

**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)

**Objektart und Adresse:**Einfamilienwohnhaus mit Garage  
Im Rech 18  
64823 Groß-Umstadt**Wertermittlungsstichtag:**

04.12.2023

**Ortsbesichtigung:**

04.12.2023

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dieburg

**Gerichtszeichen:**

Az.: 30 K 28/23

**Report-Nr.**

2023-12-04

**Erstelldatum:**

23.01.2024

**Verkehrswert 390.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 7

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 43

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b>	3
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	4
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	7
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b>	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	12
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	14
4.1	Allgemeine Kriterien	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	27
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b>	30
5.1	Verkehrswert	31
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b>	32
6.1	Liegenschaftskarte	33
6.2	Grundriss Kellergeschoss	34
6.3	Grundriss Erdgeschoss	35
6.4	Grundriss Dachgeschoss	36
6.5	Querschnitt Wohnhaus	37
6.6	Ansichten	38
6.7	Wohnflächenberechnung	39
6.8	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	40
<b>Anlage Fotos</b>		41

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Garage
Aktenzeichen	30 K 28/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64823 Groß-Umstadt, Im Rech 18
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Groß-Umstadt, Blatt 5009
Gemarkung Groß-Umstadt	Flur 24, Flurstück 598
Tag der Ortsbesichtigung	04.12.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.12.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	Nachfolgende Angaben und Ergebnisse gem. Bewertung Szenario B (Bewertung unter Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen und einer energetischen Sanierung)
Grundstücksfläche	809 m <sup>2</sup>
Baujahr, ca.	1955
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	47 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.607 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung rd.	32,9 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	330 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ges. rd.	143 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokalmtmiete § 558 BGB)	1.600 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,5 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,0 (Die Berücksichtigung der zum Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertverhältnisse erfolgte auf der Grundlage 7 Abs. 2 ImmoWertV)
Baulicher Zustand	Modernisierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert	390.000,- €
Ertragswert	371.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen und einer energetischen Sanierung in Höhe von 290.000 €)	390.000,- €

## Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Einfamilienwohnhaus in der Kernstadt von Groß-Umstadt liegt in guter Wohn- und Südhänglage. Zum Besichtigungszeitpunkt steht das Gebäude leer und wird nicht genutzt. Aufgrund der überwiegend baujahrestypischen (energetisch veralteter Standard) Ausstattung und, feststellbaren Baumängeln und Bauschäden wurden in der Wertermittlung im Rahmen der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung als Einfamilienwohnhaus, Investitionsaufwendungen für eine umfassende Modernisierung und energetische Sanierung berücksichtigt, die das Gebäude in einen zeitgemäßen Standard versetzen.

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	04.12.2023
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Beteiligter in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2023, Auskunft aus der Kaufpreissammlung Bodenrichtwertauskunft Lageplan, Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt 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 recherchierten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Einfamilienwohnhaus mit Anbauerweiterung, Nebengebäude, Garage.

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus steht leer und wird in den Wintermonaten notbeheizt (Mitteilung beim Ortstermin). Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Darmstadt-Dieburg
Ort und Einwohnerzahl:	Groß-Umstadt rd. 21.000 Einwohner (inkl. Ortsteile: Quelle: <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ). Das Bewertungsobjekt liegt in der Kernstadt mit etwa 10.000 Einwohnern.

Indikatoren	2021 Groß-Umstadt	2021 Darmstadt- Dieburg, LK	2021 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	21.001	296.900	6.295.017
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,4	4,7	5,0
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,3	0,7	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	9,4	9,6
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,3	10,7	11,0

Groß-Umstadt liegt im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum und grenzt an die nördlichen Ausläufe des Odenwalds mit einer hügeligen Übergangslandschaft zur Rhein-Main-Ebene. Inklusive der Kernstadt, gliedert sich Groß-Umstadt in neun Stadtteile. Der Ort ist auch als Weinanbaugebiet bekannt. Im Regionalplan Südhessen wurde Groß-Umstadt als Mittelzentrum ausgewiesen.

#### Definition

*Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.*

Infrastruktur: Groß-Umstadt verfügt über ein Krankenhaus sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Apotheken und Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund-, Haupt-, Realschule – integrierte Gesamtschule-, Gymnasium). Einkaufsmärkte sind vorhanden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:	Darmstadt (ca. 25 km entfernt) Frankfurt / Main (ca. 48 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 81 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	über die 4-spurig ausgebauten B 45 zur A 3 (Auffahrt Weiskirchen) oder über die B 26 Richtung Darmstadt auf die A 5 in rd. 20-25 km.
Bus und Bahn:	Schnellbuslinie nach Darmstadt sowie Busverbindung in umliegende Gemeinden. Bahnhof in Groß-Umstadt (Odenwaldbahn) mit Verbin-

dungen nach Darmstadt und über Babenhausen nach Hanau, Offenbach und Frankfurt sowie in südlicher Richtung in den Odenwald und nach Stuttgart.

Flughafen: Rhein / Main (ca. 50 km entfernt)

#### Wirtschaftsstruktur

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich (Quelle: wegweiser-kommune.de)

Indikatoren	2021 Groß-Umstadt	2021 Darmstadt-Dieburg, LK	2021 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%)   Land-/ Forstwirtschaft	0,9	1,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%)   Produktion	28,5	30,9	23,4
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%)   Dienstleistungen	70,6	68,0	76,3
Arbeitsplatzzentralität	0,8	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	13,3	9,2	7,9

Arbeitslosenquote<sup>1</sup>: Landkreis Darmstadt-Dieburg 4,8 %  
Hessen 5,3 %  
Deutschland gesamt: 5,7 %

#### Einzelhandelsrelevante Kennziffern:

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 103,7 (Groß-Umstadt, Stand 2023 Quelle: IHK Gemeindeleckbrief)  
104,2 (Landkreis Da-Di), 101,8 (Hessen), 100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Südöstliche Ortsrandlage in der Kernstadt Groß-Umstadt. Die historische Altstadt und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage: Bevorzugte Wohnlage in Groß-Umstadt (Kernstadt) mit Aussicht, durchgrün. Die Mikrolage ist geprägt durch die Hanglage mit überwiegender Ausrichtung nach Süden.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Individuelle Wohnhausbebauung mit Ein-/Zweifamilienwohnhäusern.

Immissionen: Beim Ortstermin keine feststellbar.

Ausrichtung: Süd, Südost

#### Immobilienmarkt

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

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßig rechteckige Grundstücksform. Mittlere Abmessungen:  
Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca.: 24,2 m \* 33,4 m

<sup>1</sup> Quelle: Agentur für Arbeit, Daten Dezember 2023

Gesamtgröße: 809 m<sup>2</sup>

Topographische Grundstückslage: Hanglage; nach Norden und Osten ansteigend.

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße, beiderseits mit Bürgerteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Garage, Stellplätze:	1 Garagenstellplatz (aufgrund des Baualters begrenzt). Zufahrt über einen steilen betonierten Weg. Garage massiv gemauert mit zweiflügeligem Holztor. Flachdach (auf dem Flachdach ist eine Dachterrasse ausgebaut). Weitere offene Stellplatzmöglichkeiten für PKW im Hofraum vor der Garage und im öffentlichen Straßenraum (begrenzt).
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise, einseitig grenzbebaute Garage und Nebengebäude (Schuppen) im Garten.

