

## Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

## Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

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

E-Mail: carlo.gross@gmx.net

## Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

<b>Objektart und Adresse:</b>	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage Im Kappespfad 21 64850 Schaafheim
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	02.11.2023
<b>Ortsbesichtigung:</b>	02.11.2023
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Dieburg
<b>Gerichtszeichen:</b>	Az.: 30 K 23/23
<b>Report-Nr.</b>	2023-11-02
<b>Erstelldatum:</b>	24.11.2023



Von einer Auflassungsvormerkung<sup>1</sup> unbelasteter Verkehrswert: **1.100.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 8  
Ausfertigung: PDF - Datei  
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 38

<sup>1</sup> Im Grundbuch von Schaafheim, Blatt 4910 ist in Abteilung II unter lfd. Nr. 2 eine Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Schaafheim eingetragen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b> .....	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation .....	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation .....	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand .....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Allgemeines .....	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	13
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges .....	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben .....	14
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b> .....	<b>15</b>
4.1	Allgemeine Kriterien.....	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts .....	16
4.3.1	Bodenrichtwert .....	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	18
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV .....	23
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV .....	25
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b> .....	<b>27</b>
5.1	Verkehrswert.....	28
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b> .....	<b>29</b>
6.1	Liegenschaftskarte.....	30
6.2	Grundriss Kellergeschoss .....	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss .....	32
6.4	Grundriss Obergeschoss .....	33
6.5	Querschnitt Wohnhaus .....	34
6.6	Wohnflächenberechnung.....	35
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277 .....	36
	<b>Anlage Fotos</b> .....	<b>37</b>

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Aktenzeichen	30 K 23/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64850 Schaafheim, Im Kappespfad 21
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch Schaafheim, Blatt 4910
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung Schaafheim	Flur 3, Flurstück 794
Tag der Ortsbesichtigung	02.11.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.11.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	720 m <sup>2</sup>
Baujahr	2017
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	64 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.401 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung rd.	8,6 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	724 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ges. rd.	285 m <sup>2</sup> (ohne wohnbaulich ausgebaute Kellerräume)
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	2.400 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,4 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	0,9
Baulicher Zustand	Sehr gut
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	1.100.000,- €
Ertragswert	1.050.000,- €
Verkehrswert (Marktwert, unbelastet von einer Auflassungsvormerkung)	1.100.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein großzügiges Einfamilienwohnhaus mit gehobener Ausstattung in Ortsrandlage im südöstlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum in Schaafheim. Die Wohnlage ist geprägt durch die bevorzugte Ortsrandlage und ein östlich, in rd. 150 m Entfernung angrenzendes Gewerbegebiet. Das Wohnhaus genügt aufgrund der Größe, Beschaffenheit und Ausstattung überwiegend gehobenen und in Bezug auf die Mikrolageeigenschaften mittleren Wohnansprüchen.

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	02.11.2023
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Grundstückseigentümer sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023 Bodenrichtwertauskunft Lagepläne Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Stadtbauamt Grundbuch Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten (Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.  Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der beim Stadtbauamt recherchierten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage.

Weitere Feststellungen:

Das Wohnhaus wird eigengenutzt (Mitteilung beim Ortstermin); Mieter konnten nicht festgestellt werden. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden. Ein Energieausweis liegt vor.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Ort und Einwohnerzahl: Schaafheim rd. 9.300 Einwohner

Demographischer Wandel im Vergleich: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

Indikatoren	2021 Schaafheim	2021 Darmstadt- Dieburg, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	9.282	296.900	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	2,7	4,7	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	0,7	0,7	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	7,6	9,4	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,8	10,7	11,0

Im Vergleich zum Landkreis und Land ist in Schaafheim ein etwas unterdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs feststellbar.

Die Gemeinde Schaafheim liegt im Osten des Landkreises und grenzt hier an Bayern. Mit seiner Nähe zu Aschaffenburg und guter Straßenanbindung, in ländlicher Lage, ist der Ort eine attraktive Wohngemeinde. Schaafheim verfügt über Gewerbegebiete und über sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und eine Apotheke.

Im Regionalplan Südhessen ist Schaafheim als Kleinzentrum klassifiziert.

*Definition (Auszug)*

*Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung sichern.*

Schulische Einrichtungen: Eichwaldschule, Grund-, Haupt- und Realschule Schaafheim.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Aschaffenburg (ca. 14 km entfernt)

Darmstadt (ca. 33 km entfernt)

Frankfurt / Main (ca. 42 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 71 km entfernt)

**Verkehrsinfrastruktur**

Typ	Ort	Entfernung
Autobahn A 3	Stockstadt	14 km
2-bahnige Bundesstr.	B 469	8 km
Flughafen	in Frankfurt/Main	42 km
DB-Bahnhof	in Babenhausen	6 km
Bushaltestelle	am Ort	
Flughafen	in Ringheim	4 km

**Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Schaafheim im Vergleich<sup>2</sup>**

Indikatoren	2021 Schaafheim	2021 Darmstadt- Dieburg, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)   Land-/Forstwirtschaft	0,6	1,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)   Produktion	38,3	30,9	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)   Dienstleistungen	61,1	68,0	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,3	0,7	1,1

**Arbeitsmarkt<sup>3</sup>**

Arbeitslosenquote Landkreis:	4,7 % (Stand Oktober 2023)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,3 %
Deutschland:	5,7 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern: Stand 2023 Quelle: IHK Kreis- und Gemeinde Steckbrief

Kaufkraftkennziffer pro Kopf:	97,6 (Schaafheim)
	104,2 (Landkreis Darmstadt-Dieburg)
	101,8 (Hessen)
	100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand in Ecklage.

