

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

Aktenzeichen: 30 K 26/22

Datum: 16.02.2023

Az.: 01/01/2023 di

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



über die Liegenschaft:

Buchenweg 26 in 64807 Dieburg

Messel, 16.02.2023

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

Objekt:	Reihenmittelhaus ca. 48,73 m ² Nutzfläche im KG ca. 94,02 m ² Wohnfläche im EG & OG Garage
Lage:	64807 Dieburg Buchenweg 26
Gemarkung:	Dieburg
Flur:	22
Flurstück:	281/1
Grundstücksgröße:	193 m ²
Grundbuch:	Dieburg
Blatt:	4097
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	05.12.2022
Verkehrswert:	€ 340.000,-- (in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro)
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2023

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 37 Seiten, zzgl. Deckblatt. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in achtehnfacher Ausfertigung erstellt, eines davon für meine Unterlagen.

<u>2. Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
Deckblatt	
1. Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Wertermittlungsstichtag, etc.)	01
2. Inhaltsverzeichnis	02
3. Grundlagen, Ortstermin	03
4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	
4.1 Standort- u. Lagebeschreibung	04
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	05
4.3 Rechtliche Gegebenheiten	07
5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes	09
5.1 Gebäudebeschreibung Wohnhaus	09
5.2 Allgemeine Beurteilung	13
5.3 Beschreibung der Außenanlagen	15
6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	16
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	16
6.2 Verfahrenserläuterungen	16
7. Flächen	19
8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	20
9. Grundlagen der Sachwertermittlung	21
10. Wert des Grund und Bodens	22
11. Vergleichswertermittlung	23
12. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	24
13. Verkehrswert	25
14. Literaturverzeichnis	26
15. Verzeichnis der Anlagen	27

3. Grundlagen, Ortstermin:

Wertermittlungsgrundlage:	<ul style="list-style-type: none">- Baugesetzbuch (BauGB)- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Unterlagen zur Wertermittlung:	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuch- und Katasterangaben- Kartenauszug- Bauakte, Pläne (Bauaufsicht)- Baulasten- u. Altlastenauskunft- Immobilienmarktbericht Südhessen von 2022- Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. Homepage)
Tag der Ortsbesichtigung:	27.01.2023
	<p>Zum Tag der Ortsbesichtigung ermöglichte die Eigentümerin die Besichtigung des gesamten Objektes. Manche Räume waren nur eingeschränkt zugänglich. Einer Verwendung von Bildern aus dem Inneren des Objektes für das Gutachten, wurde seitens der Eigentümerin schriftlich zugestimmt.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, ein Nachbar aus dem Beteiligtenverzeichnis und der Gutachter.
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2022

Anmerkung - Haftungsausschluss:

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

Die Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- oder Gebäudegegebenheiten wird ausgeschlossen.

4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens:

4.1 Standort- und Lagebeschreibung

Bundesland: Hessen
Gemeinde/Kreis: Dieburg, Darmstadt-Dieburg

Ort und Einwohnerzahl: rd. 15.500 (12.2021)

Ortsbeschreibung:

Dieburg ist eine Kleinstadt mit rd. 15.500 Einwohnern. Als Park und Gartenstadt bietet Dieburg, vor den Toren des Odenwaldes, ein Wohnen vor historischem Hintergrund. Zur deutschen Fachwerkstraße gehörend, existieren heute noch eine Vielzahl restaurierter Fachwerkhäuser. Schon im 2. Jahrhundert nach Christus war der Standort ein Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum der Römer. Das Mittelalterliche „Dipurg“ erhielt im Jahre 1277 sein Stadtrecht. Heute, als regionales Mittelzentrum ausgewiesen, verfügt Dieburg über rd. 150 Hektar Gewerbegebiet. Als einzige der 23 Kommunen im Landkreis kann die Stadt Dieburg mehr Einpendler als Auspendler verzeichnen. Dieses positive Verhältnis garantieren die rund 1.560 angemeldeten Gewerbebetriebe und Unternehmen. Einkaufsmöglichkeiten werden im Zentrum sowie in Großmärkten rund um Dieburg in ausreichendem Maße geboten. Dieburg verfügt über fünf allgemeinbildende Schulen, eine Berufsschule, 1 Fachhochschule (Medien- und Wirtschaftsstudiengänge zu Darmstadt gehörend), 1 Sonderschule, 1 Privatschule (Internat), sowie 8 Kindergärten. Das Naherholungsgebiet „Odenwald“ ist in wenigen Minuten erreicht.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

von Dieburg nach:	Darmstadt:	ca. 18,0 km
	Frankfurt:	ca. 40,0 km
	Aschaffenburg:	ca. 37,0 km
Öffentliche Anbindungen:	Bushaltestelle:	ca. 0,5 km
	Zentrum der Stadt:	ca. 1,5 km
	Bahnhof:	ca. 2,1 km
	Airport Frankfurt am Main:	ca. 45,0 km
Zu den Schnellstraßen/Autobahnen:	/B 45:	ca. 3,5 km
	A 3:	ca. 17,0 km
	A 5 Frankf.-Kreuz:	ca. 21,0 km

Wohn- und innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich von Dieburg an einer Anliegerdurchgangsstraße in einem Wohngebiet. Im unmittelbaren Umfeld sind überwiegend Wohnhäuser entstanden. Das Gebiet entstand Anfang/Mitte der 60er Jahre. Schulen und Kindergärten liegen in fußläufiger Entfernung. Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen überwiegend im Zentrum, bzw. in den umliegenden Großmärkten. Durch die ortsrandnahe Lage sind Felder/Wald und das Freizeitgelände am Spießfeld ebenfalls schnell erreicht.

Wohnlage: gute Wohnlage

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

Wohnstraße mit überwiegender Reihenhauses-/Ein- und Mehrfamilienhausbebauung im unmittelbaren Umfeld. Die Reihenhausesgruppen und Wohnhäuser verfügen über zwei Vollgeschosse und teils ausgebauten Dachgeschossen (Giebelhäuser).

Immissionen:

Immissionen waren vor Ort nicht zu erkennen. Die Straße dient weitestgehend den Anliegern und weist wenig Durchgangsverkehr auf.

Topographische Grundstückslage:

eben

Straßenfront:

ca. 6,50 m

Gestalt und Form:

weitestgehend rechteckige Grundstücksform (siehe Lageplan).

Mittlere Breite:

ca. 6,50 m

Mittlere Tiefe:

ca. 29,60 m

Grundstücksgröße:

Flur 22, Flurstück Nr. 281/1, **Größe = 193 m²**

Bemerkungen:

Die Grundstücksgröße entspricht für die Art der Bebauung und der allgemeinen Lage in diesem Gebiet einem üblichen Maß.

Tatsächliche baul. Nutzung des Grundstücks:

Grundflächenzahl / GRZ ca. 0,37
Geschossflächenzahl / GFZ ca. 0,55
2 geschossige Bebauung
(gemäß Bauakte)

Erschließungszustand:

Straßenart:

Anliegerstraße/Durchgangsstraße

Straßenausbau:

Asphaltierte Fahrbahn mit beidseitig Gehwegen.

Die im Gartenbereich errichtete Garage lässt sich von einem unbefestigten Weg, alte Mainzer Landstraße (Flur 22, Flurstück 285/2) anfahren. Dieser Weg steht im Eigentum der heutigen Gemeinnützigen Baugenossenschaft für den Landkreis Dieburg eGmbH.

Höhe zur Straße:

normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss (Mischsystem) an das öffentliche Netz.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Objekt ist als Reihenmittelhaus beidseitig grenzständig bebaut. Ebenso grenzen der rückwärtige Anbau und die Terrassen an die Grundstücksgrenzen. Die Garagen wurde an der nördlichen Grenze errichtet und grenzt an die Wegefläche. Die Gebäude wurden nicht wie in jüngerer Zeit üblich doppelschalig errichtet, so dass diese sich die Gebäudetrennwände / auch Brandwände teilen (gemeinsame Nutzung).

Baugrund, Grundwasser, Kontamination:

Zur Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Grundwasser einflüssen ersichtlich.

Altlasten:

Nach Auskunft des Kreisausschusses vom 05.01.2023 des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegen keine Eintragungen vor. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Institut festgestellt werden.

Beeinträchtigungen:

Zum Ortstermin waren keine Beeinträchtigungen und Fremdeinwirkungen erkennbar.