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

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:	Amtsgericht Dieburg Grundbuch von Groß-Umstadt Blatt 5009
	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine Anmerkung: Es wurde ein Grundbuchauszug vom 22.08.2023 zur Verfügung gestellt. Hier ist unter Ifd. Nr. 2 in Abteilung II ein Nießbrauch eingetragen. Die Berechtigte ist verstorben, der Eintrag kann gelöscht werden.
	Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

### 2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

#### Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein gültiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebaubarkeit richtet sich hier hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung (,Einfügeklausel), d.h.

eine zukünftige Bebauung soll sich in die Art der umgebenden Bebauung einfügen. Gebietscharakter nach Baunutzungsverordnung: WA (Allgemeines Wohngebiet).

Das Grundstück ist unterausgenutzt. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks bestehen Ausbaureserven; es ergeben sich Erweiterungsmöglichkeiten oder auch Neubaumöglichkeiten (Abklärung im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine bekannt

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 nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

Es werden dabei zwei Szenarios überprüft:

<b>Szenario A:</b>	<b>Bewertung des Grundstücks im Bestand, ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.</b>
<b>Szenario B:</b>	<b>Berücksichtigung einer umfassenden Modernisierung und energetischen Sanierung des Gebäudes.</b>

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, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. An das Gebäude wurde gartenseitig eingeschossig angebaut (Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss).

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Belebung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Ursprüngliches Baujahr Wohnhaus ca. 1955.

#### Restnutzungsdauer **Szenario A:**

Unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit durchgeföhrten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird dem Gebäude in Anlehnung an die ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 1 in Verbindung mit Anlage 2 Nr. 2 nach sachverständigem Ermessen eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren zu bemessen.

#### Restnutzungsdauer **Szenario B:**

Unter Berücksichtigung einer umfassenden Modernisierung und energetischen Sanierung wird dem Gebäude in Anlehnung an die ImmoWertV § 12 Absatz 5 Satz 1 in Verbindung mit Anlage 2 Nr. 2 nach sachverständigem Ermessen eine Restnutzungsdauer von 47 Jahren zu bemessen.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

#### **Wohnhaus: Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**

Kellergeschoss:	Flur, Waschküche, Hausanschlussraum, 2 Kellerräume.
Erdgeschoss:	Treppenhausflur mit Eingang. Wohnraum EG: Bad, Flur, 2 Zimmer, Küche. Im Anbau 2 weitere Zimmer sowie neben der Eingangstüre (außerhalb des Wohnraums im Anbau ein zusätzlicher WC-Raum) daneben eine kleine Dachterrasse (über der Garage) mit Treppenzugang zum Garten.
Dachgeschoss:	Treppenhausflur, Abstellkammer, Badezimmer sowie 3 Zimmer. Im Bereich des Anbaus besteht in einem Zimmer ein Zugang zum Garten über die Dachterrasse des Anbaus.
Dachspitz:	Der Zugang zum Dachboden mit Abstellfläche erfolgt von außen über eine anzustellende Leiter über eine Stahltür von der Dachterrasse des Anbaus.

#### **Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen gem. Feststellung beim Ortstermin bzw. Ausführung im Baujahr**

Wohnhaus:	
Konstruktionsart:	Massive Bauweise, verputzt und gelb angestrichen.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 30 cm, im KG 45 cm.
Geschosstreppe:	Halbgewendelte Holztreppe mit Holzgeländer und Handlauf vom Erd- zum Dachgeschoss. Kellertreppe massiv gefliest. Außentreppen betoniert und zum Teil mit Fliesen belegt. Der im Erdgeschoss gelegene Hauseingang liegt rd. 4,5 m oberhalb des Straßenniveaus und wird über eine massive gefliesten Treppe mit Stahlhandlauf erschlossen.
Dach:	Satteldach mit Kehlbalkenlage; Eindeckung mit roten Dachziegeln (original).
Fenster- und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden. Der Hauseingangsbereich ist mit einer Metallkonstruktion überdacht. Außentüren: Original Hauseingangstüre aus Holz mit Teilverglasung (Ornamentglasfüllung). Kelleraußenzugangstüre und Türe Dachspitz und WC-Raum als einfache baujahrestypische Türen aus Holz oder Stahl.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert oder in Leichtbauweise; verputzt und gestrichen oder mit Struktur- oder Mustertapeten tapziert. Innentüren: Im DG erneuerte Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung; im EG original Holztüren weiß lackiert mit Holzzargen.
Deckenkonstruktion:	Bodenplatte massiv betoniert. Decke über EG massiv (Stahlträgerdecke), sonst Holzbalkendecken. Deckenhöhen: KG ca. 2,10 m, EG und DG ca. 2,50 m; im DG mit Dachschrägen.
Fußböden:	Linoleum-, Teppich-, Laminat-/Holzwerkstoffböden, Fliesen-, Werksteinböden.
Sanitäreinrichtungen:	Außentoilette im Hauszugangsbereich mit Stand WC und Waschbecken. Im Kellergeschoss ein Waschraum. Im Dachgeschoss ein Badezimmer (Ausstattung ca. 1980 bis 1990er Jahre) mit Einbauwanne, Waschbecken und WC. Im Erdgeschoss ein zeitgemäßes moderni-

	siertes Duschbad mit Duschkabine (bodengleiche Dusche), Waschbecken und wandhängendem WC. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer (je Bad/Geschoss 1x). Kücheninstallation je Geschoss mit Be- und Entwässerungsleitungen vorhanden.
Heizung:	Obwohl im Kellergeschoss ein Gasanschluss vorhanden ist, wird das Gebäude elektrisch mit Nachspeicheröfen beheizt (nicht in allen Räumen ist ein Nachspeicherofen installiert).
Kamin:	2 über Dach gemauerte Kamine.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen (1-2 Leuchtenauslässe; 2-3 Steckdosen je Raum). Klingel.
Baumängel und Bauschäden:	<p>Keine wesentlichen festgestellt.</p> <p>Bauahrestypische Feuchtbelastung der Kellerwände aufgrund Abdichtungsmängeln (Salpeterausblühungen mit feststellbarer Putzabblätterung an Kellergeschosswänden wegen aufsteigender Feuchte). Insgesamt ist der energetische Standard zu bemängeln, der nicht mehr zeitgemäß ist. In der Wertermittlung werden Investitionsaufwendungen für eine energetische Sanierung berücksichtigt.</p> <p>Im Hinblick auf die Lebensdauer von Bauteilen besteht modernisierungs-/Instandhaltungsbedarf.</p> <p>Bauschäden außen: Einfriedung und Hofraumzufahrt sind aufgrund feststellbarer Schädigungen (Frostschäden, Rostschäden) erneuerungsbedürftig.</p> <p>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 Bauschadengutachten zu beauftragen).</p>
Beurteilung der Qualität:	In der Summe ist im Gebäude ein befriedigender allgemeiner Bauzustand feststellbar, die energetischen Eigenschaften sind nicht mehr zeitgemäß und das Gebäude wird aktuell über Nachspeicheröfen beheizt. Die Außenanlagen, insbesondere Einfriedung und Zufahrt, sind in einem schlechten baulichen Zustand.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

### 3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

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

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

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

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist bauahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse E-G zuzuordnen.

<b>Gebäudeeigenschaften</b>	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier Vorsprünge im Bereich Anbau.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (wieder veraltet).
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle insgesamt (Fenster, Haustüre Wände, Decke, Dach).

#### 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 Werteneinfluss 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, Liegenschaftszinsätze, 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 ist das Grundstück in Hanglage mit abgetreppten Metallzaunsegmenten auf einem Sockelmauerwerk eingefriedet, die stark abgenutzt/verbraucht sind. Zufahrt zum Hofraum über ein zweiflügeliges Hoftor und seitlich ein Zugangstor aus Metall. Zahlreiche Bauschäden sind hier feststellbar. Zu den seitlichen Nachbarn wurde der Grenzverlauf mit massiven Betonmauern und Zaunanlagen (Maschendrahtzaun) hergestellt. Ebenso im rückwärtigen Grundstücksbereich aber auch auf dem Grundstück abgetreppte Befestigung des Hangs mit Betonmauern.