Wohnlage: Gute Wohnlage mit Einschränkungen aufgrund des nahen Gewerbegebiets.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

In der Straße überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Die Mikrolage wurde als Mischgebiet ausgewiesen (Übergang zum Gewerbegebiet). Sonst ist die Lage als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Immissionen:

Beim Ortstermin keine festgestellt. Gebietstypisch sind jedoch Immissionen durch das nah gelegene Gewerbegebiet möglich.

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Ausrichtung:

Wohnraumausrichtung hauptsächlich nach Süden zur Nachbarbebauung und Osten.

**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 erhöh-

<sup>2</sup> Quelle: www.wegweiser-kommune.de

<sup>3</sup> Quelle: Agentur für Arbeit.

ten 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: Fast rechteckige Grundstücksform (Nordostecke und Südost leicht abgeschrägt).  
Größe. 720 m<sup>2</sup>. Mittlere Abmessungen:  
Mittlere Breite x mittlere Tiefe ca. 28,95 m x 24,87 m

Topographische Grundstückslage: Eben

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Gepflasterte Wohn- und Erschließungsstraße ohne Bürgersteig (stattdessen verkehrsberuhigte mehrfarbige Gestaltung bzw. Ausbau der Straße mit farblich abgesetzten Gehwegen).

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Stellplätze: 2 Garagenstellplätze, sowie Stellplatzmöglichkeiten vor der Garage und begrenzt im öffentlichen Straßenraum.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise, einseitig grenzbebaute Garage nach Westen. Nach Norden und Osten grenzt der Außenbereich mit Wegen an. Nach Süden ein Wohnweg mit angrenzender Nachbarbebauung und nach Westen Nachbarbebauung mit einem grenzbebauten Carport).

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Dieburg  
Grundbuch von Schaafheim  
Blatt 4910

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:

Neben dem Zwangsversteigerungsvermerk (Ifd. Nr. 3) ist unter Ifd. Nr. 2 im Grundbuch Blatt 4910 noch eine Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Schaafheim eingetragen. Der Werteinfluss wird dem Gericht gesondert mitgeteilt. Die Ausweisung des Verkehrswerts erfolgt unbelastet von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Eintragung Ifd. Nr. 1 gelöscht.

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 gültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung ‚Im Kappespfad, Teil II‘, rechtsgültig seit 03.08.2017 (Teil II wurde am 22.05.2015 veröffentlicht) liegt vor.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden wie folgt festgesetzt (nachfolgend Auszug aus dem Bebauungsplan):

Art der Baulichen Nutzung: MI Mischgebiet  
Maß der baulichen Nutzung:  
GRZ (Grundflächenzahl) 0,5  
GFZ (Geschossflächenzahl) 1,0  
Lärmpegelbereich II

Das Grundstück ist gebietstypisch im Rahmen der Festsetzungen ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der 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.

## 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 nicht sichtbare 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: Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Überwiegend massive Bauweise (1 Holzbalkendecke über OG).

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:

Baujahr: 2017 (Baueingabe 2016).

Restnutzungsdauer: 64 Jahre

bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen der letzten Jahre: Keine.

Anmerkung:

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wärmepumpenheizung beheizt, die bereits einmal wegen Defekts 2022 erneuert wurde.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

#### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Hausanschlussraum, Heizungsraum mit Wärmepumpentechnik und Warmwasserspeicher – dieser Raum wird auch als Waschraum genutzt-, Keller II (wohnbaulich als Hobbyraum ausgebaut), Badezimmer sowie Hauswirtschaftsraum und Keller I (diese beiden Räume sind wohnbaulich ausgebaut, jedoch für einen dauerhaften Aufenthalt nicht geeignet, da unterbelichtet).
Erdgeschoss:	Großer Eingangsflur mit Treppenhaus (Zugang KG und OG), Garderobe, WC-Raum, Elternschlafzimmer mit Ankleide und Badezimmer, großer Wohn-/Ess- und Kochraum mit Zugang zur Terrasse, Speisekammer, Terrasse.
Obergeschoss:	Flur, Gästezimmer, Badezimmer, Abstellraum, 2 Kinderzimmer – jeweils mit Zugang zur östlichen Loggia, Spielzimmer (offener Wohnraum).
Dachgeschoss:	Nicht ausgebautes Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über eine gedämmte Ruckzucktreppe vom Flur. Die Dachgeschossfläche ist offen, ohne Zwischenwände und dient als Abstellfläche; Firsthöhe ab OK Fußboden ca. 2,4 m.

#### Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise (Ziegelmauerwerk mit Stahlbetondecken), verputzt und/oder zum Teil mit Trespapplatten bekleidet (Hochdruck-Schichtpressstoffplatte, für den Außenbereich geeignet). Sockel farblich dunkel abgesetzt mit Buntsteinputz.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 36,5 cm, verputzt und hell gestrichen.
Geschosstreppe:	Zweiläufige massive Treppe mit Zwischenpodest vom Keller- bis zum Obergeschoss. Stufen mit Großformatfliesen belegt.
Dach:	Walmdach. Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Die Decke über Erdgeschoss wurde ebenfalls als Holzbalkendecke ausgebildet und ist gedämmt. Der Fußboden im Dachraum mit OSB-Platten ausgelegt. Die Dacheindeckung wurde mit dunkelgrauen Dachziegeln ausgeführt, das Gesims mit pulverlackiertem Blech verkleidet.
Fenster- und Außentüren:	Anthrazitfarbene Kunststoffisoliertglasfenster mit 3-fachverglasung, zum Teil mit Brüstungsquerriegel. Im Bereich Loggia und Terrasse als Fenstertüren. Die Fenster sind z.T. mit elektrisch betriebenen Rollläden (mit Fernbedienung über W-Lan-Netz steuerbar) sowie mit abnehmbaren Fliegengittern ausgestattet. Haustür als hochwertige Aluminiumeingangstüre mit 2 seitlichen festverglasten Seitenteilen (Milchglas). Der Eingangsbereich liegt etwas eingerückt im Grundriss und ist dadurch überdacht. Der Hauszugang mit 2 Eingangsstufen ist hochwertig mit anthrazitfarbenen Großformat-Werksteinfliesen gefliest.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände und gemauerte nicht tragende Innenwände, verputzt und hell gestrichen und/oder Raufaser oder mit hochwertigen Mustertapeten tapeziert. In Nassräumen Teilverfliesung der

Deckenkonstruktion:	Wände mit Großformatfliesen. Hochwertige weiß beschichtete Innentüren mit Futter und Bekleidung und besseren Beschlägen. Decken: Massive Bodenplatte, gedämmt. Decke über Keller- und Erdgeschoss als massive Stahlbetondecke mit schwimmendem Estrich. Abgehängte Decken mit umlaufender indirekter Beleuchtung (Wohnraum) oder Einbauspotbeleuchtung. Decke über Obergeschoss als gedämmte Holzbalkendecke. Lichte Deckenhöhen ca.: 2,50 bis 2,60 m.
Fußböden:	Fliesenböden (hochwertige Großformatfliesen) sowie Vinylböden in Holzoptik.
Sanitäreinrichtungen:	Kellergeschoss: Waschraum, Duschbad mit Stand-WC, Waschbecken und bodengleicher Dusche, Kücheninstallation in einem Kellerraum mit Be- und Entwässerungsanschlüssen sowie Be- und Entwässerungsanschlüsse im Hobbyraum. Erdgeschoss: Badezimmer mit eingemauerter Badewanne, bodengleiche abgemauerte Dusche, wandhängendem WC und Doppelwaschtisch, hochwertige Ausstattung. WC-Raum mit Design-Handwaschbecken und wandhängendem WC, hochwertig ausgestattet. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen.
Heizung:	Obergeschoss: Badezimmer mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und wandhängendem WC, hochwertig ausgestattet. Im Abstellraum ebenfalls Be- und Entwässerungsanschlüsse vorhanden. Luft-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung.
Kamin:	Ein über Dach gemauerter Kamin, einzügig.
Sonstige techn. Anlagen:	Hochwertige Elektroausstattung-/Installation mit zahlreichen Steckdosen und Lichtausläsen je Raum, besserem Schalterprogramm und W-Lan-Anschlüssen/Verkabelung in den Räumen. Im Außenbereich hochwertige Außenleuchten, u.a. auch Außenbeleuchtung Dachsims (Mittelteil beim Ortstermin), inkl. Überwachung. Klingel, Medienanschlüsse, Sat-TV.
Fertigstellungsbedarf, Baumängel und Bauschäden:	Im Bereich der Loggia ist noch der Fußbodenbelag aufzubringen (Platten vorhanden). Bei einer Fensterscheibe war ein Sprung in einer Scheibe feststellbar; jeweils ohne gesonderten Abzug. Behebung im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung. Bis auf kleinere Fehlstellen (z.B. Rissbildung in der Garage im Bereich der Bauteilübergänge im Putz – optischer Mangel) waren keine Baumängel und Bauschäden feststellbar. Guter baulicher Gesamtzustand. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass 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).
Beurteilung der Qualität:	Gute Bauqualität.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Einbauschränke, Gartenbewässerung, Sonnenschutzmarkisen (Terrassenüberdachung und Vertikalverschattungselemente – elektrisch bedienbar), Terrassenüberdachung, Einfriedungselemente, Abstellschuppen und Überdachung Sommerküche, Hobbyraumausbau sowie wohnbaulicher Kellerteilusbau. Beim Ortstermin wurde des Weiteren mitgeteilt, dass das massive Garagendach für einen weiteren Ausbau für eine Dachterrasse vorgesehen sei (Baugenehmigung erforderlich).

### 3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Vom Eigentümer liegt ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor. Es handelt sich um eine Energiebedarfsberechnung aus dem Jahre 2016 als Vorlage zum Baugesuch. Demnach wurde der Endenergiebedarf für das Gebäude mit 21,8 kWh/m<sup>2</sup> Wfl. p.a. berechnet.