4.3 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 07.09.2022 und vom 13.02.2023 vom Amtsgericht übergeben. Bis zum Bewertungsstichtag ist lediglich am 26.01.2023 eine weiterer Sicherungshypothek eingetragen worden. Ansonsten ist der Grundbuchstand unverändert. Blatt 4097 / Grundbuch von Dieburg.

Bestandsverzeichnis: lfd.Nr. 2

Grundstück Gemarkung Dieburg, Flur 22, Flurstück 281/1; Hof- und Gebäudefläche, Buchenweg 26, 193 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 5

Die Eigentümerin (Alleineigentum).

Abteilung II: lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit – Recht auf Mitbenutzung der Kanalanlage – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 22 Nr. 276/1, 277/1, 278/1, 279/1, 280/1, 282/1 und 283/1 (Blatt 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4098 und 4100). Mit gleichem Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 und unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Februar 1964 eingetragen am 05. März 1964.

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit – Recht auf Mitbenutzung der Brandmauer – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flur 22 Nr. 282/1 (Blatt 4098). Mit gleichem Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 und unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Februar 1964 eingetragen am 05. März 1964

lfd. Nr. 3

Grunddienstbarkeit – Recht auf Mitbenutzung der Brandmauer – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flur 22 Nr. 280/1 (Blatt 4096). Mit gleichem Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 und unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19. Februar 1964 eingetragen am 05. März 1964

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg, Zwangsversteigerungsgericht 30 K 26/22); eingetragen am 06.09.2022.

Abteilung III:

Die eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Erwerb /

	Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Nicht eingetragene Belastungen:	Dem Eigentümer ist diesbezüglich nichts bekannt. Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z. B. begünstigende Rechte) sind nach Auskunft eines der Eigentümer nicht vorhanden. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Nutzung/Mietbindung:	Das Objekt wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt. Mietvertragliche Bindungen sind nicht bekannt.
Baulasten:	Nach einer vom Amtsgericht übergebenen Auskunft der Bauaufsicht vom 07.09.2022 bestehen keine Eintragungen von Baulasten.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Nach telefonischer Auskunft des Bauamtes von Dieburg liegt diesbezüglich nichts vor.
Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	Wohnbauflächen
Festsetzungen im Bebauungsplan: Entwicklungsstufen (Grundstücksqualität):	Bebauungsplan Nr. 8 – Am Ruhebäumchen, rechtskräftig 30.08.1976, Festsetzungen – Gebiet Nr. 9: WA - allgemeines Wohngebiet, geschlossene Bauweise, zwingend II Vollgeschosse, GFZ (Geschossflächenzahl) max. 0,8, max. 2 Wohneinheiten, Gärten a (innerhalb der ausgewiesenen Flächen zu errichten), Satteldach 25 bis 35 Grad. Der Fußboden EG darf max. 1 m über dem Straßenniveau liegen.
Anmerkung:	Die Pläne aus der Bauakte von der Bauregistratur stellen lediglich ein Mustertyp der Reihenhäuser dar. Die vorliegenden Pläne (siehe Anlagen) sind daher spiegelverkehrt dargestellt. Auch ist im Falle des Bewertungsobjektes der gartenseitige Anbau mit Dachterrasse und Unterkellerung sowie die Garage nicht erfasst. Ebenso wurde der Grundriss im EG verändert. Zur besseren Darstellung wurde ein Aufmaß erstellt und eine grobe Planskizze angefertigt.

5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes

Vorbemerkung:

Das Reihendhaus konnte zum Ortstermin vollständig besichtigt werden. Ebenso lag die Bauakte mit Beschluss, die Baubeschreibung, die Baupläne und die Flächenberechnung von der Bauregistratur vor. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich somit auf die Inaugenscheinnahme des Objektes von außen und den Angaben aus der Bauakte und der darin enthaltenen Baubeschreibung.

5.1 Gebäudebeschreibung:

Baujahre:

Die Baugenehmigung wurde im Dezember 1961 erteilt. Abnahmeprotokolle waren in der Bauakte nicht enthalten, so dass der Bezug für Ende 1962 unterstellt wird = Baujahr 1962.

Art des Gebäudes/
Nutzung:

Unterkellertes Einfamilien-Reihenmittelhaus mit zwei Vollgeschossen und Satteldach (nicht ausgebaut). Das Objekt wird von der Eigentümerin selbst zu Wohnzwecken genutzt.

Ausführung und Ausstattung :

Konstruktionsart:

Massivgebäude in Mauerwerksbau

Fundamente:

Unbewehrte Streifenfundamenten – Betongüte B 80.

Sockelhöhe:

ca. 0,72 m

Traufhöhe:

ca. 5,70 m

Firsthöhe:

ca. 8,30 m

Grundrissgestaltung:

(vgl. Anlage 3)

Wohnhaus:

Kellergeschoss:

Waschraum mit Ausgang zum Garten (Kellertreppe), Hausanschlussraum, Hobbyraum mit guter Belichtung zum Garten, Heizungs-/Abstellraum.

Erdgeschoss:

- Diele / Gäste-WC / Treppen (KG/OG)
- Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Anbauzimmer zum Garten (offen)

Obergeschoss:		<ul style="list-style-type: none">- Flurbereich / Treppenaufgang - Spitzboden- Schlafzimmer- kl. Zimmer- Kinderzimmer- Bad
Spitzboden:		Der Spitzboden wurde mit einer Raumsparntreppe zugänglich gemacht. Die Dachflächen wurden mit Holzpanelen grob verkleidet (= Nutzfläche).
Anmerkung zur Grundrissgestaltung:		Die Grundrissgestaltung ist auch für heutige Maßstäbe zweckmäßig. Bedingt durch das Baujahr allerdings etwas kleinteilig von den Raumgrößen.
Baubeschreibung: (gemäß Bauakte)		
Mauerwerk:	Keller:	Die tragenden Außenwände wurden aus 30 cm starken T.V.G.-Steinen erstellt. Die tragenden Innenwände verfügen über eine Stärke von 24 cm. Gegen aufsteigende Feuchte wurde eine Bitumenpappe über dem Kellerboden eingelegt. Die außenseitigen Kellerwände wurden mit einem Zementglattputz (ca. 2 cm) und einem 2-lagigen Kaltbitumenanstrich abgedichtet. Nichttragende Innenwände wurden mit 11,5 cm KS-Steinen hergestellt.
	EG/OG/DG:	Die tragenden Außen- und Innenwände wurden aus 24 cm starken HBL (Holblocksteinen) erstellt. Nichttragende Innenwände sind mit 11,5 cm KS-Steinen gemauert worden. Im Innenbereich wurden die Wände mit einem ca. 15 mm starken Gipsputz versehen. Außenseitig wurde ein ca. 20 mm Rauputz aufgebracht und mit Farbe angelegt. In den Dachschrägen wurden 10 cm starke Schwemmsteine verwendet.
Wandbekleidungen:		Im Treppenraum und Fluren wurde ein Rauputz angebracht und farblich angelegt. Die übrigen Wohnräume sind weitestgehend mit Raufaser tapeziert und farblich angelegt worden.
Decken/Böden:		Die Keller-, Erd- und Obergeschossdecken wurden aus ca. 20 cm starken, massiven Fertigteildecken erstellt. Die Untersichten erhielten ein ca. 15 mm Gipsputz.

Die Decken sind baujahrestypisch mit einer Poron-Dämmung und einem schwimmenden Estrich aufgebaut worden.

Bodenbeläge/Deckenuntersichten:

Im Erdgeschoss wurden die Diele, das Gäste-WC, der Wohnbereich und die Küche mit Fliesen (hell/beige) versehen. Die Decken wurden mit hellen Holzpaneelen verkleidet. Hier wurden auch Lichtspots eingelassen.

Im Obergeschoss sind die Schlafräume und der Flur mit Laminat (Buchendekor) ausgelegt worden. Das Duschbad wurde blau gefliest. Auch im Obergeschoss wurden die Decken weitestgehend mit hellen Holzpaneelen verkleidet.