Der Hauseingang ist überdacht, der Hofraum betoniert. Der Treppenaufgang mit über 20 Steigungen als massive Treppe mit seitlichen Stahlhandlauf, gefliest.

Besondere Bauteile:

Hangbefestigung, Rampe, Außentreppen, Überdachungen, Dachterassen.

Nebengebäude im Garten:

Abstellschuppen (ehemaliges Bienenhaus, Hühnerstall o.Ä.) in massiver Bauweise (Bienenhaus und Hühnerstall mit Satteldach und Ziegelseindeckung). Baujahresgemäß verbrauchter Zustand, aufgrund Instandhaltungsaufwand ohne wesentlichen Restwert.

Hofraum:

Garagenzufahrt betoniert.

Garten:

Das gesamte Grundstück in starker Hanglage wurde mittels massiver Betonmauern abgetreppt, sodass mehrere Garten-Niveauebenen entstanden, die überwiegend mit Rasen eingewachsen sind – einfache Grünanlagen.

Versorgungsanschlüsse:

Gas, Wasser, Strom.

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Garage, Nebengebäude:

Es handelt sich um massiv erstellte bauliche Anlagen. Aufgrund des Baualters der Nebengebäude (Garage mit zweiflügeligen Zufahrtstor aus Holz, ehemaliges Bienenhaus, ehemaliger Hühnerstall, Abstellschuppen) und feststellbarer Bauschäden und Abnutzungen/Bauteilverbrauch wird der Garage (Szenario A) nur noch ein geringer und den restlichen baulichen Anlagen kein Rest-/Zeitwert mehr beigemessen.

Größe, ca. (Grundfläche):

Garage ca. 5,7 m x 2,5 m

Ehem. Bienenhaus: 4,7 m x 3,0 m

Ehem. Hühnerstall: 5,0 m x 2,6 m

Abstellschuppen: 3,5 m x 2,7 m. Zufahrtstor 2-flügelig aus Holz.

Beurteilung:

Insgesamt einfache Außen- und Nebenanlagen.

### 3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Garage in ländlich guter Wohnlage in Groß-Umstadt. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

## 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 Grundstücksteilmärkt 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 Normalherstellungs-kosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewer-tende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnut-zungsdauer) 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 alter-nativ 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 Grundstücks-kosten anstellen.

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

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

## 4.3 Ermittlung des Bodenwerts

### 4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 460,00 €/m<sup>2</sup>.

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Groß-Umstadt
Gemarkung	Groß-Umstadt
Zonaler Bodenrichtwert	460 EUR/m <sup>2</sup>
Nr. der Bodenrichtwertzone	5
Stichtag des Bodenrichtwerts	<b>01.01.2022</b>
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	600 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 809 m<sup>2</sup>

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone (u. A. Hanglagen, z.T. Aussichtslagen). In der Bodenrichtwertzone sind Grundstücke mit besseren Lageeigenschaften (Ortsrandlage, weniger starke Hanglage) aber auch mit benachteiligten Lageeigenschaften (verdichtete Wohnlage, ohne Aussicht) feststellbar. In Bezug auf die Lageeigenschaften gleichen sich Vor- und Nachteile aus.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 600 m<sup>2</sup> großes Referenzgrundstück. Das Bewertungsobjekt ist über 200 m<sup>2</sup> größer, es bestehen Ausreserven, sodass ein Abschlag wegen Übergröße oder Minderausnutzung nicht feststellbar ist. Ohne Abschlag (siehe hierzu auch die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten bei abweichenden Grundstücksgrößen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023, Seite 86, berücksichtigt – hier 1,0).

Bodenpreisseigerungen oder auch ein Rückgang der Bodenpreise ist statistisch zum Stichtag nicht feststellbar (ohne Anpassung).

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,00

## **Bodenwertermittlung Flurstück**

Flurstück	Wirtschaftsart	Boden-richtwert	Anpassungs-faktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
598	Hof- und Gebäudefläche, Im Rech 18	460 €/m <sup>2</sup>	1,00	809 m <sup>2</sup>	372.140 €
Summe rd.					<b>372.000 €</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 an 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 wird in Anlehnung an das Modell gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, nach sachverständiger Einschätzung wie folgt ermittelt:

### **Berechnung des fiktiven Baujahres für das Wertermittlungsobjekt, ursprüngliches Baujahr ca. 1955**

Gebäudealter = Bj. 1955 | 68 Jahre (Wertermittlungsmodell bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer).

In der Vergangenheit wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (insbesondere Einbau Nachspeicherofenheizung, Modernisierung Bad OG, Einbau Isolierglasfenster, Maßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung). Die Maßnahmen liegen zum Teil länger als 10 bis 15 Jahre zurück. Im Zustand zum Besichtigungszeitpunkt wird das fiktive Baujahr mit 1973 festgestellt. Demnach beträgt das Gebäudealter zum Besichtigungszeitpunkt 50 Jahre (Wertermittlungsmodell bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer).

Ermittlung der Modernisierungspunktezahl gem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV): Die Modernisierungspunktezahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 (Modernisierungselemente) oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads nach Nummer 2 ermittelt werden.

### **Restnutzungsdauer gem. Szenario A: Ohne Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen**

Unter Berücksichtigung der in der Vergangenheit durchgeführten Investitionen (Fenstereinbau, Badmodernisierung) wird die Restnutzungsdauer im Bestand (Standard gem. Feststellung beim Ortstermin festgestellt) mit 20 Jahren bemessen.

## **Restnutzungsdauer gem. Szenario B: Berücksichtigung von Modernisierungen inkl. energetischer Sanierung**

Unter Berücksichtigung einer in der Wertermittlung unterstellten umfassenden Modernisierung und energetischen Sanierung (u. A. Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung, Einbau Wärmedämmverbundsystem, Modernisierung Innenausbau, Erneuerung Fenster, Haustüre, Erneuerung Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation, Einbau neue Heizung, Ertüchtigung Einfriedung, Absichtungsarbeiten, Garage – Modernisierungsgrad gem. Anlage 2, Tab 2 – siehe nachfolgend -, Anwendungshinweise zur ImmoWertV) wird die Modernisierungspunktezahl auf der Grundlage einer bautechnisch sachverständigen Einschätzung unter Berücksichtigung der eingestellten Investitionen des Modernisierungsgrads mit

15 Punkte

ermittelt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die relative Restnutzungsdauer RND beträgt gem. Anlage 3 (ImmoWertV; Anwendungshinweise: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) nach der Formel  
 $RND = (ax * Alter^2 / GND) - (b * Alter) + (c * GND)$

Bei einem Modernisierungsgrad (15 Punkte) ergeben sich folgende Werte:

$$a = 0,278 \mid b = 0,617 \mid c = 0,9485$$

$$RND = (0,278 * 50*50 / 80) - (0,617 * 50) + (0,9485 * 80) = rd. 8,6875 - 30,85 + 75,88 = rd. 53,72 \text{ Jahre}$$

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, die resultierende Restnutzungsdauer beträgt umgerechnet dementsprechend  $(53,72 * 70 / 80) = rd. 47 \text{ Jahre}$ .

Wertermittlungsstichtag: 04.12.2023

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	$2023 + 47 - 70 = 2000$
fiktives Alter	$2023 - 2000 = 23 \text{ Jahre}$
Restnutzungsdauer	47 Jahre

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage) wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des in der Wertermittlung eingestellten Investitionsaufwands nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 47 Jahren bemessen.