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

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m <sup>2</sup> Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist von einem geringen Endenergiebedarf auszugehen. Gemäß Energieausweis ist das Gebäude in die Energieeffizienzklasse A+ einzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig (hier lediglich Versprünge im Bereich Eingang und Loggia).
Energetische Verbesserungen:	Keine
Energetische Schwachstellen:	Keine

#### 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 Werteeinfluss 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 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Zur Straße offen, ohne Einfriedung. Zu den angrenzenden Wegen und zum westl. Nachbarn ist das Grundstück mit einem Gitterzaun mit Sichtschutz und zum Teil mit integrierten Gabionen eingefriedet; im Bereich der grenzbebauten Garage Mauerwerk. Der Hofraumbereich mit dem Grundstückszugang wird durch gestaltete Mauerscheibenelemente vom Garten abgegrenzt (Natursteinstelen mit Brunnen/Wasserspiel – gem. Mitteilung beim Ortstermin). Aufgrund des zurückspringenden Eingangs ist dieser überdacht.
Terrasse:	Überdachte Terrasse (Aluminiumkonstruktion mit Glasdach) mit Verschattungselementen über Kopf und vertikal. Die Terrasse ist gepflastert und niveaugleich zum Erdgeschoss. Gartenzugang über drei Stufen. Die Terrasse ist ca. 1,20 m hoch mit Wandelementen nach Süden und Westen eingefasst (Bekleidung der Wandelemente mit pulverlackierten Blechen, anthrazitfarben).
Besondere Bauteile:	Mauerstelen und Gabionen, Lichtschacht mit Böschungssteinen aufgesetzt (Nordseite), Überdachungen, Abstellschuppen, Terrassenüberdachung in Aluminiumbauweise.
Hofraum, Wege, Plätze:	Hochwertig gepflastert.
Garten:	Grünfläche mit Rasen, einzelne Büsche, im Grenzbereich Hecken; insgesamt einfache, gepflegte Grünanlagen.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Medienanschlüsse.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Doppelgarage mit Flachdach. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin sei das Garagendach für einen späteren Terrassenausbau vorbereitet (statischer Nachweis vorhanden). Eindeckung mit Folienabdichtung. Garagentor als Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. Zusätzlich ist in der Garage ein Werkstattraum ausgebaut. Es besteht die Möglichkeit eines direkten Hauszugangs von der Garage sowie ein Gartenzugang auf der Nordseite, Boden betoniert. Fassade mit Tresaplatten bekleidet.

### 3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein großzügiges Einfamilienwohnhaus mit gehobener Ausstattung in Ortsrandlage im südöstlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum in Schaafheim. Die Wohnlage ist geprägt durch die bevorzugte Ortsrandlage und ein östlich, in rd. 150 m Entfernung angrenzendes Gewerbegebiet. Das Wohnhaus genügt aufgrund der Größe, Beschaffenheit und Ausstattung überwiegend gehobenen und in Bezug auf die Mikrolageeigenschaften mittleren Wohnansprüchen.

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Wohnhaus eigengenutzt. Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus (Anmerkung: Eine Nutzung als Zweifamilienwohnhaus ist ebenfalls baurechtlich nach Umbau möglich).

## 4 Verkehrswertermittlung

### 4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

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

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

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

#### Kriterien zur Verfahrenswahl

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

## 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Bei dem Einfamilienwohnhaus 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 des Wohnhauses in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

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

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

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

## 4.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 340,00 €/m<sup>2</sup>.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Schaafheim
Gemarkung	Schaafheim
Zonaler Bodenrichtwert	340 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	3
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2022</b>
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	500 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-

### Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

### Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 720 m<sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone und wurde für Wohnbauflächen ausgewiesen. Das zu bewertende Grundstück wurde gem. Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen (Übergangszone zum benachbarten Gewerbegebiet). Bezüglich der Ortsrandlage ist das Grundstück in einer bevorzugten Lage. Nachteile ergeben sich im Hinblick auf die Nähe zum Gewerbegebiet, Ausrichtung des Wohnraums direkt zum Nachbargebäude und die angrenzenden Wege (erhöhte Einsehbarkeit). Lagevor- und Nachteile gleichen sich aus. Ohne Anpassung.

Das Grundstück ist größer als das Bodenrichtwertgrundstück. Die Anpassung wegen Übergröße erfolgt auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 86). Abschlag 2 % (Faktor 0,98).

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

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,98

### Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
794	Gebäude- und Freifläche, Im Kappespfad 21.	340 €/m <sup>2</sup>	0,98	720 m <sup>2</sup>	239.904 €
Summe	rd.				<b>240.000 €</b>

#### 4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

##### Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

##### Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

##### Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 64 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
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3,7
NHK 2010:	830 €/m <sup>2</sup> , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Größe:	0,9
Anpassung Art (mgl. ZFH):	1,05
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	784,35 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:</b>	<b>785,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Doppelgarage rd.:</b>	<b>460,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

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 liegt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2021 bis 2022 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert bei 0,93 (Referenzobjekt: vorläufiger Sachwert bis 800.000 € bei durchschnittlich 400 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche). 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 objektspezifische Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit 0,9 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 Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfak-

toren 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. Die Auswertungen des Gutachterausschusses zu Sachwertfaktoren basieren aus dem Untersuchungszeitraum 2021 bis 2022. Seit dieser Zeit sind Preisrückgänge feststellbar (Häuserpreisindex Stat. Bundesamt). Ein zusätzlicher Abschlag wird bei dem Bewertungsobjekt auf der Grundlage der durchschnittlichen veröffentlichten Daten des Statistischen Bundesamts zum Stichtag unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit 0,95 bemessen.

### **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:* Ohne Ansatz.

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

Der Ansatz eines Werteeinflusses (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 Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 7 – 11 € 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 Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus, angepasst an den Wertermittlungstichtag und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale rd. 8,40 €/m<sup>2</sup>. Im Ertragswertverfahren wird auf eine pauschale Miete für das Wohnhaus in Höhe von 2.400,- €/Monat Nettokaltmiete abgestellt (entspricht rd. 8,42 €/m<sup>2</sup>. Miete inkl. Garage und wohnbaulich ausgebaute Kellerräume). Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten, den IVD Mietpreisspiegel sowie Mietauskünfte von ‚ongeo‘.