Dachform – Konstruktion:

Das Sparrensatteldach wurde mit einer Dachneigung von ca. 30 Grad in einer Holzkonstruktion erstellt und mit Betondachsteinen gedeckt (Pfannen rotbraun). Zwischen den Sparren wurde eine Alukaschierte Glaswolldämmung (unfachmännisch) eingebracht. Eine Dampfbremse, bzw. Sperre war nicht zu erkennen. Für die Dachentwässerung wurden Rinnen mit Fallrohren angebracht, die in den Kanal führen.

Fenster und Rollläden:

Im Erdgeschoss befinden sich doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster von 1986. Ebenso im Obergeschoss. Diese wurden allerdings 1999 erneuert (soweit augenscheinlich zu erkennen). Die Fenster verfügen über Kunststoffrollläden mit Zuggurten. Straßenseitig ist der Rollladen im Kinderzimmer defekt. Zu den Terrassen im Erd- und Obergeschoss führen entsprechende Terrassenfenstertüren. Im Erdgeschoss ist die Verriegelung defekt.

Türen und Tore:

Die Hauseingangstür besteht aus einer Alurahmentür mit einem Riffelgitterglaseinsatz und einfacher Schließung. Die Innentüren wurden vermutlich um das Jahr 2000 erneuert und bestehen aus folierten Röhrenspantüren (Buchendekor) mit passenden Holzzargen. Von der Diele zum Wohnzimmer führt eine Glastür.

Treppen:	<p>Zum Hauseingang führt eine vierstufige, massive Treppe mit Podest. Stufen und Podestplatte sind mit Kunststeinplatten belegt. Von der Terrasse im EG führt eine offene, vierstufige Waschbetontreppe zum Garten. Die Kelleraußentreppe wurde in massiver Bauweise erstellt und ist gefliest. Die gewendelte Kellerinnentreppe wurde in massiver Bauweise ausgeführt und mit Linoleum belegt. In das Obergeschoss führt eine gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer- und Handlauf. Zum Speicherboden wurde im Flur eine Raumspartreppe (Holz) mit versetzten Tritten eingebaut.</p>
Sanitäre Installationen:	<p>Die innere Entwässerung wurde mit Kunststoffrohren hergestellt. Wasserführende Leitungen wurden aus Kupferrohren, bzw. verzinkten Stahlrohren, soweit augenscheinlich zu erkennen, hergestellt.</p>
Bäder:	<p>Die Bäder wurden nach dem Erwerb des Hauses (ca. 1999) modernisiert. Im Erdgeschoss befindet sich im Eingangsbereich das Gäste-WC mit Fenster. Dies wurde mit einem wandhängendem WC mit verdecktem Spülkasten und einem kleinem Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn ausgestattet. Das WC wurde umlaufend raumhoch (weiß) gefliest. Die mit Holzpaneelen verkleidete Decke ist geschädigt und alsbald zu ersetzen. Im Obergeschoss wurde das Bad mit Fenster als Duschbad erneuert. Dies ist mit einer Eckdusche mit Duschkabine (Alu/Kunststoff), einem wandhängendem WC mit verdecktem Spülkasten und einem Handwaschbecken ausgestattet. Die Wände wurden umlaufend, raumhoch (weiß) gefliest. Der Boden wurde mit blauen Fliesen versehen. Die Decke wurde mit Paneelen (inkl. Lichtspots) verkleidet.</p>
Heizung/Kamin/Warmwasser:	<p>Zur Beheizung wurde eine Gastherme von Windhager mit Warmwasserspeicher eingebaut. Diese wurde nach Angaben ca. 2005 eingesetzt und ist seit 4 Jahren nicht mehr in Betrieb. Nach Angaben der Eigentümerin ist der Kessel defekt. In den Wohnräumen befinden sich Flächenheizkörper mit Thermostatventilen.</p>

Die Zuleitungen bestehen aus Kupferrohren. Für die Gastherme wurde ein Kaminrohreinsetz installiert. Derzeit wird das Gebäude notdürftig mit Elektrolüfter und Ölradiatoren beheizt.

Elektroinstallationen:

Im Anschlussraum im Keller sitzt der Zählerschrank mit den Hauptsicherungen. Dieser wurde augenscheinlich 1999/2000 erneuert. Der Sicherungskasten im Eingangsbereich wurde ebenfalls erneuert, ist mit Klappautomatensicherungen versehen und verfügt über einen FI-Schutzschalter. Dies lässt darauf schließen, dass zumindest ein Teil der stromführenden Leitungen (dreiadrig) erneuert wurden. Vermutlich ist baujahresbedingt ein Teil der Leitungen noch zweiadrig. Der Stromkreis der Sauna im Keller (380 Volt) ist separat abgesichert, aber nicht mehr in Betrieb. Zudem gibt es eine Klingelanlage und eine SAT-Antenne auf dem Dach für den Fernsehempfang.

Terrasse:

Die Terrasse im Erdgeschoss wurde mit Klinkerfliesen gefliest und weist stellenweise Frostschäden auf. Über dem gartenseitigen Anbau befindet sich im Obergeschoss ebenfalls eine Dachterrasse. Diese wurde ebenfalls mit Klinkerfliesen gefliest, die stellenweise Beschädigungen aufweisen. Die Brüstung besteht aus einem einfachen Stahlstabgeländer.

Außenansicht:

Die Außenwände wurden mit einem Reibputz versehen und weiß angelegt.

5.2 Allgemeine Beurteilung:

Ausrichtung:

Das Grundstück ist gartenseitig südöstlich ausgerichtet.

Anmerkungen:

Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasser, Elektro etc.) vorgenommen. Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden. Ein Verdacht auf Hauschwamm konnte nicht festgestellt werden.

Aufgrund der gemeinsamen Haustrennwand (ggf. durchgängige Decken) sind die Gebäude hellhöriger als doppelwandige Reihenhäuser. Dies wurde auch vor Ort bestätigt.

Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsstau:

Das Gebäude ist im Bereich des Kellers, im Erdgeschoss der gartenseitige Anbau, der straßenseitige Schlafraum im Obergeschoss und im Speicherbereich stark zugestellt, bzw. vermüllt. Diese Räume waren nur eingeschränkt, teilweise nur vom Flur aus einzusehen. Dies hat auch beim Ortstermin die Begehung entsprechend beeinträchtigt. Die Räume sind insgesamt abgewohnt und renovierungsbedürftig (Malerarbeiten/Bodenbeläge). Ein vollständig geräumtes Objekt (besenrein) ist nicht zu erwarten, so dass eine vollständige Räumung und Entrümpelung zu berücksichtigen ist. Die Heizungsanlage ist nach Aussage der Eigentümerin seit 4 Jahren außer Betrieb und instand zu setzen. Ggf. ist auch ein vollständiger Austausch erforderlich. Die Paneelendecke im Gäste-WC hat sich gewölbt und ist auszutauschen. Die Schließung der Terrassentür im EG ist defekt und instand zu setzen. Die Verglasung der Terrassentür im Obergeschoss ist defekt und vollständig auszutauschen. Der straßenseitige Rollladen ist instand zu setzen. Die Fliesen beider Terrassen sind zu entfernen und neu aufzubauen (Abplatzungen/Frostschäden). Hierbei ist ggf. auch die Abdichtung zu erneuern. Aus energetischer Sicht sollte die Dachdämmung erneuert werden. Ggf. würde auch eine Speicherbodendämmung ausreichen, da der Raum nur eingeschränkt nutzbar ist. Der Garten ist stark verwildert und auch die Garage ist zu entrümpeln.

Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit der Besichtigung und dem festgestellten Instandhaltungsstau, wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von € 16.000,-- bei der späteren Bewertung zum Ansatz gebracht.

5.3 Beschreibung der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss zum öffentl. Netz (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon). Der Kanalanschluss (Mischsystem) wird gemäß Grunddienstbarkeit gemeinsam genutzt.

Garage:

Auf dem Grundstück befindet sich im Gartenbereich, angrenzend an den unbefestigten Wirtschaftsweg eine Garage, die als Doppelgarage mit dem Nachbargrundstück verbunden ist. Diese wurde in massiver Bauweise erstellt und verfügt zur Gartenseite über eine große Öffnung. Das Garagentor besteht aus einem Stahlblechschwingtor mit elektrischem Antrieb (vermutlich defekt). Das Pultdach liegt auf Stahlträgern auf und besteht aus Welleternitplatten.

Befestigungen:

Der Zuweg zum Hauseingang wurden gepflastert.