## **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: 1.01
Ausstattungsstandard (AS):	Standardstufe ca. 3 bis 3,5 (AS unter Berücksichtigung eingestellter
Investitionen – Szenario B)	
NHK 2010:	900 €/m <sup>2</sup> , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	900 €/m <sup>2</sup> BGF

<b>Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:</b>	<b>900,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
<b>Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Garage rd.:</b>	<b>485,00 €/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 beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2021 bis 2022 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,05. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,24 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird im Rahmen der Spannbreite vorliegend neutral mit 1,0 bemessen (Szenario A und B). Die Abweichungen (Marktgängigkeit vergleichbarer Immobilien aktuell

im Vergleich zum Auswertungszeitraum (2021/2022) werden nach § 7 (2) ImmoWertV berücksichtigt (siehe nachfolgend).

### **Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag bemessen (Grundlage u. A. Auswertungen statistisches Bundesamt). Neben den allgemein feststellbaren Preisnachlässen, die u. A. der Zinswende geschuldet sind, sind insbesondere des Weiteren zusätzlich Preisnachlässe bei schlechteren energetischen Zustandsmerkmale bei Wohnimmobilien feststellbar. Auswertungen gem. ImmoScout:

- Je schlechter der energetische Zustand einer Immobilie ist, desto größer fallen die Preisabschläge aus - auf dem Land stärker als in den Metropolen und Großstädten.
- Metropolen: Für Immobilien mit Energieklasse B beträgt der Preisabschlag gegenüber Energieklasse A durchschnittlich 5 Prozent, für Energieklasse C bereits 19 Prozent.
- Ländlicher Raum: Für Immobilien mit Energieeffizienzklasse F, G und H fallen die Angebotspreise 41 bis 51 Prozent günstiger aus als für Immobilien mit Energieklasse A.

### **Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV im Szenario B**

Unter Berücksichtigung eigener Auswertungen des Sachverständigen zu aktuellen Grundstücksverkäufen (EFH/ZFH) in vergleichbaren Bodenrichtwertlagen energetisch unsaniert älterer Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, der vergleichsweise schlechten energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den erheblich rückläufigen Transaktionszahlen (rückläufige Grundstücksverkäufe), die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit 25 % bemessen (Faktor 0,75). Beachtlich ist, dass von den 25 % Gesamtabschlag 10 % auf einen allgemeinen Preisrückgang gem. Häuserpreisindex stat. Bundesamt zurückzuführen sind, d.h. für Szenario A wie folgt:).

### **Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV im Szenario A**

Abschlag ohne Modernisierung, energetische Sanierung 10 % (Faktor 0,9; Abschlag gem. Häuserpreisindex des stat. Bundesamts).

### **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. Bodenschätzungen 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 Baumängel und –schäden, Instandhaltungsrückstau, Modernisierung, energetische Sanierung**

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

Aufwand Modernisierung und energ. Sanierung: Rd. 1.830 €/m<sup>2</sup> (143 m<sup>2</sup> x 1.830 €/m<sup>2</sup> = rd. 260.000 €

Ansatz gem. Marktdaten Sprengnetter, Band 3, Seite 3.02.2/2.1/1 bei 15 Modernisierungspunkten und unter Berücksichtigung/Abzug gewöhnlicher Schönheitsreparaturen zzgl. 30.000 € für Außenanlage- u. Abdichtungsarbeiten); nachfolgend ca. Aufteilung auf Gewerke (überschlägig).

Dacheindeckung erneuern, inkl. Wärmedämmung (inkl. Dachumbau Giebel- und Traufverlängerung, Spengler):	50.000,- €
Einbau Wärmedämmverbundsystem, Dämmung Kellerdecke:	40.000,- €
Einbau dreifachverglaste Fenster und Garagentor	20.000,- €
Erneuerung Haustüre	5.000,- €
Einbau Wärmepumpenheizung	35.000,- €
Abdichtungsarbeiten	20.000,- €
Erforderliche Innenausbauarbeiten (Wand-, Boden-, Decke)	60.000,- €
Modernisierung Installation <u>(Strom, Wasser, Abwasser, Sanitär)</u>	<u>30.000,- €</u>
Gesamt	260.000,- €

Zzgl. Aufwand Ertüchtigung, Modernisierung im Bereich  
Außenlage, Garage (Dach, Treppen), Einfriedung: 30.000,- €

<b>BoG Modernisierung, energetische Sanierung etc. gesamt rd.</b>	<b>290.000,- €</b>
---	--------------------

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

### 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 marktüblich 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 8 – 12 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Ansatz Miete Szenario A (Bewertung im Bestand, EFH): 1.200,- € /Monat (Nettokaltmiete)

Ansatz Miete Szenario B (Bewertung unter Berücksichtigung der Investitionsaufwendungen): 1.600,- € /Monat (Nettokaltmiete)

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB 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 Wertermittlungstichtag 1,2 %, die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,7 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die marktüblich höhere Miete und die Beschaffenheitsmerkmale.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen der Spannbreite vorliegend neutral mit 1,5 % bemessen (Szenario A und B). Die aktuellen Abweichungen (Marktgängigkeit vergleichbarer Immobilien aktuell im Vergleich zum Auswertungszeitraum (2021/2022) wird nach § 7 (2) ImmoWertV berücksichtigt.

#### **4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.1 Sachwertberechnung A (Marktwert)

##### Sachwert Szenario A: Ohne Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen

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

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäu dewert	
	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	330	725	1.294	427.020	20/70	122.006 €
Garage	15	485	866	12.990	5/50	1.299 €
<b>Gesamt</b>						<b>123.305 €</b>
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert 5 %)						+ 6.165 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Vordach, Außentreppen, Dachterrassen, Pergola, Hangbefestigung						
<b>Gebäu dewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile</b>						<b>= 129.470 €</b>
Bodenwert § 40 ImmoWertV						+ 372.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>						<b>= 501.470 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)						X 1,00
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)						X 0,75
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>						<b>= 376.103 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Bewertung neutral						+/- 0 €
<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.</b>						<b>376.000 €</b>

#### 4.5.2 Sachwertberechnung B (Marktwert)

##### Sachwertberechnung gem. Szenario B: Umfassende Modernisierung und energetische Sanierung

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

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäu dewert	
	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	330	900	1.607	530.310	47/70	356.065 €
Garage	15	485	866	12.990	35/50	9.093 €
<b>Gesamt</b>						<b>365.158 €</b>
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert 5%)					+	18.258 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Hofraum Vordach, Außentreppen, Dachterrassen, Pergola, Hangbefestigung						
Gebäu dewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	383.416 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	372.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	755.416 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,00
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,9
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	679.874 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Modernisierung, energetische Sanierung EFH					-	260.000 €
Instandhaltungsaufwand Garage und Einfriedung					-	30.000 €
<b>Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.</b>						<b>390.000 €</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 Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

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

#### 4.6.1 Ertragswertberechnung A (Marktwert)

##### Ertragswert Szenario A: Ohne Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich (gerundet)	Jährlich €
EFH	143	8,39	1.200,00	14.400,00 €
Summe				14.400,00 €
<b>Rohertrag</b>	§ 31 (2) ImmoWertV			14.400,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(344 €)+(45)	389 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	288 €	
	Instandhaltung	13,5 €/m <sup>2</sup> + 102 €	2.032,50 €	
	Gesamt		-	2.709,50 €
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	11.690,50 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,5 % von		372.000 €	-	5.580,00 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	6.110,50 €
Barwertfaktor § 34	20 Jahren Restnutzungsdauer		x	17,17
ImmoWertV	1,5 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen</b>			=	104.917 €
<b>Bodenwert</b>	§ 40 ImmoWertV		+	372.000 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	476.917 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,75
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	357.688 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
Bewertung neutral			-	0 €
<b>Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				358.000 €

Anmerkung: Da das Ertragswertverfahren nur zwecks Plausibilisierung durchgeführt wird und der Sachwert höher ist als der Ertragswert und es sich in der Hauptsache um ein Eigennutzobjekt handelt, bei dem sich der Verkehrswert in erster Linie am Sachwert orientiert, wird auf die Durchführung des Liquidationswertverfahrens an dieser Stelle verzichtet.

