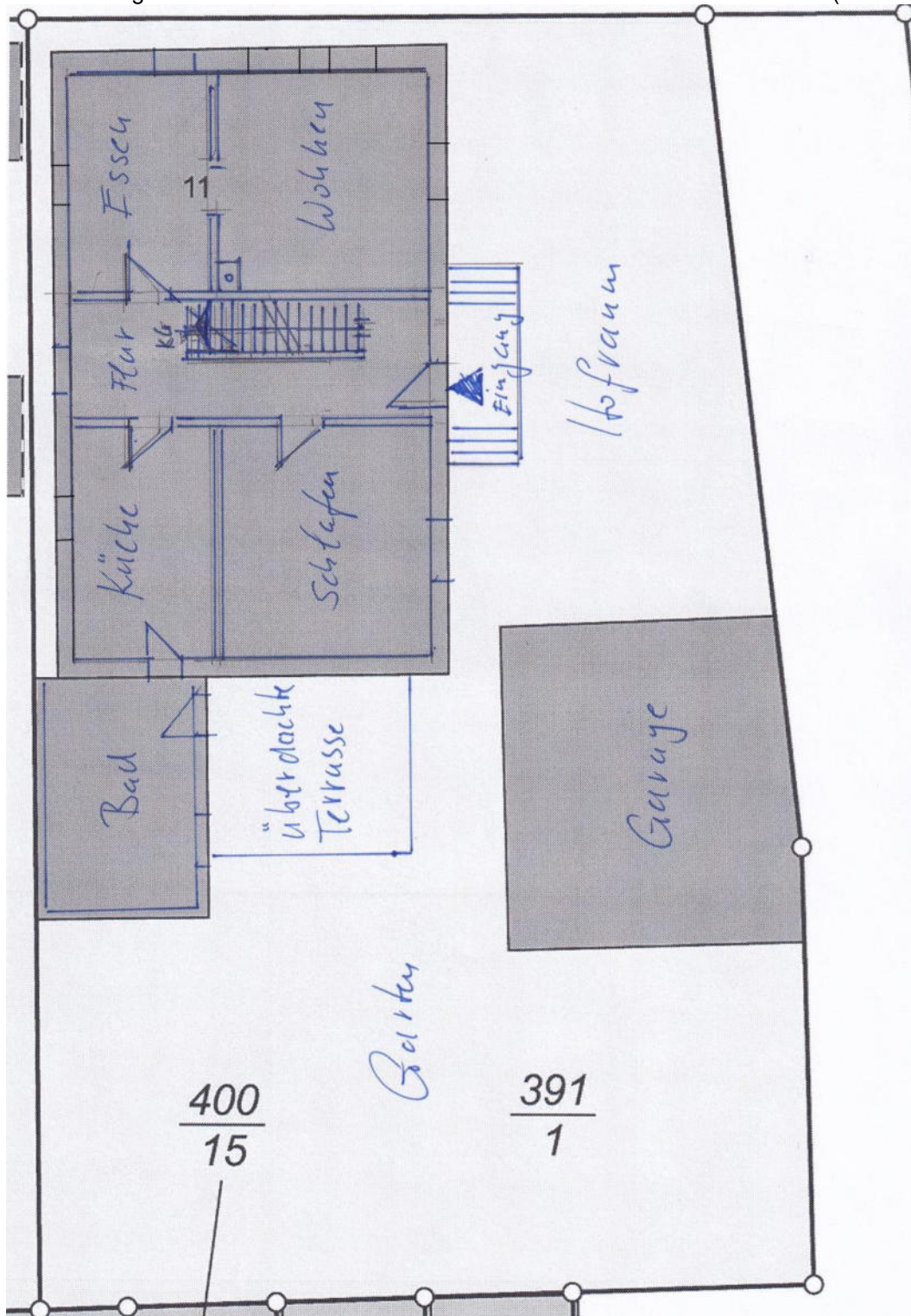
6.1 Liegenschaftskarte

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



6.2 Grundrisssskizze Erdgeschoss

Planunterlagen zum Gebäude liegen gemäß Anfrage beim Kreisbauamt nicht vor. Nachfolgende Planskizze wurde auf der Grundlage nach Gedächtnisprotokoll nach dem Ortstermin vom Sachverständigen erstellt. Die Darstellung zeigt eine ca. Aufteilung (ohne Maßstab). Das Wohnhaus ist im vorderen Bereich zur Jahnstraße teilunterkellert. Das Obergeschoss ist fast grundrissgleich (Duschbad im Flur, Dachterrasse über dem Bad EG). Zum Dachgeschoss führt eine einfache Holzterrasse. Das Dachgeschoss ist nicht wohnbaulich ausgebaut. Im Erdgeschoss wurde die Terrasse seitlich am Anbau ebenfalls überdacht (siehe Fotos).



6.3 Berechnung Wohnfläche und Brutto-Grundfläche

Wohnfläche

Die Flächen wurden auf der Grundlage der Liegenschaftskarte ca. ermittelt. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß, die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Grundlage der Wohnflächenermittlung in Anlehnung an Wertermittlungsliteratur (Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 3.11/1 ff.; Nutz-/Wohnflächenfaktoren).

Grundfläche Wohnhaus: $12,80 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} = 102,4 \text{ m}^2 \times 2$ ausgebaute Geschosse = $204,80 \text{ m}^2$

Wohn-/Nutzflächenfaktor: $0,72 \times 204,8 \text{ m}^2 = 147,50 \text{ m}^2$

Zzgl. Terrassen, anteilig psch. $12,5 \text{ m}^2$

Gesamtwohnfläche rd. 160 m^2

Brutto-Grundfläche (BGF)

Grundfläche Wohnhaus: $102,4 \text{ m}^2 \times 3$ Geschosse = 312 m^2

Teilunterkellerung: $6,50 \text{ m} \times 8,00 \text{ m} = 52 \text{ m}^2$

Anbau: $3,6 \text{ m} \times 4,9 \text{ m} \times 2 = 35,3 \text{ m}^2$

BGF Wohnhaus gesamt rd. 400 m^2

Garage: $5,8 \times 6,5 = \text{rd. } 38 \text{ m}^2$

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nordost



Foto 2

Ansicht Nord



Foto 3

Ansicht Süd vom Garten
mit Anbau, Terrassen-
überdachung. Rechts
die Garage



Foto 4

Ansicht Hofraum
mit Wohnhauseingang



Foto 5

Ansicht Südwest. Der Anbau wurde nach Westen auf die Grenze gebaut; das Wohnhaus ca. 0,5 m von der Grenze zurückversetzt gebaut.



Foto 6

Ansicht Südost mit Einfriedungsmauer



Foto 7

2 Schadensfotos zum
Deckeneinbruch im OG



Foto 8



Anschläge: 70 Tsd.