Einfriedung:

Die straßenseitige Einfriedung besteht aus einer niedrigen Backsteinmauer mit Pfosten und einem Stahlstabgeländer mit Zugangstür. Gartenseitig wurden Zäune und Holzpalisaden errichtet.

Anpflanzungen:

Der Garten ist vollständig verwildert und neu anzulegen. Einige Zierbüsche können ggf. noch zurückgeschnitten werden.

6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Definition des Verkehrswerts:

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

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln. Bei Kaufpreisbildungen für Grundstücke mit einem Reihenendhaus liegen den Gutachterausschüssen ausreichende Vergleichsdaten aus Verkäufen vor. Zudem wird als Kontrollwert der Wert im **Sachwertverfahren** ermittelt.

6.2 Verfahrenserläuterungen

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

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

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

Der Vergleichswert (gem. § 15 ImmoWertV): In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Sich an den Preisen für vergleichbare Objekte zu orientieren, entspricht auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Ver-

fügung steht (§ 15 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Auch wenn die ImmoWertV in § 8 Abs. 1 die drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen.

Der Sachwert (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) besteht aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen (zzgl. besondere Bauteile und besondere Betriebseinrichtungen) sowie dem Wert der Außenanlagen. Er ist eine vergangenheitsbezogene Größe im Gegensatz zum Ertragswert. Der Sachwert ist immer dann für die Ermittlung des Verkehrswertes von Bedeutung, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser. Darüber hinaus kann der Sachwert jedoch als Kontrollwert bei der Verkehrswertermittlung auch bei Renditeobjekten ermittelt werden. Der Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§23) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

Begriffe:

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten** von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes (m³ Rauminhalt oder m² Gebäudefläche) mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (z.B. Kelleraußentreppe), besonderen Einrichtungen (z.B. Sauna) und Baunebenkosten (z.B. Planung, Statik etc.) hinzuzurechnen.

Die **Normalherstellungskosten** (§ 22 Abs. II ImmoWertV) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Derzeit findet die NHK 2000 Anwendung.

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

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der

Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

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

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

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

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

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

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

7. Massen und Flächen

Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277): Sie wird aus der Summe aller Grundrissebenen mit Ausnahme der nicht nutzbaren Dachflächen errechnet. Maßgeblich sind die äußeren Maße in Fußbodenhöhe einschließlich evtl. vorhandener äußerer Bekleidung. Konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge werden dabei nicht berücksichtigt. Die Normalherstellungskosten (NHK) berechnen sich nach der Bruttogrundfläche. Die folgenden Zahlen wurden aus den Bauplänen der Bauakte entnommen. Der gartenseitige Anbau wurde gemessen. Die Speicherfläche ist von der lichten Höhe eingeschränkt nutzbar und fließt in die BGF mit ein. Bzgl. der Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss wurde mit einem Lasermessgerät ein Aufmaß erstellt. Die Kellerfläche wurde analog zum Erdgeschoss mit einem Faktor von 0,97 angesetzt (bzgl. Wandstärken). Die Kellerfläche war nur sehr eingeschränkt zu begehen, so dass kein Aufmaß erstellt werden konnte.

Kellergeschoss:	7,99 m x 6,50 m =	
	+ 3,80 m x 3,24 m =	ca. 64,24 m ²
Erdgeschoss:	7,99 m x 6,50 m =	
	+ 3,80 m x 3,24 m =	ca. 64,24 m ²
Obergeschoss:	7,99 m x 6,50 m =	ca. 51,93 m ²
Speicher:	7,99 m x 6,50 m =	<u>ca. 51,93 m²</u>
Wohnhaus - Bruttogrundflächen:		ca. 232,34 m²
Garage:	6,00 m x 3,00 m:	ca. 18,00 m²

Wohn-/Nutzflächen (Berechnung gemäß Wohnflächenverordnung):

<u>Erdgeschoss</u>	Eingangsbereich	ca. 2,13 m ²	
	WC	ca. 1,15 m ²	
	Diele	ca. 4,30 m ²	
	Wohnzimmer	ca. 16,45 m ²	
	Küche/Essplatz	ca. 15,89 m ²	
	Zimmer zum Garten	ca. 10,32 m ²	
	Terrasse / Ansatz ¼:	<u>ca. 2,03 m²</u>	52,27 m ²
<u>Obergeschoss</u>	Flur	ca. 3,87 m ²	
	Bad	ca. 3,45 m ²	
	Zimmer zur Straße	ca. 11,98 m ²	
	Zimmer zum Garten	ca. 12,68 m ²	
	kl. Zimmer zum Garten	ca. 6,59 m ²	
	Dachterrasse / Ansatz ¼:	<u>ca. 3,18 m²</u>	41,75 m ²
Gesamtwohnfläche:			ca. 94,02 m²

Anmerkung: Terrasse- und Balkonfläche wurden gemäß Wohnflächenverordnung mit einem Ansatz von ¼ berücksichtigt.

Nutzfläche Kellergeschoss:	ca. 50,24 m ² x 0,97	=	ca. 48,73 m ²
Nutzfläche Garage:	ca. 5,52 m x ca. 2,64 m	=	<u>ca. 14,57 m²</u>
Gesamtnutzfläche:		=	ca. 63,30 m²

8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

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

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

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

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

Aufgrund der beschriebenen Gebäudesubstanz, der Ausstattung und dem beschriebenen Unterhaltungszustand, liegt das Objekt gemäß der Sachwertrichtlinien durchschnittlich im Bereich der Standardstufe 2-3. Für Objekte dieser Kategorie wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit rd. 67,5 Jahren (+/- 10 Jahren) angesetzt. Aufgrund der erfolgten Instandhaltung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt. Durch die energetischen Sanierungen und Modernisierungen (Dachdämmung – 1 von 4 Punkten; Fenster - 0,5 von 2 Punkten; Leitungen – 0,5 von 2 Punkten; Heizungsanlage – 1 von 2 Punkten; Bäder – 2 von 2 Punkten; Grundrissgestaltung – 1 von 2 Punkten), ergeben sich gemäß Sachwertrichtlinien 6 Modernisierungspunkte bei der Anpassung der Restnutzungsdauer. Bei einem Gebäudealter von rd. 61 Jahren (Baujahr 1962) und einem Modernisierungsgrad von 6 Punkten, ergibt sich eine modifizierte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren. Das fiktive Gebäudealter beträgt demnach 45 Jahre. Dies entspricht einem Baujahr von 1978.

$$\text{RND 25 Jahre} = \text{GND 70} - \text{fiktives Alter 45 Jahre}$$

Hieraus berechnet sich die lineare Abschreibung wie folgt:

$$\frac{45 \text{ Jahre} \times 100}{70 \text{ Jahre}} = \text{rd. } 64 \%$$

9. Grundlagen zur Sachwertermittlung

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

- Gebäudetyp:
- 3.12 Reihenmittelhaus
Keller-, Erd- u. Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
 - 3.03 Reihenmittelhaus
Keller- u. Erdgeschoss, Flachdach
 - anzuwendende Standardstufen 2-3

Standardstufen: gebäuderelevante Standardstufen / Preise pro m² Bruttogrundfläche:

3.12 (2 Vollgeschosse)	3.03 (eingeschossig)
2: € 560,--/m ² BGF	2: € 690,--/m ² BGF
3: € 640,--/m ² BGF	4: € 795,--/m ² BGF

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Wägungsanteil		Standardstufe		Anteil(Anteil x	
Standardstufe/gewichtet)		2	3	2-geschossig	1-geschossig
Außenwände	23 %	1		€ 128,80	€ 158,70 /m ² BGF
Dächer	15 %	1		€ 84,00	€ 103,50 /m ² BGF
Außentüren/Fenster	11 %	0,5	0,5	€ 66,00	€ 81,68 /m ² BGF
Innenwände u.-türen	11 %		1	€ 70,40	€ 87,45 /m ² BGF
Decken/Treppe	11 %		1	€ 70,40	€ 87,45 /m ² BGF
Fußböden	5 %	0,5	0,5	€ 30,00	€ 39,75 /m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 %	0,3	0,7	€ 55,44	€ 68,72 /m ² BGF
Heizung	9 %		1	€ 57,60	€ 71,55 /m ² BGF
<u>Sonst. techn. Ausstg.</u>	6 %	0,5	0,5	€ 36,00	€ 44,55 /m ² BGF
Kostenkennwert (Summe)				€ 598,64	€ 743,35 /m ² BGF

Angepasster Wert für die Neuherstellungskosten – Typ 3.12: rd. **€ 598,64 / m² BGF**

Angepasster Wert für die Neuherstellungskosten – Typ 3.03: rd. **€ 743,35 / m² BGF**

Garagen der Standardstufe 4 (Massivbauweise) / pro m² BGF: **€ 485,00 / m² BGF**

10. Wert des Grund und Bodens

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Vorbemerkung:

Hier wurde die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses eingesehen. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt in diesem Gebiet (Richtwertzone 4) von Dieburg bei €/m² 600,-- (ermittelt zum 01.01.2022). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies, nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies, typisches, unbebautes und erschlossenes Grundstück. Die Größe des Richtwertgrundstücks wird mit 400 m² angegeben.