#### 4.6.2 Ertragswertberechnung B (Marktwert)

##### Ertragswert Szenario B: Ohne Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielba- re Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	143	11,19	1.600,00	19.200,00 €
Summe				19.200,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			19.200,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(344 €)+(45)	389 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	384 €	
	Instandhaltung	13,5 €/m <sup>2</sup> + 102 €	2.032,50 €	
	Gesamt		-	2.805,50 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	16.394,50 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,5 % von		372.000 €	-	5.580,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	10.814,50 €
Barwertfaktor § 34	47 Jahren Restnutzungsdauer		x	33,55
ImmoWertV	1,5 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	362.826 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	372.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	734.826 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,9
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	661.344 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Modernisierung, energetische Sanierung EFH		-	260.000 €
	Instandhaltungsaufwand Garage und Einfriedung		-	30.000 €
<b>Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				<b>371.000 €</b>

## 5 Verkehrswertableitung

### Wertermittlungsergebnisse

	Szenario A (Bestandsbewertung)	Szenario B (Modernisierung, energetische Sanierung)
Sachwert	376.000,- €	390.000 €
Ertragswert	358.000,- €	371.000 €

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 im Rahmen der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung (Szenario B) Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Das Gebäude wurde einmal im Bestand, ohne Berücksichtigung weiterer Modernisierungsaufwendungen und einmal unter Berücksichtigung einer umfassenden Modernisierung und energetischen Sanierung bewertet. Das Ergebnis unter Berücksichtigung der Investitionsaufwendungen wird durch das Ergebnis der Untersuchung im Bestand bestätigt, die Abweichungen in den einzelnen Verfahrensvarianten liegen in der Genauigkeit der verwendeten (vom Gutachterausschuss unter statistisch Gesichtspunkten abgeleiteten) Wertermittlungsdaten begründet.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren sowie ImmoWertV § 7 Abs. 2) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lagemerkmale und unter Berücksichtigung der Höhe des ermittelten vorläufigen Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

**Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert (Szenario B) mit 390.000,- € bemessen.**

### Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 2.727 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ertragsfaktoren (Szenario B)	Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag: rd. 20,3	4,9 %
Marktwert/Reinertrag rd. 23,8	4,2 %

Das Ergebnis wird bestätigt durch bekannte aktuelle Kaufpreise und Nachbewertungen vergleichbarer Grundstücksverkäufe unsanierter Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in vergleichbaren Bodenrichtwertlagen, so dass das Wertermittlungsergebnis unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale plausibel ist.

## 5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg  
Gemarkung Groß-Umstadt  
Lfd. Nr. 4, Flurstück 598

Grundbuch von Groß-Umstadt, Blatt 5009  
Flur 24  
Hof- und Gebäudefläche, Im Rech 18, Größe 809 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage und Nebengebäuden bebauten Grundstücks in 64823 Groß-Umstadt, Im Rech 18 wurde zum Stichtag 04.12.2023 ermittelt mit rd.

**390.000,- €**

in Worten: Dreiundhundertneunzigtausend 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 23.01.2024