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, angepasst zum Wertermittlungsstichtag 1,1 %. Der durchschnittliche Mietansatz liegt lt. Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht 2023 in Südhessen bei 7,65 €/m<sup>2</sup>, 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 u.a. durch die marktüblich höhere Miete, die Größe und das Baujahr.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,4 %

#### 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 regionalbezogenen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

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

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Indexiert €/m <sup>2</sup>	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	724	785	1.401	1.014.324	64/70	927.382 €
Garage	63,5	460	821	52.134	64/70	47.665 €
<b>Gesamt</b>						<b>975.047 €</b>
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Terrasse mit Überdachung und Sonnenschutz, Stelen, Brunnen, Abstellhütte, Überdachung/Außenküche, Wohnbaulicher Kellerteilausbau, Einbauschränke					+	75.000 €
<b>Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile</b>					=	<b>1.050.047 €</b>
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	240.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>					=	<b>1.290.047 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	0,90
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,95
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>					=	<b>1.102.990 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Baumängel, Bauschäden, Sonstiges					+/-	0 €
<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.</b>						<b>1.100.000 €</b>

#### 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 Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichsverfahren 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 <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	285	8,42	2.400,00	28.800,00 €
<b>Summe</b>				<b>28.800,00 €</b>
<b>Rohertrag</b>	§ 31 (2) ImmoWertV			<b>28.800,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b>	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(344 €)+(2*45)	434 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	576 €	
	Instandhaltung	13,5 €/m <sup>2</sup> * 285 m <sup>2</sup> + 102 €	3.950 €	
	<b>Gesamt</b>		-	<b>4.960,00 €</b>
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	<b>23.840,00 €</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,4 % von		240.000 €	-	3.360,00 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	<b>20.480,00 €</b>
Barwertfaktor § 34	64 Jahren Restnutzungsdauer		x	42,09
ImmoWertV	1,4 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			=	<b>862.003 €</b>
<b>Bodenwert</b>	§ 40 ImmoWertV		+	<b>240.000 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>1.102.003 €</b>
<b>Marktanpassung</b>	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,95
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>1.046.903 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Sonstiges		+/-	0 €
<b>Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				<b>1.050.000 €</b>

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert 1.100.000,- €

Ertragswert 1.050.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis 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 vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert für das Flurstück wird somit am Sachwert bemessen mit 1.100.000,- € (1,1 Mio. €).

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 3.860 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 38,2	2,6 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 46,1	2,2 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 95), lagen Rohertragsfaktoren von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Auswertungszeitraum 2021 bis 2022 im Mittel bei 33,6 (Standardabweichung +/- 6,3). Das Wertermittlungsergebnis liegt damit im Bereich der oberen Bandbreite und ist im Hinblick auf die objektspezifischen Grundstücksmerkmale plausibel.

## 5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg  
Gemarkung Schaafheim

Grundbuch von Schaafheim, Blatt 4910  
Flur 3, Flurstück 794  
Gebäude- und Freifläche, Im Kappespfad 21, Größe 720 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage in 64850 Schaafheim, Im Kappespfad 21 bebauten Grundstücks, wurde unbelastet einer Auflassungsvormerkung (Eintragung Abt. II im Grundbuch) für die Gemeinde Schaafheim zum Stichtag 02.11.2023 ermittelt mit rd.

**1.100.000,- €**

in Worten: Eine Millionen Einhunderttausend 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 24.11.2023

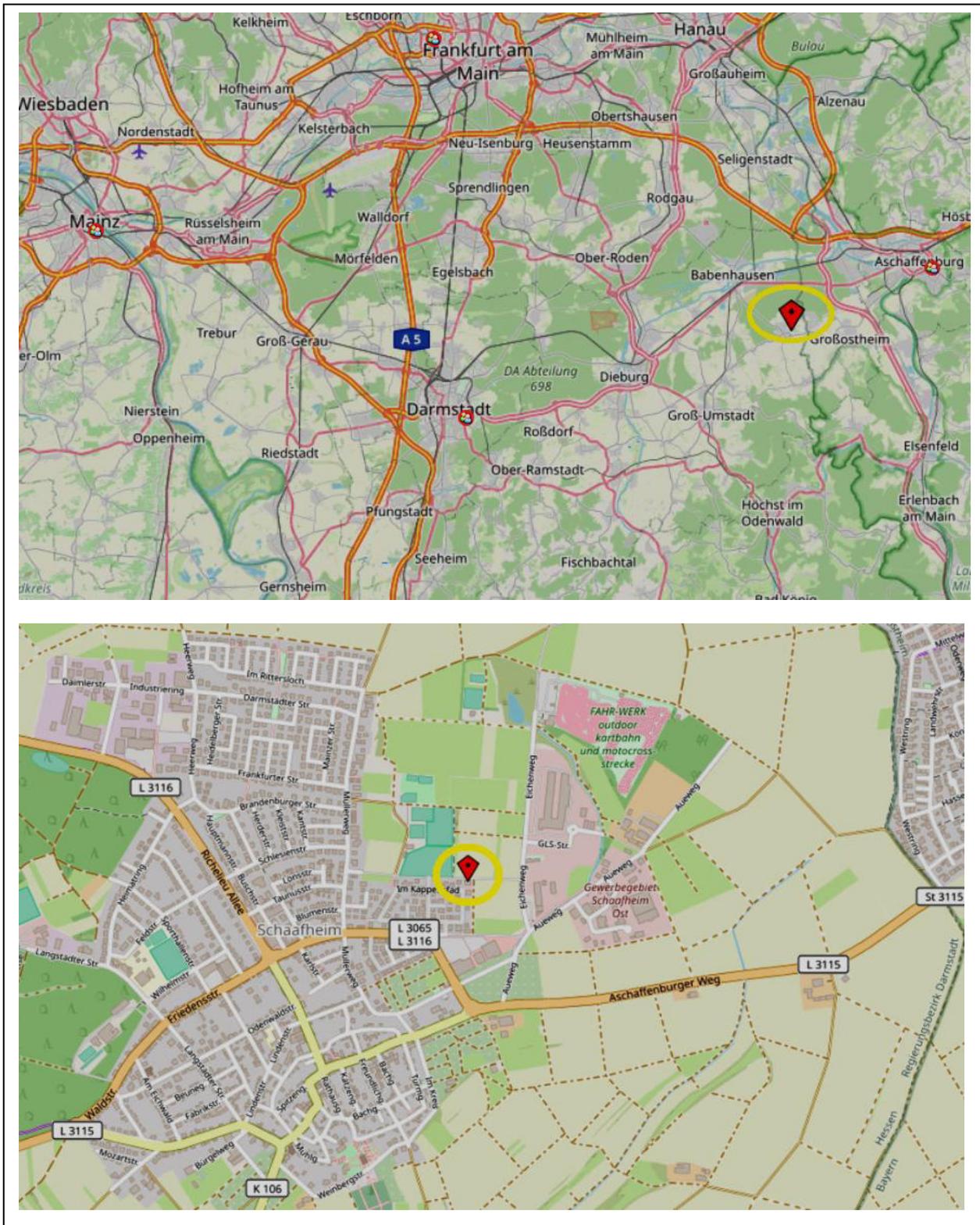
Dipl. Ing. Carlo Gross

### 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).

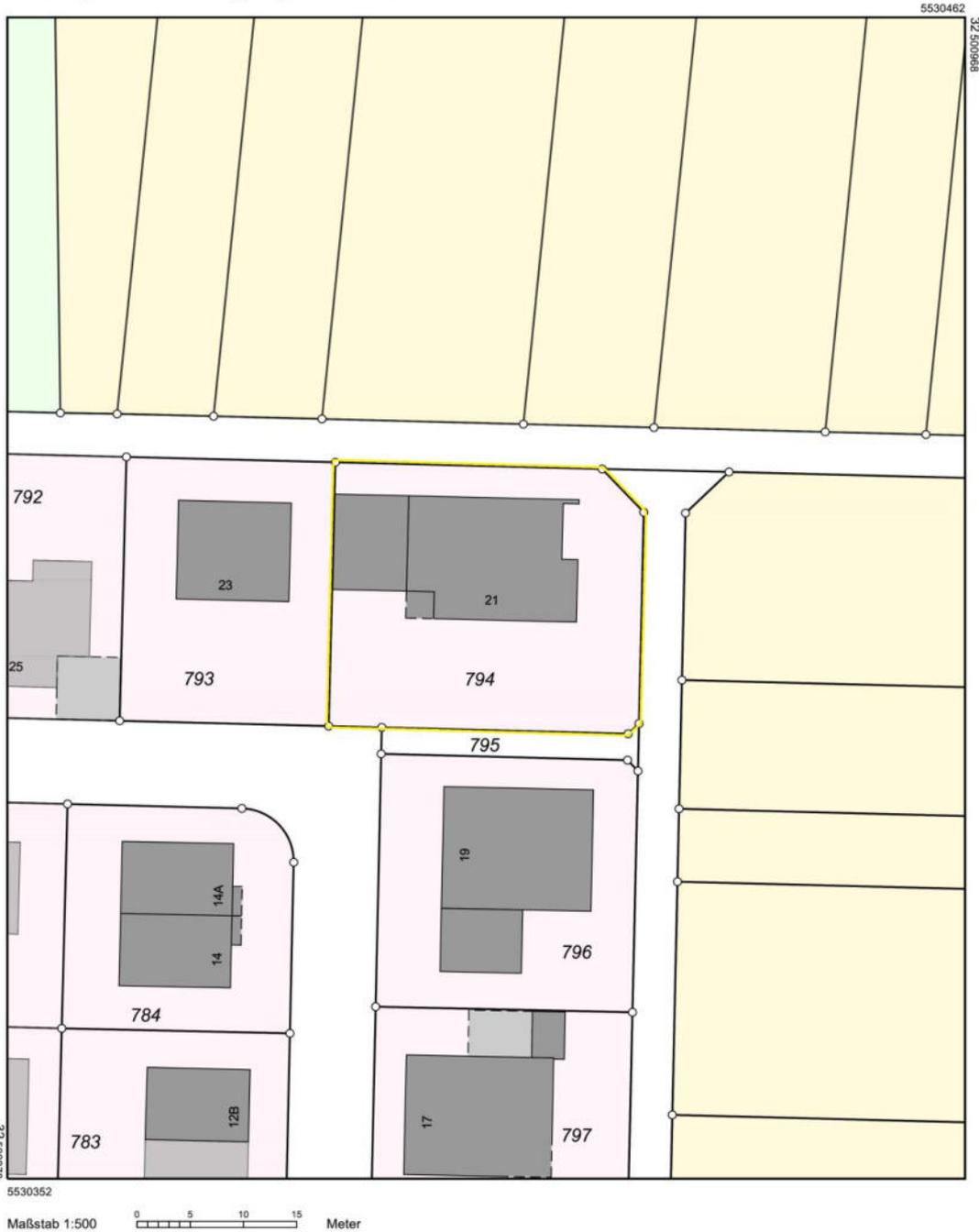


**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 21.11.2023  
Antrag: 202326416-1

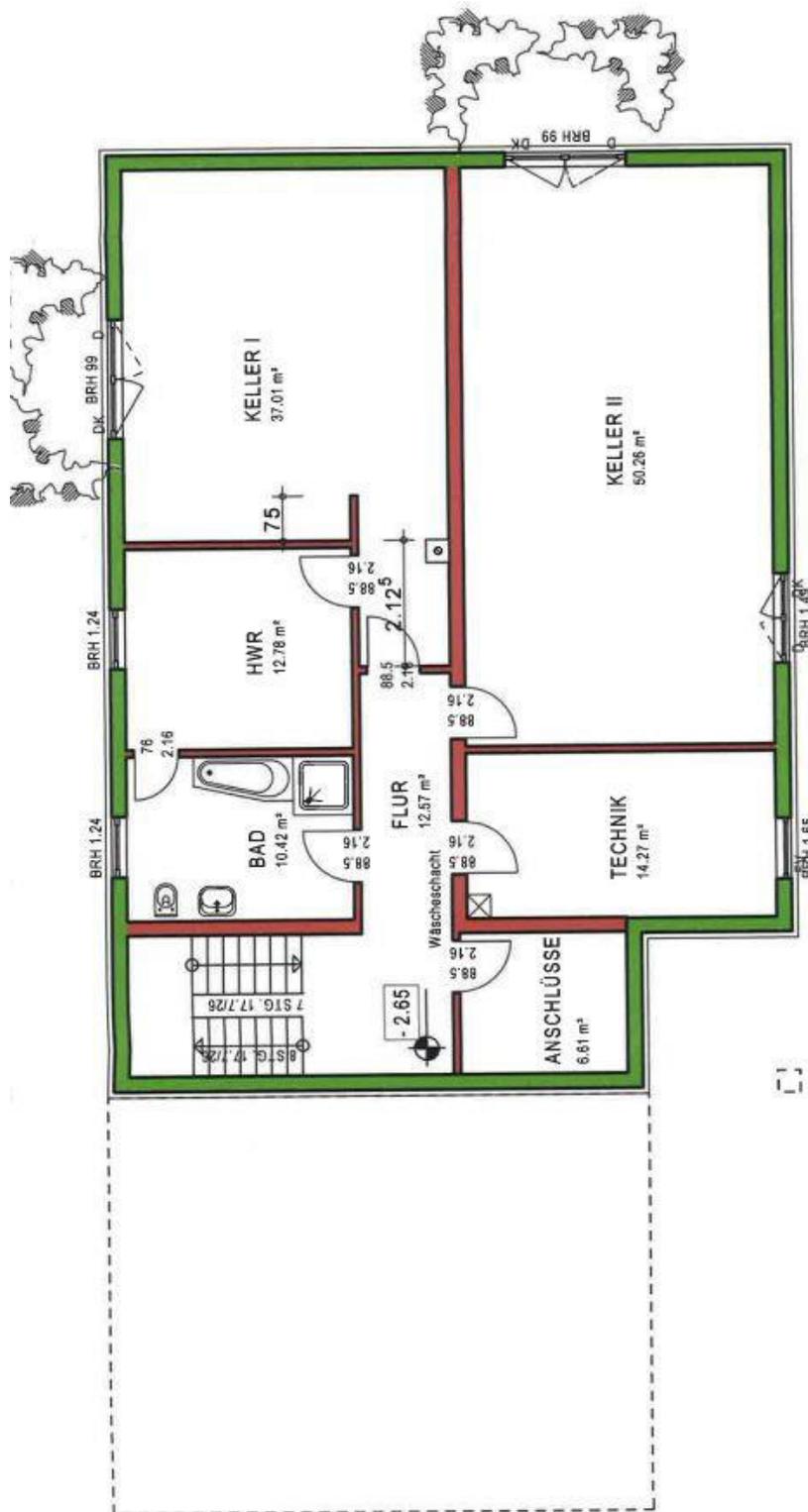
Flurstück: 794  
Flur: 3  
Gemarkung: Schaafheim  
Gemeinde: Schaafheim  
Kreis: Darmstadt-Dieburg  
Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

## 6.2 Grundriss Kellergeschoss

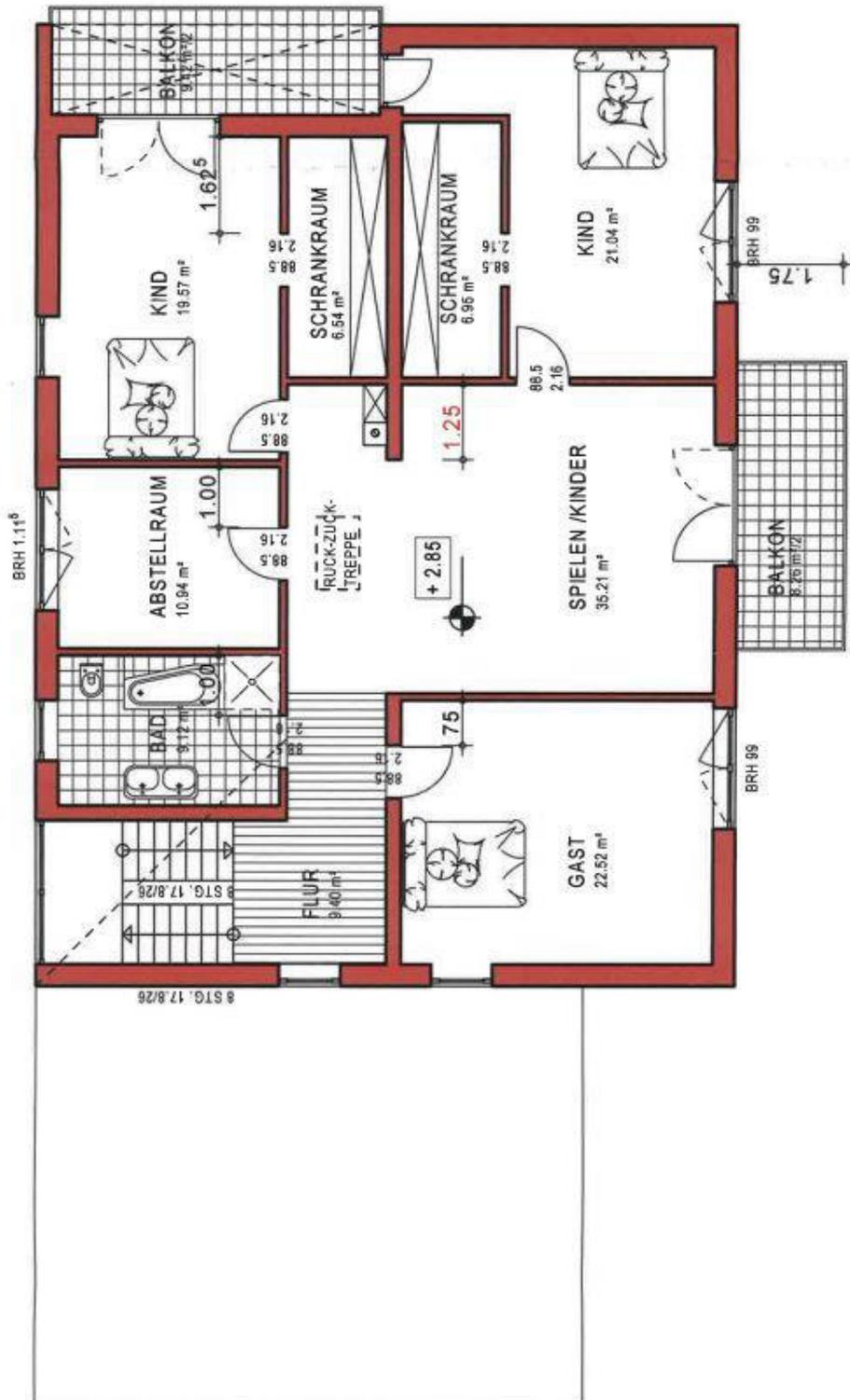
Nachfolgende Pläne gem. beim Stadtbauamt recherchierter Bauunterlagen.





## 6.4 Grundriss Obergeschoss

Die Aufteilung weicht etwas ab (ohne Schrankräume, ein Kinderzimmer ist etwas größer). Ein Balkon wurde nicht angebaut.





## 6.6 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Stadtbauamt bereitgestellten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen. Die wohnbaulich ausgebauten Flächen im Kellergeschoss genügen nicht den landesbauordnungsrechtlichen Anforderungen (unterbelichtet), so dass sie nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet werden. Der Mehrwert wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sachwertverfahren und beim Mietansatz im Ertragswertverfahren in der Wertermittlung berücksichtigt.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohnfläche
		(m)	(m)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
<b>Wohnhaus</b>					
<b>Erdgeschoss</b>					
Diele	1			24,33	
Koch/Ess/Wohnen	1			60,89	
SPK	1			3,60	
Eltern	1			14,76	
Ankleide	1			8,05	
Bad	1			10,89	
WC	1			3,82	
Garderobe	1			4,85	
Terrasse	0,25			6,75	
Loggia	0,25			2,11	
Ges. EG				<b>140,05</b>	
<b>Obergeschoss</b>					
Flur	1			9,40	
Gast	1			22,52	
Spielen / Kinder	1			33,17	
Kind	1			28,29	
Kind	1			29,00	
Abstellraum	1			10,94	
Bad	1			9,12	
Loggia	0,25			2,36	
EG gesamt				<b>144,80</b>	
Ges. EG u. OG rd.					<b>285</b>

### 6.7 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich
Grundrissebene	(+/-)	faktor /			a, inkl.
		Sonderform			Loggia
Wohnhaus			(m)	(m)	(m <sup>2</sup> )
KG	+	1	16,04	11,54	185,10
KG	-	1	-2,40	2,65	-6,36
EG	+	1	16,04	11,54	185,10
EG	-	1	-2,39	4,15	-9,90
OG	+	1	16,04	11,54	185,10
DG	+	1	16,04	11,54	185,10
<b>Summe BGF rd.</b>					<b>724</b>
Garage					
EG	+	1	9,04	7,03	<b>63,5</b>

## Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Süd, Eingangs-  
seite



Foto 2

Ansicht Nord



Foto 3

Ansicht Südost



Foto 4

Ansicht Garten vom Eingang



Anschläge: 65 Tsd.