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **27.01.2023** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zuschläge und Abschläge angepasst.

Grundstücksbeeinflussende Merkmale

Spezielle Werteinflüsse (Art der baulichen Nutzung)

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch eine offene Wohnbebauung mit 1-2 Fam.-Häuser geprägt. Im Buchenweg ist eine fast ausschließliche, kleinteilige Reihenhausbauung vorzufinden. Gemeinsame Brandwände (Trennwand) und Kanalnutzung schränken die Verwendbarkeit des Grundstückes ein. Nach sachverständigem Ermessen wird dies berücksichtigt mit einem

Abschlag von 10 %

spezieller Lagewert / durchschnittlicher Lagewert

Der Lagewert kann in diesem Gebiet als üblich angesehen werden.

Zeitanpassung

Bedingt durch steigende Zinsen und einer abnehmenden aber weiterhin stabilen Nachfrage, haben sich die Preise vom 01.01.2022 bis zum 27.01.2023 mäßig aber positiv weiterentwickelt. Dies wird bewertet mit einem

Zuschlag von 3 %

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

Abschlag von 7 %

angepasster Bodenrichtwert: $600,-- \text{ €/m}^2 \times 0,93 = 558,-- \text{ €/m}^2$

Aufgrund des angepassten Bodenrichtwertes errechnet sich der Bodenwertanteil (gem. § 16 ImmoWerV) wie folgt:

$\text{€ } 558,-- \times 193 \text{ m}^2 = \text{€ } 107.694,-- =$

rd. € 108.000,--

11. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

Der Marktbericht 2022 liefert für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Vergleichswerte. Diese werden aufgrund der statistischen Erhebungen (2019-2021) durch den Gutachterausschuss ermittelt und zugrunde gelegt, um nachfolgend einen Vergleichswert zu ermitteln. Die Durchschnittswerte und Korrekturfaktoren wurden anhand tatsächlicher Grundstücksgeschäfte ermittelt. Das zu bewertende Objekt liegt im Marktbereich 4 (Dieburg / Immobilienmarktbericht Seite 132).

Bei einem Bodenwert von rd. € 600,--/m² und einer Wohnfläche von rd. 94 m², liegt der durchschnittliche Preis pro m² Wohnfläche bei = € 4.969,--. Das durchschnittliche Baujahr liegt bei 1990 und die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 300 m². Der Wert wurde durch Iteration bzgl. der Wohnfläche angepasst.

Für die Anpassung an das Baujahr (fiktiv 1978) und die Grundstücksgröße wurden vom Gutachterausschuss Korrekturfaktoren ermittelt. Bei einer Grundstücksgröße von rd. 200 m² und dem Baujahr von 1980 beträgt der Korrekturfaktor 0,92.

Die Vergleichswerte und Anpassungsfaktoren beziehen sich auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Für die Besonderheit des Reihennittelhauses mit gemeinsamen Brand-/Trennwänden und Kanalnutzung, wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 15 % vorgenommen. Dies führt zu einem weiteren Korrekturfaktor von 0,85. Zum Wertermittlungsstichtag wurden zudem zwei Reihennittelhäuser im Buchenweg angeboten, die diesen Korrekturfaktor im Ergebnis bestätigen.

Berechnung:

€ 4.969,--/m ² Wfl. x 0,91 = € 4.522,-- x 94,02 m ² Wfl. =	€ 425.158,--
x Korrekturfaktor – Reihennittelhaus 0,85	€ 361.385,--
- Instandhaltungsstau	<u>€ 16.000,--</u>
Vergleichswert	€ 345.385,--

Vergleichswert (gem. §§ 15 ImmoWertV):
(zum Wertermittlungsstichtag, 27. Januar 2023)

rd. € 345.000,--

12. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Bruttogrundfläche Wohnhaus	= BGF	rd. 207,72 m ²
Bruttogrundfläche gartens. Anbau	= BGF	rd. 24,62 m ²
Bruttogrundfläche Garage	= BGF	rd. 18,00 m ²

Typ 3.12 – Reihenmittelhaus, Standardstufe 2-3: Keller-, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Typ 3.03 – gartenseitiger Anbau, Standardstufe 2-3: Keller-, Erdgeschoss, Flachdach. Entsprechend der Wägungsanteile und des festgestellten Ausstattungsstandard, liegen die anzusetzende Werte pro m² BGF bei € 598,64 (Typ 3.12) und bei € 743,35 (Typ 3.03). Die Baunebenkosten von 17 % sind hierin enthalten. Für die Garage sind € 485,-- pro m² BGF an zu setzten. Die Baunebenkosten von 15 % sind hierin enthalten.

Korrekturfaktoren:

Baupreisindex – Anpassung: € 598,64 x 1,718	= € 1.028,46
Baupreisindex – Anpassung: € 743,35 x 1,718	= € 1.277,08

(2010 = 100 % / 11.2022 = 171,8 %)

Herstellungswert:

BGF 207,72 m ² x € 1.028,46 Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) =	€ 213.632,--
BGF 24,62 m ² x € 1.277,08 Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK) =	€ 31.442,--
BGF 18,00 m ² x € 485,00 Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) =	€ 8.730,--
	<u>€ 253.804,--</u>

- Alterswertminderung	
lineare Abschreibung 70 Jahre GND / fiktives Alter 45 Jahre = 64 %	<u>€ 162.435,--</u>
= Zeitwert/Gebäudewert	€ 91.369,--
+ Außenanlagen 8 %	<u>€ 7.310,--</u>
= Wert des Gebäudes und der Außenanlagen/Nebengebäude	rd. € 98.679,--
+ Bodenwert	<u>€ 108.000,--</u>
= vorläufiger Sachwert	€ 206.679,--

x Sachwertfaktor für Reihenendhäuser 1,67 (gemäß Immobilienmarktbericht 2022 / Seite 115)

= marktangepasster vorläufiger Sachwert	rd. € 345.153,--
---	------------------

- Instandhaltungsstau / baul. Mängel	<u>€ 16.000,--</u>
	<u>€ 329.153,--</u>

= Sachwert (gem. §§ 21-23 ImmoWertV)	rd. € 330.000,--
---	-------------------------

(zum Wertermittlungstichtag 27.01.2023)

13. Verkehrswert

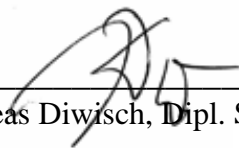
Grundstücke mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der Ermittelte Vergleichswert wird durch den Sachwert bestätigt. Bei freier Abwägung des Vergleichs- und Sachwertes, aller Vor- und Nachteile und unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes, wird der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück in

Lage:	64807 Dieburg Buchenweg 26
Gemarkung:	Dieburg
Flur/Flurstück:	22 / 281/1
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 345.000,-- Sachwert: € 330.000,--
Verkehrswert:	€ 340.000,--
in Worten:	dreihundertvierzigtausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	27.01.2023

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 28.08.2020 äußerlich von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 37 Seiten, zzgl. Deckblatt und wird in 17-facher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 16.02.2023



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

15. Literaturverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

DIN 277

Verwendete Wertermittlungsliteratur:

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

Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2022

15. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bilder	/ 3 Seiten
Anlage 2	Lageplan	/ 1 Seite
Anlage 3	Grundrisspläne	/ 5 Seite
Anlage 4	Schnittplan	/ 1 Seite