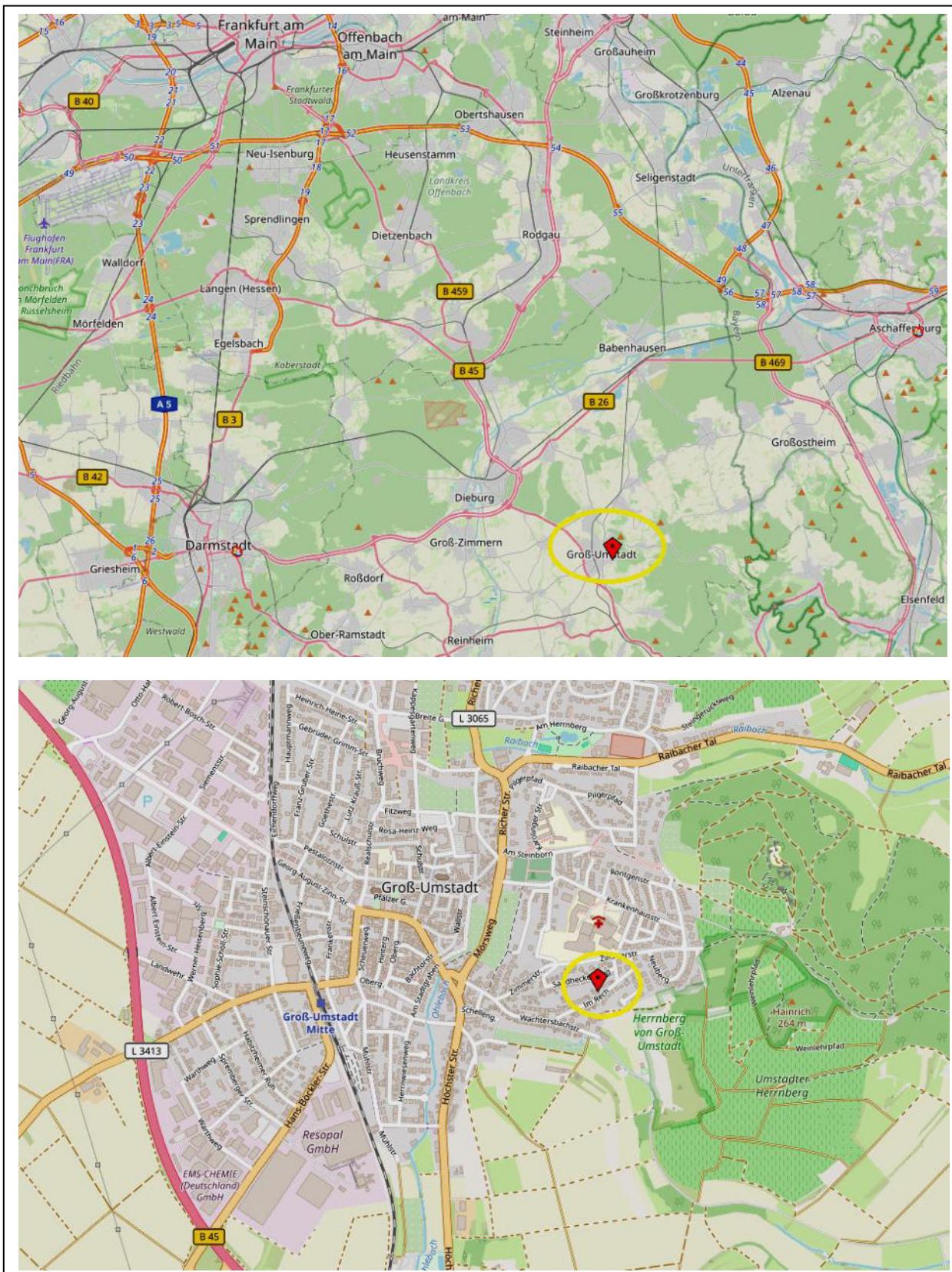
Dipl. Ing. Carlo Gross

### HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

## 6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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

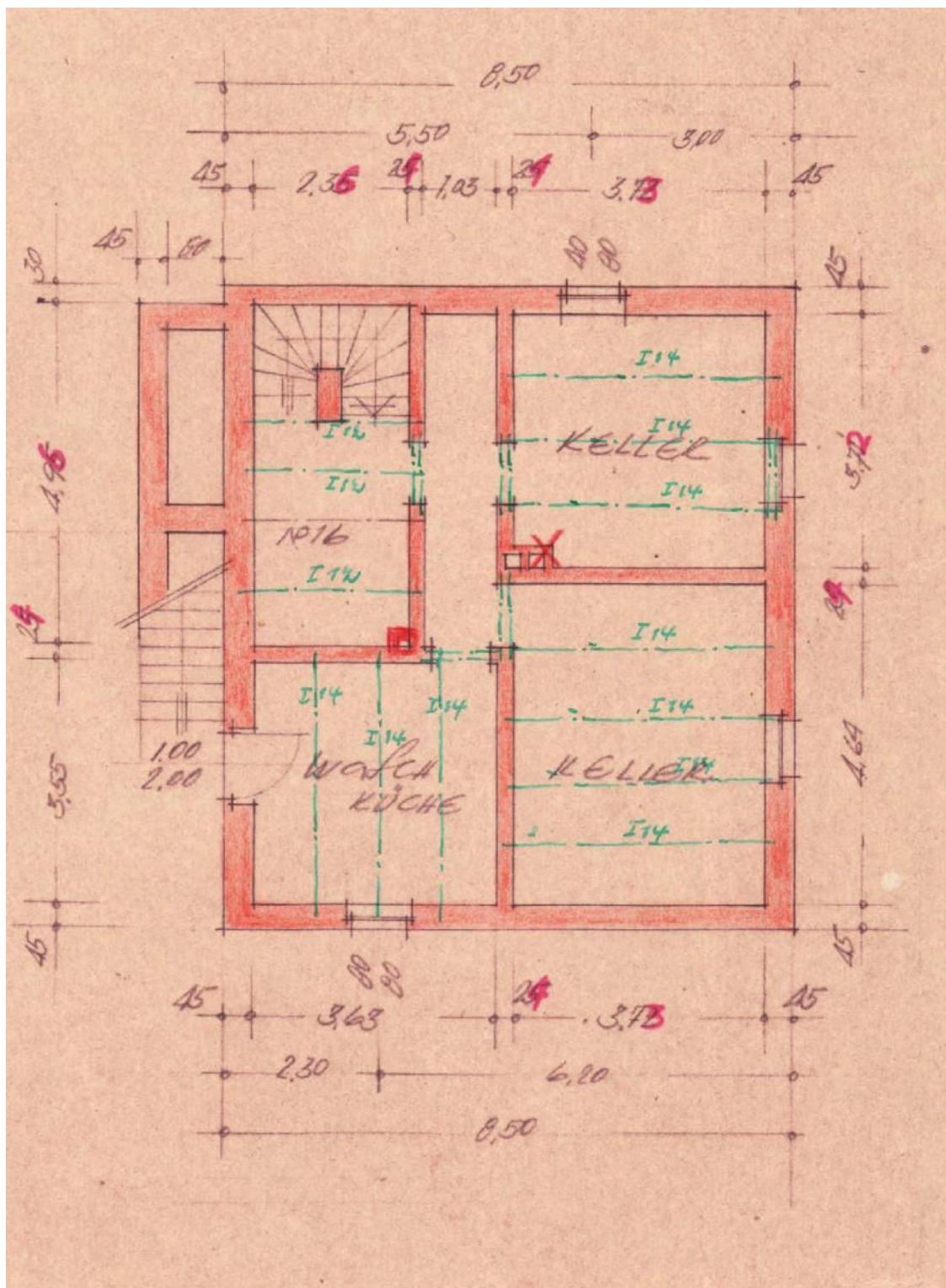


## 6.1 Liegenschaftskarte

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

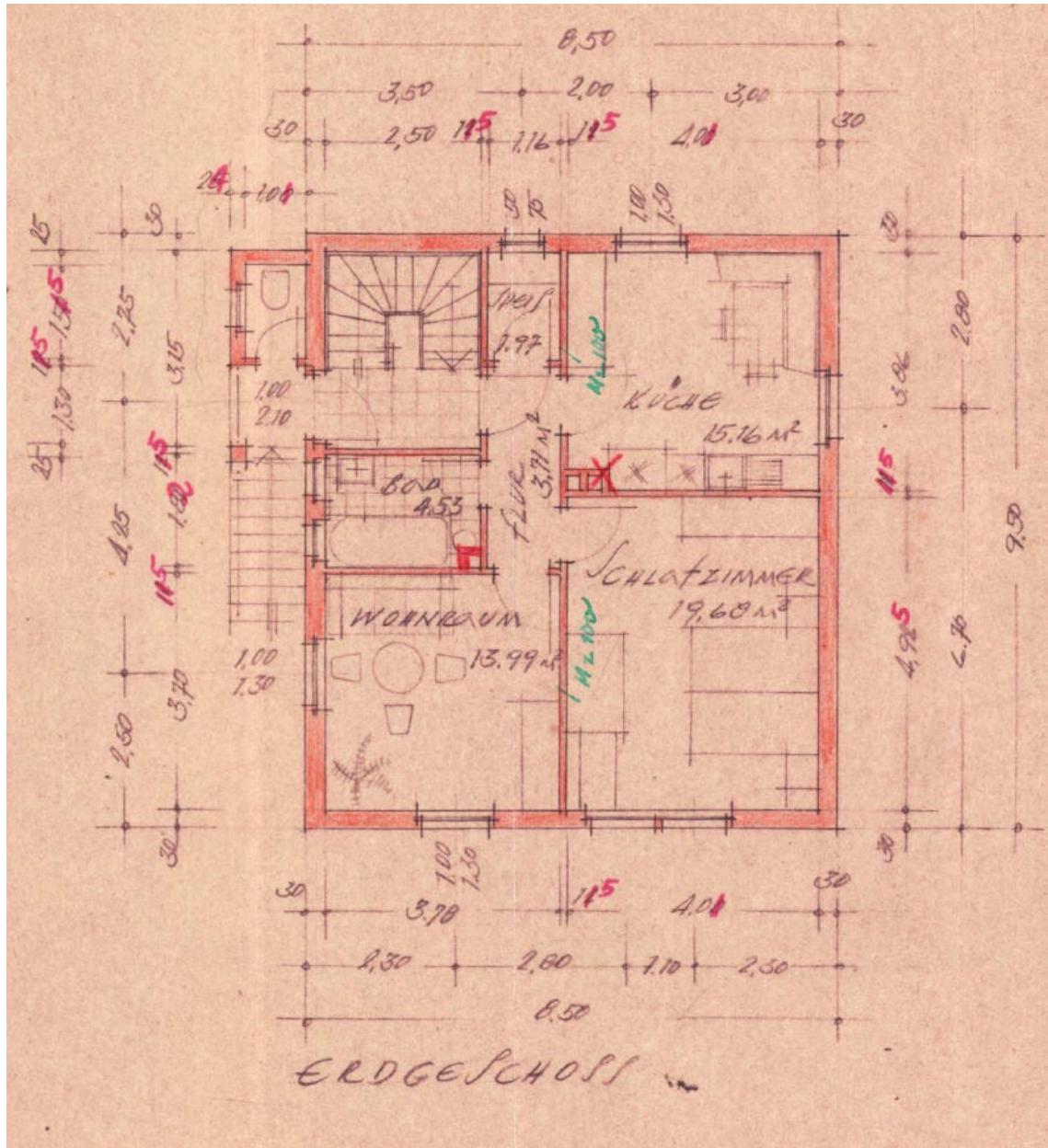


## 6.2 Grundriss Kellergeschoß



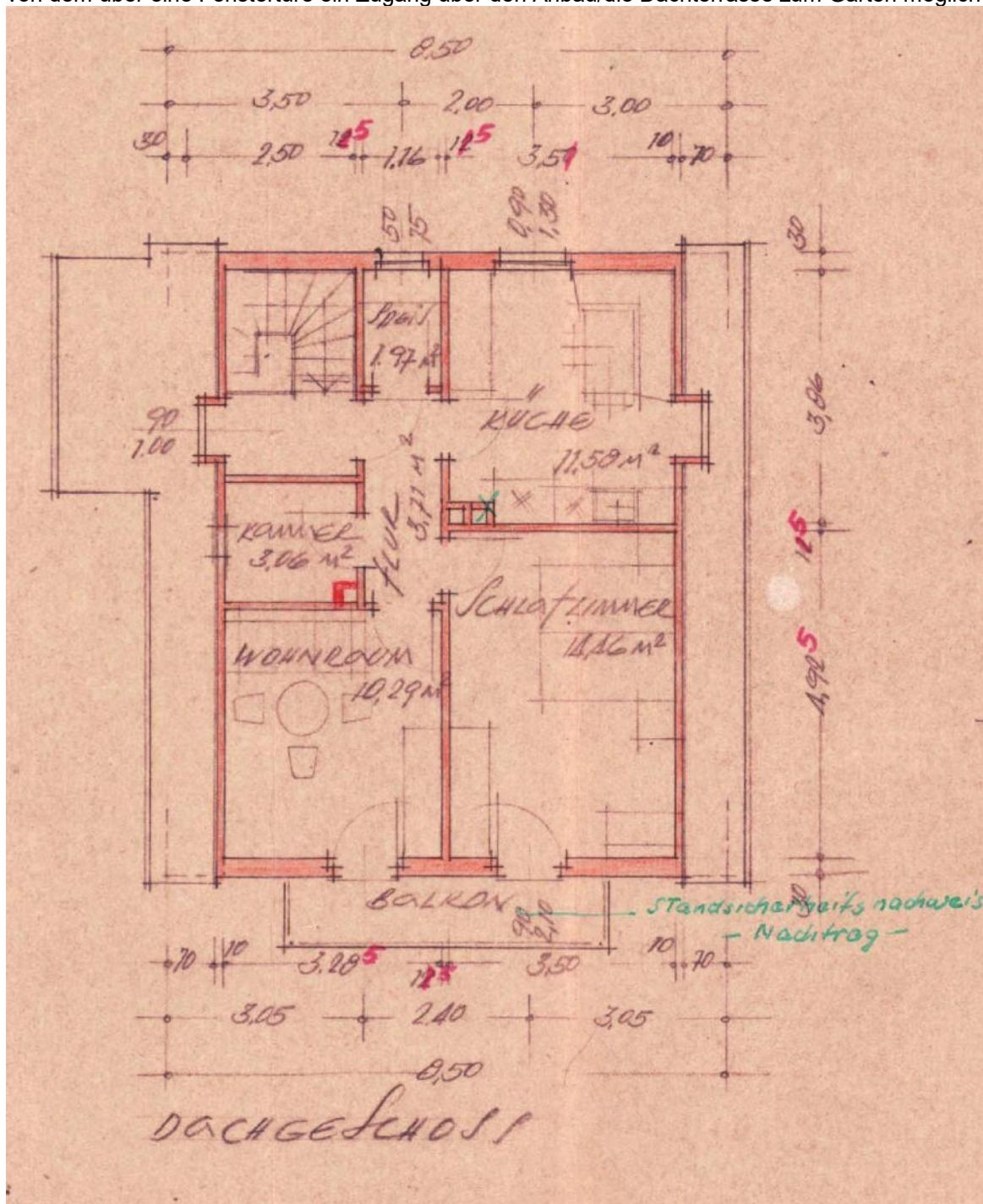
## **6.3 Grundriss Erdgeschoss**

Anmerkung: Veränderte Ausführung. U.a. wurde hangseitig angebaut (Anbau hangseitig ca. 3,75 m tief und ca. 12,0 m breit, eingeschossig mit Flachdach – Ausgang vom DG zum Garten möglich, siehe Foto 4). Pläne zum Anbau liegen nicht vor.



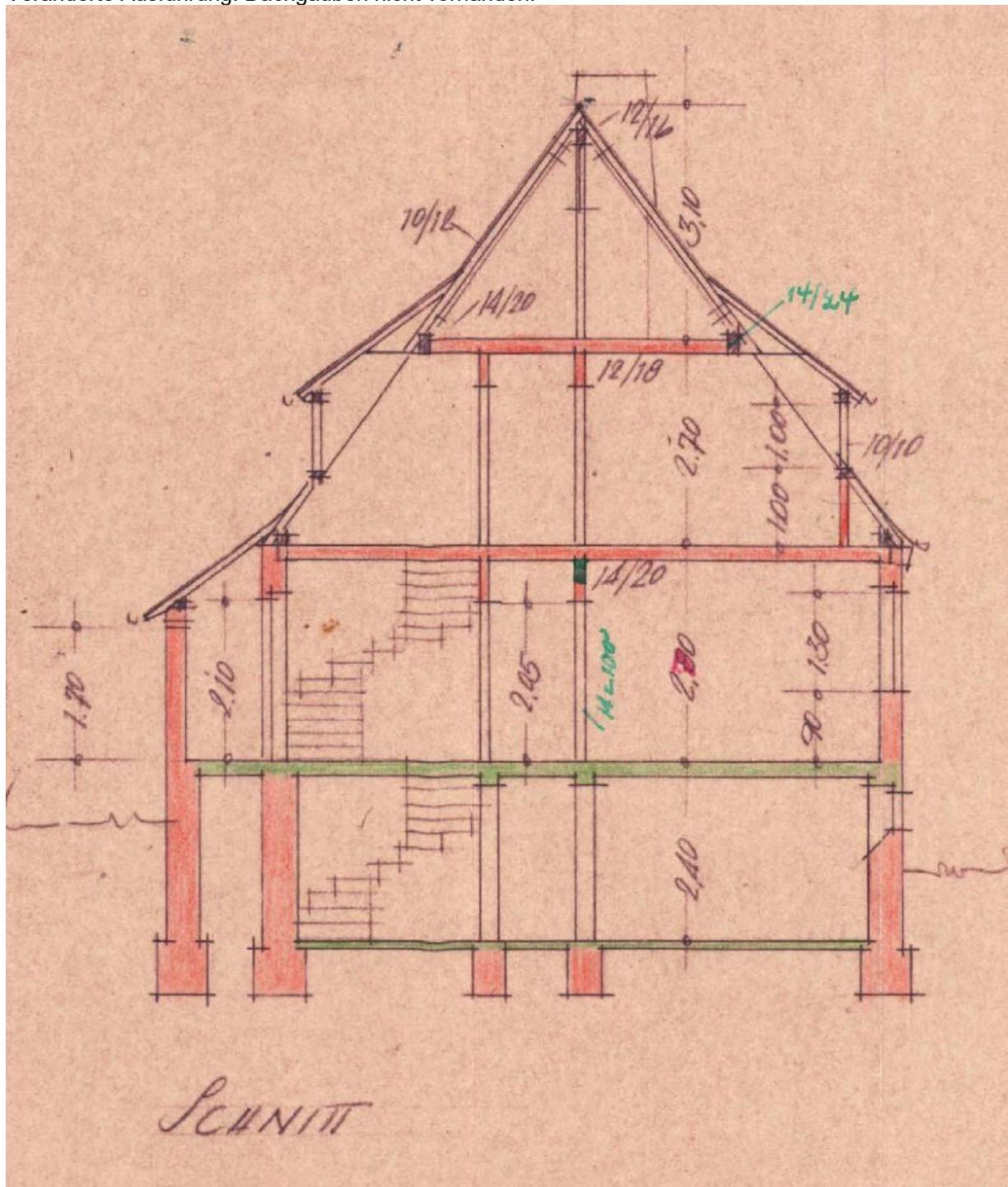
#### 6.4 Grundriss Dachgeschoss

Veränderte Ausführung: Balkon und Dachgauben sind nicht vorhanden. Aufteilung abweichend: in der Dachkammer ist ein Badezimmer ausgebaut; der als Küche dargestellte Raum ist ein Schlafzimmer, von dem über eine Fenstertür ein Zugang über den Anbau/die Dachterrasse zum Garten möglich ist.

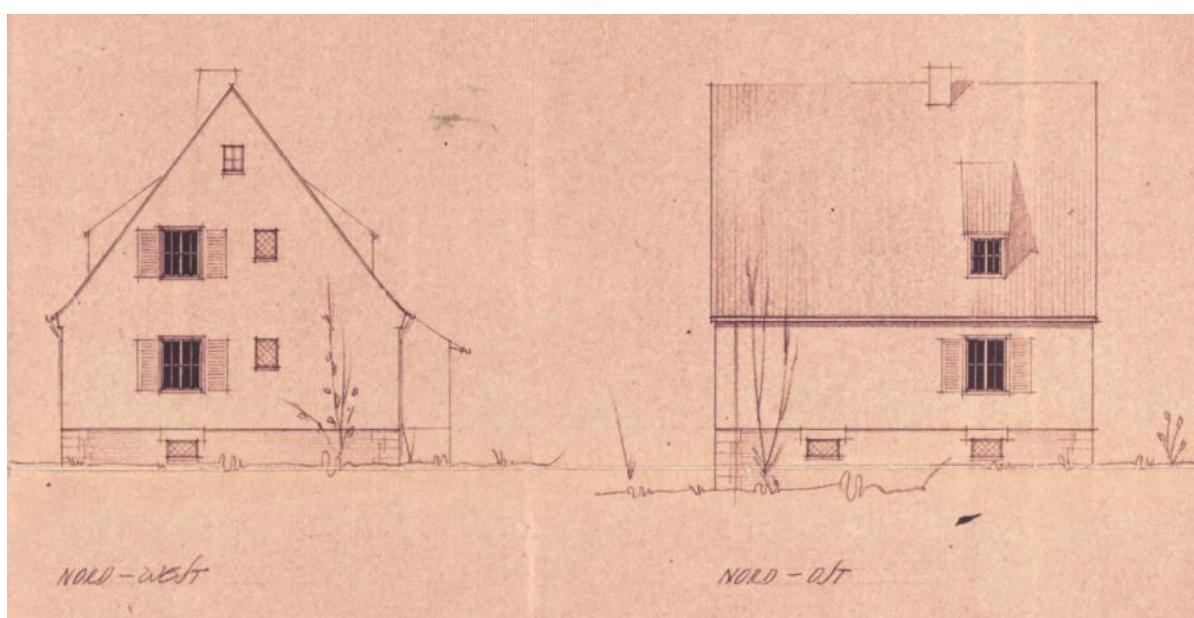
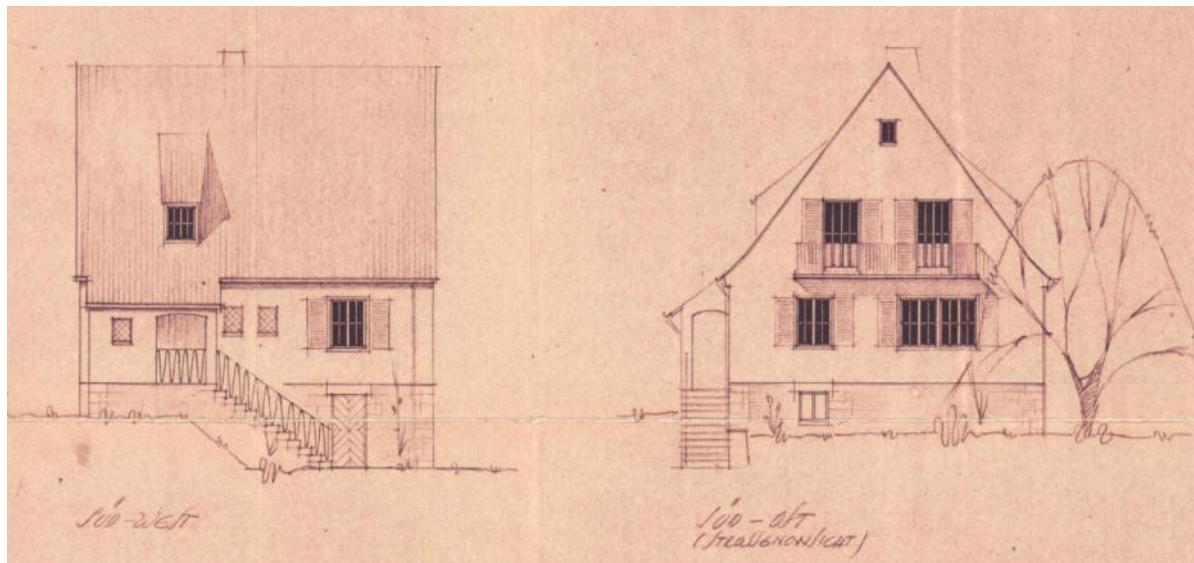


## 6.5 Querschnitt Wohnhaus

Veränderte Ausführung: Dachgauben nicht vorhanden.



## 6.6 Ansichten



## 6.7 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den recherchierten 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.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Erdgeschoss					
Eingangsflur	1			3,25	
Speis	1			1,97	
Küche/Zimmer	1			15,16	
Diele	1			3,71	
Schlafzimmer	1			19,60	
Wohnraum	1			13,99	
Bad	1			4,53	
Anbau (2 Zimmer)	1			28,90	
ges.				91,11	
3 % Putzabzug	-1			-2,73	
zzgl. Dachterrasse	psch.			10,00	
EG gesamt				<b>98,38</b>	
Obergeschoss					
Flur TRH	1			4,00	
Diele	1			3,71	
Kammer	1			1,97	
Küche/Zimmer	1			11,58	
Kammer/Badezim.	1			3,06	
Schlafzimmer	1			11,16	
Wohnzimmer	1			10,29	
ges.				45,77	
3 % Putzabzug	-1			-1,37	
OG ges.				<b>44,40</b>	
<b>Wohnfläche EG und DG ca.</b>					<b>143</b>

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

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				
		Sonderform				Bereich a
Wohnhaus			(m)	(m)		(m <sup>2</sup> )
KG	+	1	9,55	8,55	81,65	
EG	+	1	9,55	8,55	81,65	
Anbau Garten	+	1	10,00	3,55	35,50	
Anbau Eingang	+	1	10,00	1,10	11,00	
Dachgeschoss		1	9,55	8,55	81,65	
Dachspitz	+	1	4,50	8,55	38,48	
<b>Summe BGF</b>					<b>329,93</b>	<b>330</b>

**Anlage Fotos****Foto 1**

Ansicht Südost

**Foto 2**

Ansicht Süd



Foto 3

Ansicht oberes Geländeneiveau mit Nebengebäuden (Abstellschuppen)



Foto 4

Aussicht/Ansicht Nordost (oberes Grundstücksniveau)



Foto 5

Innenraum Bad DG



Foto 6

Innenraum Bad EG



Anschlüsse: 75 Tsd.