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



Straßenansicht



Gartenansicht / Anbau mit Dachterrasse



Garage



Garten/Garage von der Seite



Garage / innen



Garten / verwildert



Wohnzimmer



Küche mit Terrassentür zum Garten



offenes Zimmer / Anbau zum Garten



Treppenaufgang zum OG / Holztreppe



Gäste-WC / EG



Duschbad im OG





Schlaf-/Ki.-Zimmer – straßenseitig



Zimmer mit Balkontür (defekt) im OG



Dachterrasse über dem Anbau zum Garten



Diele – OG



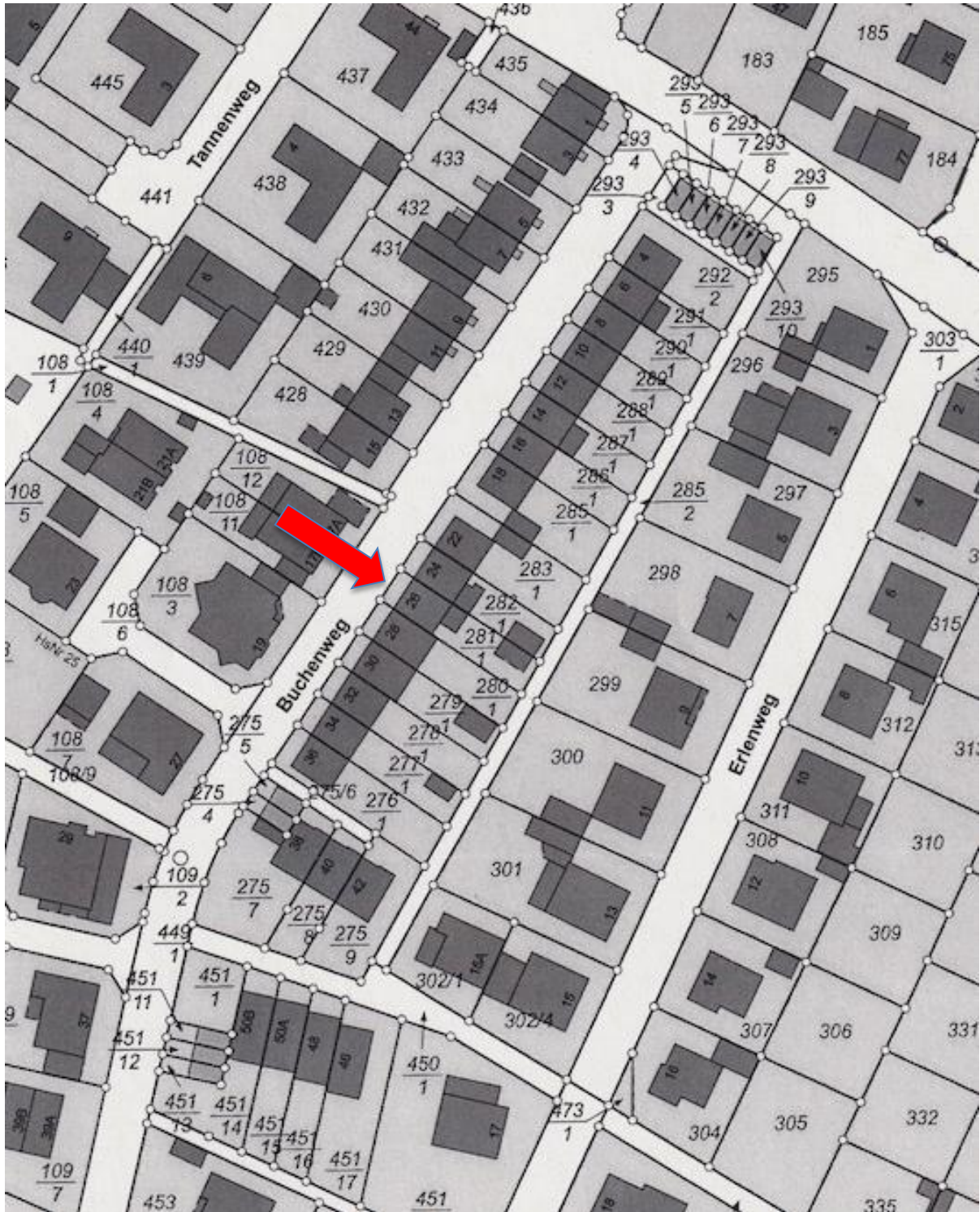
Treppe zum Speicher

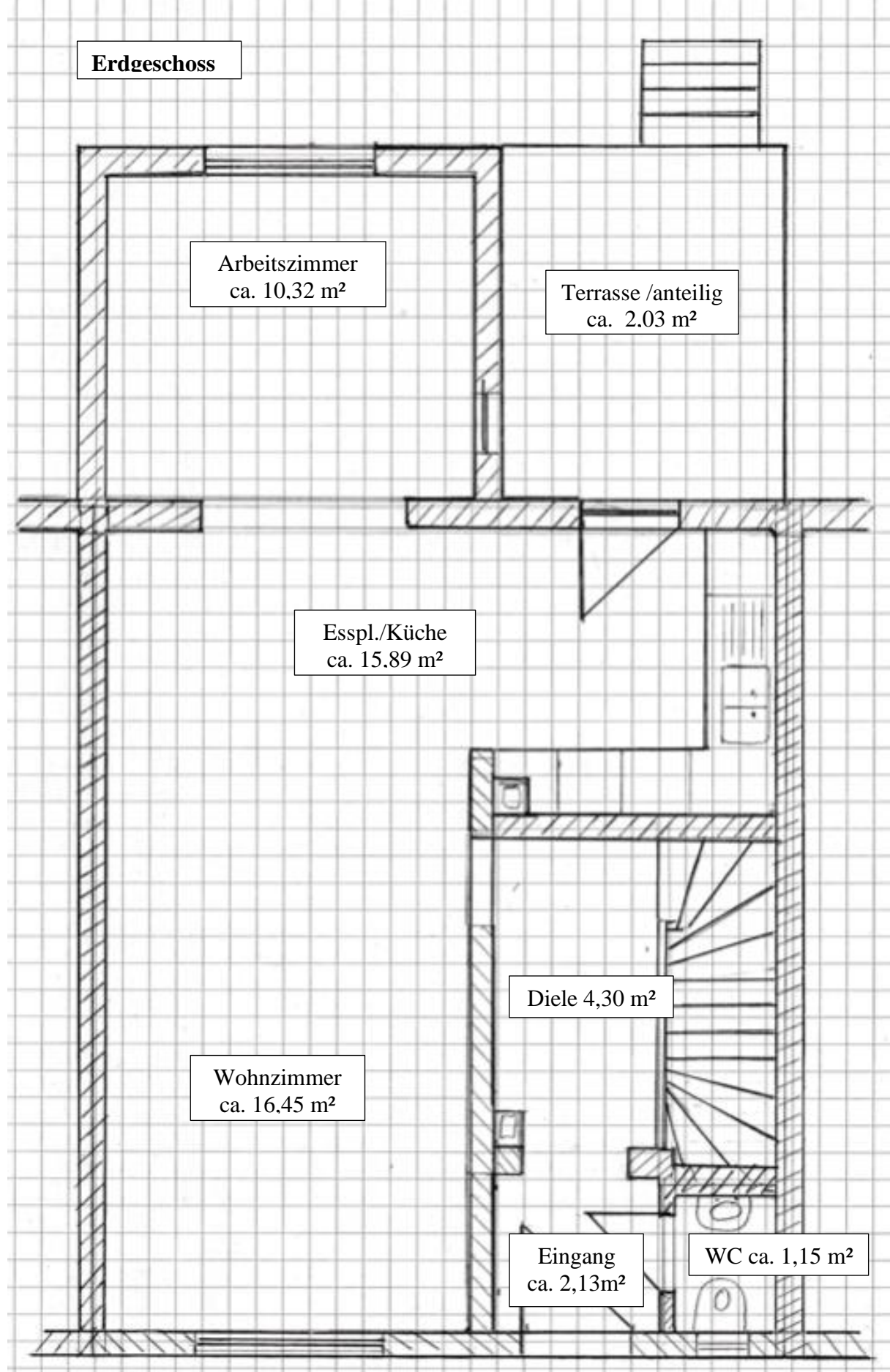


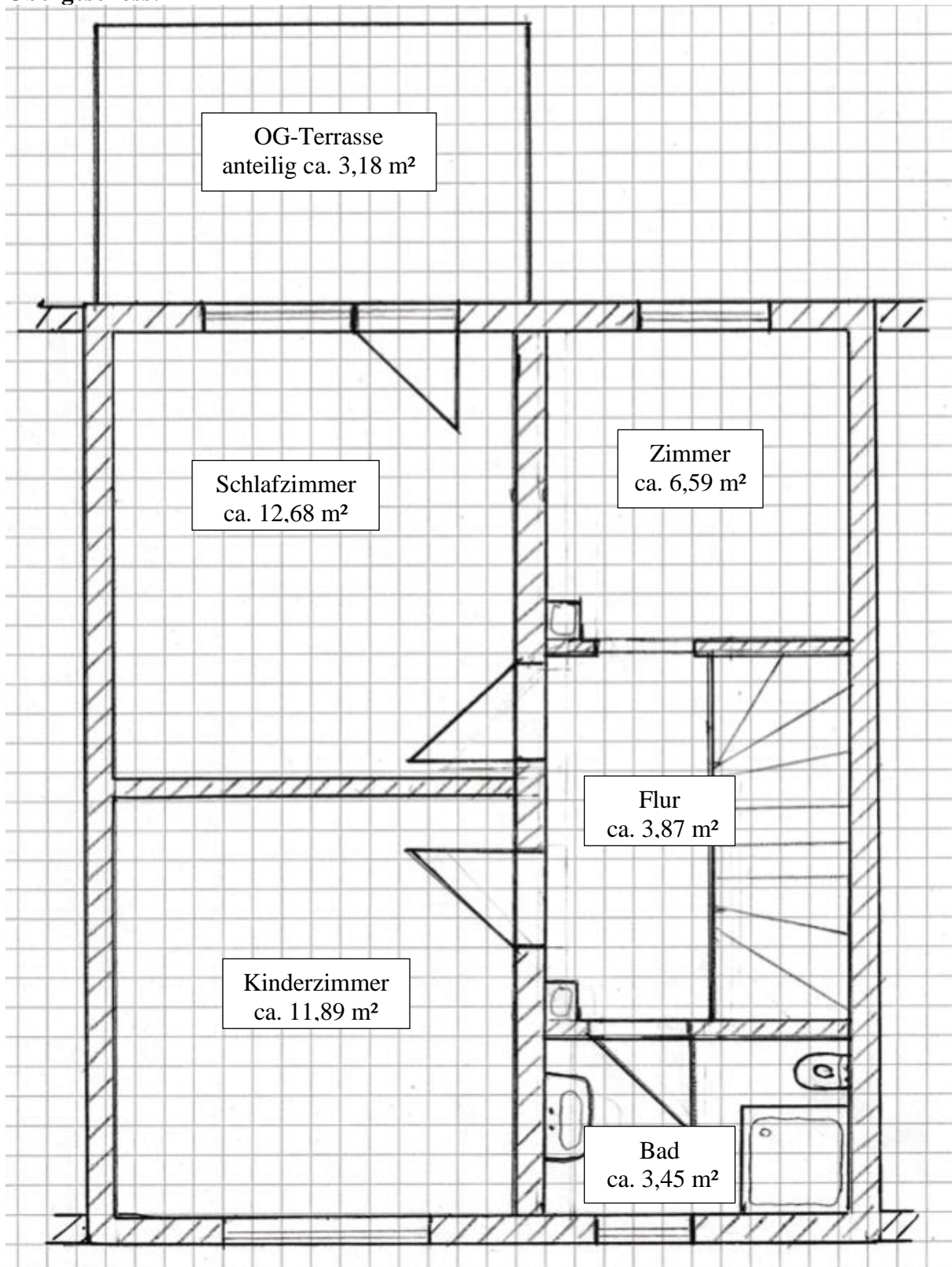
Keller / ehem. Sauna



Waschküche mit Außenaufgang

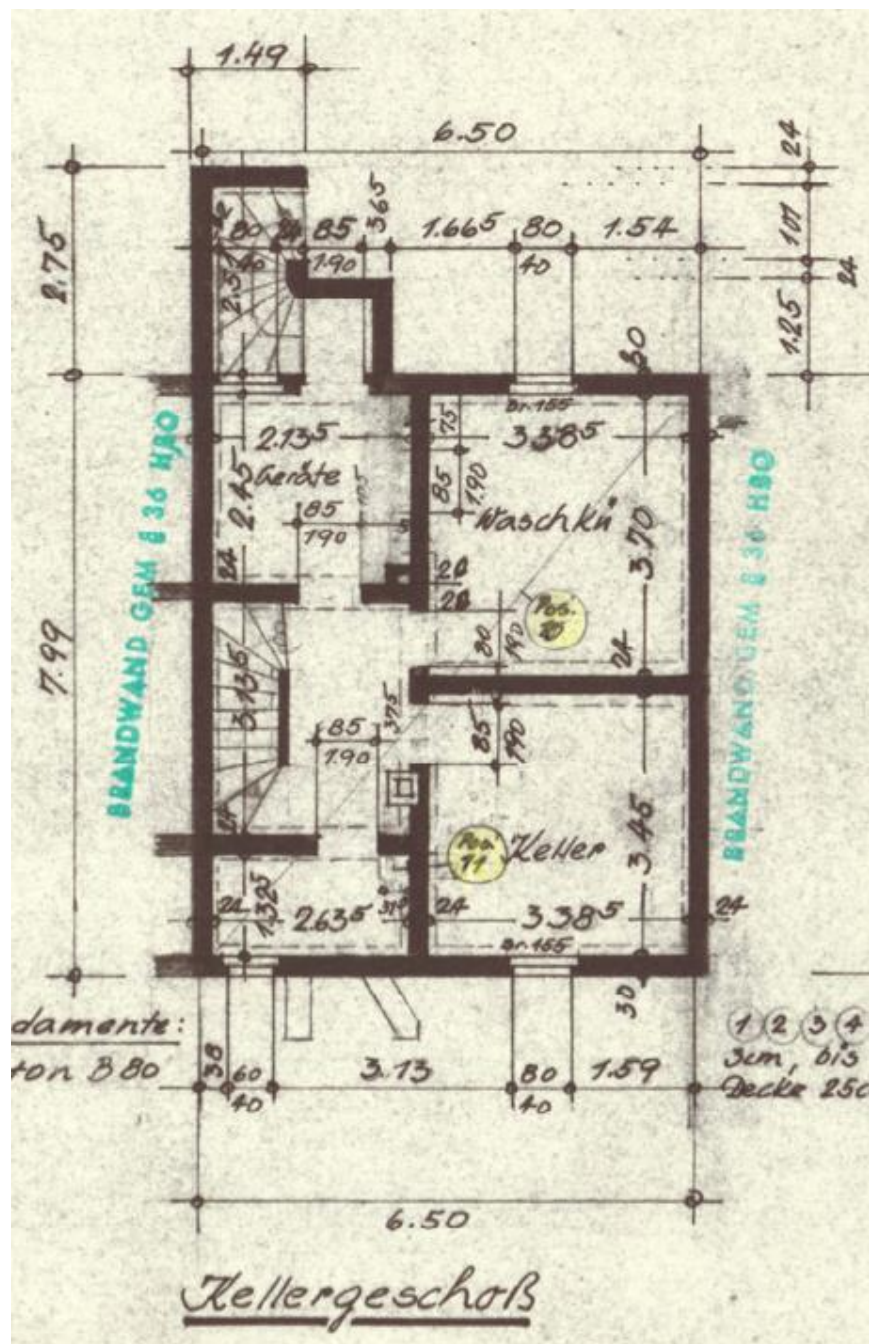
Lageplan – ohne Maßstab:



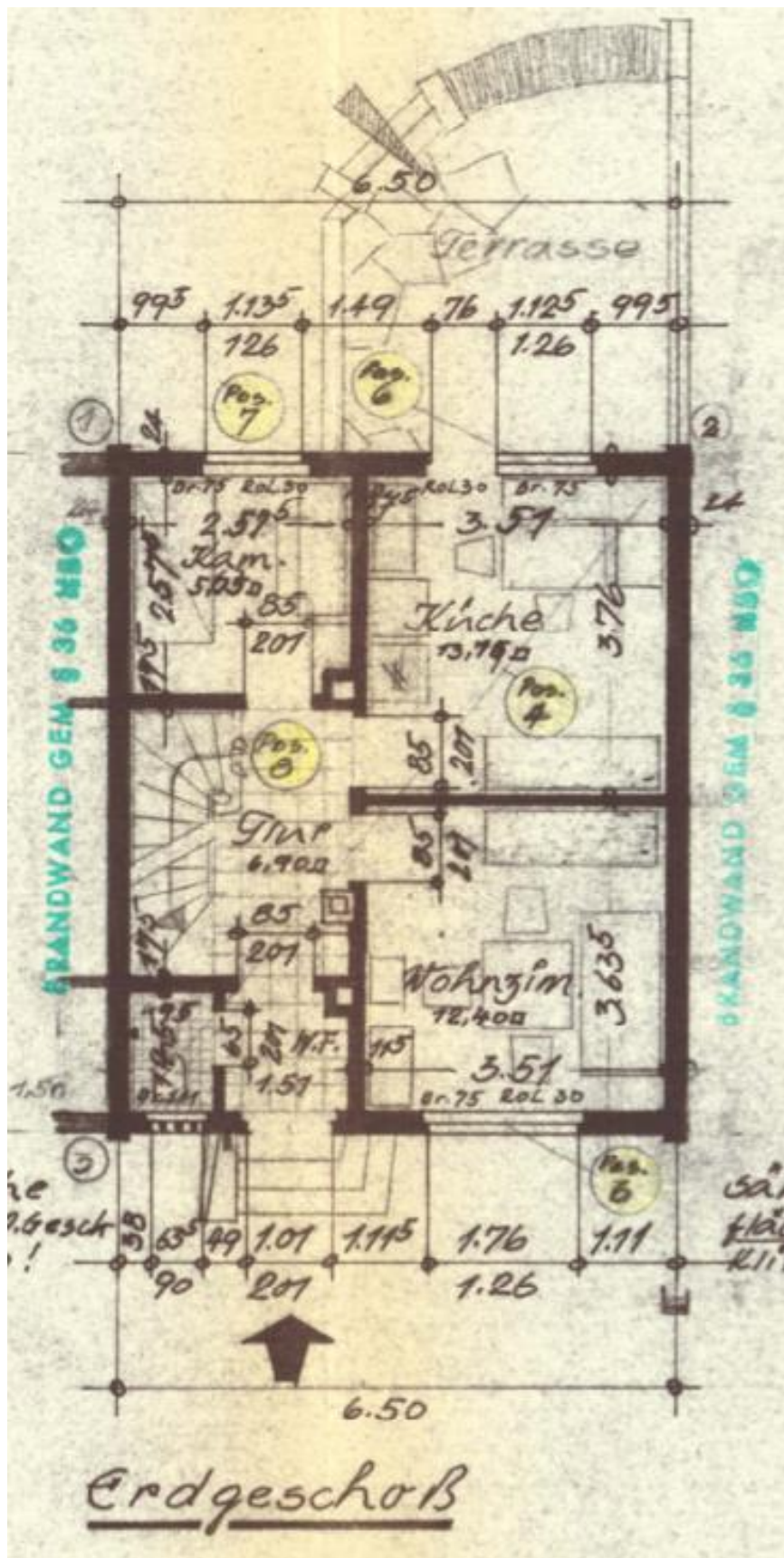
Obergeschoss:

Anmerkung zu den Grundrissplänen:

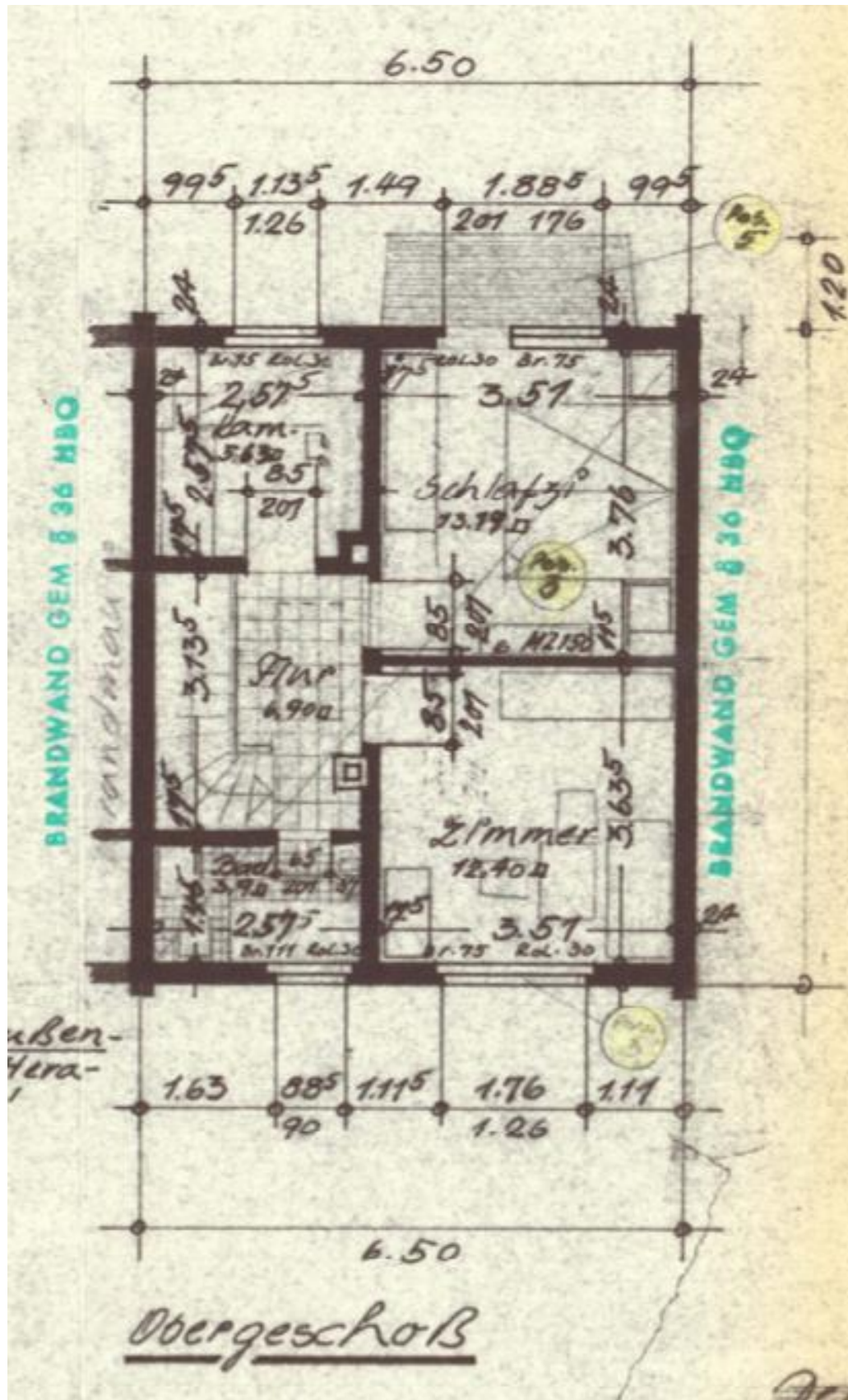
Die Bauakte wurde von der Bauaufsicht übersendet. Hier wurde vermutlich nur ein Mustertyp dieser Häuser in der Bauakte hinterlegt. Die Pläne sind daher in Bezug auf das Bewertungsobjekt seitenverkehrt, bzw. gespiegelt und stimmen nur in Grundzügen überein. Auch wurde im Falle des Bewertungsobjektes ein gartenseitiger Anbau vorgenommen und der Grundriss im Erdgeschoss verändert. Es wurde ein Aufmaß erstellt (EG/OG) und die oben angeführten grobe Skizzen angefertigt, um den tatsächlichen Grundriss darzustellen. Dies war im Keller nicht möglich. Der gartenseitige Anbau ist ebenfalls unterkellert. Nachfolgend werden zudem die Pläne aus der Bauakte dargestellt.



(zum Bewertungsobjekt – seitenverkehrte Darstellung / ohne Anbau)



(zum Bewertungsobjekt – seitenverkehrte Darstellung / ohne Anbau)



(zum Bewertungsobjekt – seitenverkehrte Darstellung / ohne Anbau)

Schnitt: