

**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 36/23

Datum: 29.02.2024

Az.: 01/01/2024 di

# Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

über eine 3 ½ Zimmer-Maisonette Eigentumswohnung im Ober- und  
Dachgeschoss (Whg. Nr. 3) mit Pkw-Abstellplatz



der Liegenschaft:

**64832 Babenhausen, Hindenburgstraße 9a**

Messel, 29.02.2024

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

Objekt:	3 ½ Zimmer-Eigentumswohnung im Ober- und Dachgeschoss, zzgl. PKW-Abstellplatz. ca. 111,81 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Lage:	64832 Babenhausen Hindenburgstraße 9a
Gemarkung:	Babenhausen
Flur:	2
Flurstück:	18/4
Grundstücksgröße:	635 m <sup>2</sup> (Gebäude- und Freifläche)
Miteigentumsanteil:	212/1.000
Grundbuch:	Babenhausen
Blatt:	6585
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	16.01.2024
Verkehrswert:	<b>€ 330.000,--</b> In Worten: dreihundertdreißigtausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	16.02.2024

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten, zzgl. Deckblatt. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung erstellt, eines davon für meine Unterlagen.

<b><u>2. Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
Deckblatt	
1. Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Wertermittlungstichtag, 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	06
5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes	10
5.1 Gebäude- u. Wohnungsbeschreibung	11
5.2 Allgemeine Beurteilung	15
5.3 Beschreibung der Außenanlagen	17
6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.2 Verfahrenserläuterungen	19
7. Massen und Flächen	21
8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	22
9. Ertragsverhältnisse	23
10. Liegenschaftszins	23
11. Wert des Grund und Bodens	24
12. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren	25
13. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	26
14. Verkehrswert	27
15. Gesetzliche Grundlagen, Literaturverzeichnis	28
16. Verzeichnis der Anlagen	29

### **3. Grundlagen, Ortstermin:**

- Wertermittlungsgrundlage:
- Baugesetzbuch (**BauGB**)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**)
  - Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**)
- Unterlagen zur Wertermittlung:
- Grundbuch- und Katasterangaben
  - Auskunft Baulastenverzeichnis
  - Teilungserklärung
  - Baubeschreibung/Bauakte
  - Grundriss- und Ansichtspläne
  - Kartenauszug
  - Immobilienmarktbericht Südhessen von 2023
  - Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Informationen / Homepage von Babenhausen
- Tag der Ortsbesichtigung: 16.02.2024
- Zum Tag der Ortsbesichtigung ermöglichte der Eigentümer die Besichtigung der gesamten Wohnung und des Außenbereichs. Einer Verwendung von Bildern aus dem Inneren des Objektes für das Gutachten, wurde seitens des Eigentümers nicht zugestimmt.
- Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer, ein Mitbewohner und der Gutachter.
- Wertermittlungstichtag: **16.02.2024**

#### **Anmerkung / Haftungsausschluss:**

Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf den o.g. Unterlagen und – soweit äußerlich erkennbar – aufgrund der Ortsbesichtigung. Untersuchungen über Gebäudestandsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen und sonstige äußerlich nicht erkennbare Mängel konnten 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**

<b>Bundesland:</b>	Hessen
<b>Kreis:</b>	Darmstadt-Dieburg
<b>Ort und Einwohnerzahl:</b>	Babenhausen (17.409) (Stand 31.12.2022)

#### **Ortsbeschreibung:**

Die ehemalige Residenzstadt Babenhausen liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt und verknüpft die Vorteile des Rhein-Main-Ballungsraums mit deren ausgedehnter Erholungslandschaften. Die mittelalterliche Altstadt mit zahlreichen Fachwerkhäusern, Schloss und Stadtmauern lädt zum Verweilen ein. Mit einer großen Konversionsfläche, der ehemaligen Kaserne und etlichen Bau- und Gewerbegebieten, mit einem Schulzentrum verfügt Babenhausen über ein breites Angebot. Die Geschichte wird in einem Territorialmuseum sichtbar. 1971 wurden im Zuge der Gebietsreform in Hessen die bis dahin selbständigen Gemeinden Harpertshausen, Langstadt und Harreshausen auf freiwilliger Basis als Stadtteile in die Stadt Babenhausen eingegliedert. Am 1. Juli 1972 folgte die Gemeinde Hergershausen und abschließend wurde am 1. Januar 1977 kraft Landesgesetz die Gemeinde Sickenhofen eingemeindet. In Babenhausen gibt es 5 Kitas, eine Grundschule, eine Gesamtschule, ein Oberstufengymnasium und eine weiterführende Schule mit Förderschwerpunkt. Die Situation zu Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung kann als gut bezeichnet werden.

#### **Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:**

von Babenhausen nach:	Dieburg:	ca. 11 km
	Darmstadt:	ca. 27 km
	Aschaffenburg:	ca. 18 km
	Frankfurt am Main:	ca. 35 km
zu den Schnellstraßen:	Schnellstr. B 26:	ca. 10 km
	Bundesstraße B 45:	ca. 9 km
	Autobahn A3:	ca. 15 km
	Autobahn A5:	ca. 36 km
	Frankfurter Kreuz	ca. 36 km
Öffentliche Anbindungen:	Bushaltestelle	ca. 0,1 km
	Bahnhof in Babenhausen	ca. 0,1 km
	Airport Frankfurt am Main:	ca. 37 km

### **Wohn- und innerörtliche Lage:**

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der frequentierten Bundesstraße B 26, die in westlicher Richtung nach Dieburg und in östlicher Richtung nach Aschaffenburg führt. An der Kreuzung geht es zudem durch eine Unterführung, die in rd. 700 m zu Fuß ins Zentrum von Babenhausen führt. Hier sind Nahversorgung und ärztliche Versorgung zu finden. Nach der Unterführung befindet sich unmittelbar der Bahnhof mit Busanbindungen. Die Schienenführung verläuft hier parallel zur B 26. Die unmittelbare Umgebung ist von Wohnhäusern und Gewerbe geprägt (Autohändler / Spielothek / Tankstelle / städtischer Sportplatz / Fußballplatz).

**Wohnlage:** mäßige Wohnlage

## **4.2 Tatsächliche Eigenschaften**

### **Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:**

Die fünf Wohnhäuser in der Hindenburgstraße bilden auf dieser Seite den Abschluss des Wohngebietes der Friedrich-Ebert-Straße. Dieses ist überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt und in den 60 bis 80er Jahre entstanden.

### **Immissionen:**

Immissionen sind durch die frequentierte Bundesstraße, wie auch durch den Bahnverkehr vorhanden.

### **Topographische Grundstückslage:**

Weitestgehend ebener Grundstücksverlauf.

### **Straßenfront:**

ca. 22,0 m

### **Gestalt und Form:**

Rechteckige Grundstücksform.

### **Mittlere Breite:**

ca. 22,0 m

### **Mittlere Tiefe:**

ca. 28,8 m

### **Grundstücksgröße:**

Flur 2, Flurstück Nr. 18/4, **Größe = 635 m<sup>2</sup>**

### **Bemerkungen:**

Das Grundstück weist für eine Mehrfamilienhausbebauung eine übliche Größe in diesem Gebiet auf.

### **Tatsächliche baul. Nutzung des Grundstücks:**

Grundflächenzahl, GRZ ca. 0,30  
Geschossflächenzahl, GFZ ca. 0,60

### **Erschließungszustand:**

#### **Straßenart:**

Anliegerstraße

### **Straßenausbau:**

Asphaltierte Fahrbahn, mit Gehwegen (beidseitig gepflastert).

### **Höhe zur Straße:**

normal

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:**

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss an das öffentl. Abwassernetz. Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt im Mischsystem.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:**

Das südlich angrenzende Grundstück (Hindenburgstraße 11) hat an der Grundstücksgrenze zum Bewertungsgrundstück einen Anbau (Garage/Schuppen) mit einer Tiefe von ca. 9 m errichtet. Weitere Grenzbebauungen waren nicht zu erkennen.

**Baugrund / Grundwasser:**

Zur Ortsbesichtigung waren keine Auswirkungen durch Beeinträchtigungen hinsichtlich Grundwassereinflüssen ersichtlich. Es wird von einem gewachsenen, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

**Altlasten:**

Gemäß Auskunft des Fachbereichs Landwirtschaft und Umwelt des Kreisausschusses (Landkreis DA-Dieburg) vom 14.02.2024 liegen keine Einträge vor. Hinweise auf Altlasten sind demnach nicht bekannt. 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 durch die nahegelegene Bundesstraße und der Bahntrasse Lärmimmissionen erkennbar.

**4.3 Rechtliche Gegebenheiten:**

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 21.11.2023 durch das Amtsgericht Dieburg übergeben. Blatt 6585 / Wohnungsgrundbuch von Babenhausen. Auf Nachfrage beim Grundbuchamt ist der nachfolgende Grundbuchstand zum Wertermittlungsstichtag unverändert.

**Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1**

212/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Babenhausen, Flur 2, Flurstück 18/4, Gebäude- und Freifläche Hindenburgstraße 9, 9a, Größe 635 m<sup>2</sup> - verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 (gelb) gekennzeichneten Wohnung im Ober- und Dach-

geschoss. Sondernutzungsrechte sind vereinbart, hier an einem Doppelparker-Stellplatz Nr. 3. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 6583 bis 6586). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 04.07. und 17.10.2005 (UR-Nr. 125, 197/2005 Notar Klaus Peter Heß, Babenhausen) Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 6539 hierher übertragen und eingetragen am 27.10.2005.

Die Teilungserklärung ist geändert. Die bisher bestehenden Sondernutzungsrechte an den Doppelparker-Stellplätzen Nr. 1 bis 4 sind aufgehoben. Folg. neue Sondernutzungsrechte wurden begründet: a.) an den im Freiflächenplan (Anlage 1 zur Urkunde vom 24.10.2019) mit P1 bis P6 bezeichneten PKW-Außenstellplätzen und b.) an den beiden im Freiflächenplan Garten (Anlage 2 zur Urkunde vom 24.10.2019) mit "Garten und GA 1" sowie "Vorgarten und GA 2" bezeichneten Gartenflächen.

Diesem Miteigentumsanteil wurde das Sondernutzungsrecht an dem im Freiflächenplan mit P1 bezeichneten PKW-Außenstellplatz zugeordnet.

Gemäß Bewilligung vom 24.10.2019 (UR-Nr. 473/2019 Notar Dr. Rainer Gött, Rodau) eingetragen am 15.01.2020.

- |                |            |   |
|----------------|------------|---|
| Abteilung I:   | lfd. Nr. 4 | der Eigentümer  |
| Abteilung II:  | lfd. Nr. 2 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg - Zwangsversteigerungsgericht -, 30 K 36/23); eingetragen am 21.11.2023.  |
| 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:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte) sind nach Auskunft vor Ort nicht vorhanden. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Teilungserklärung:** Für das Gebäude mit 4 Wohneinheiten, zwei Pkw-Plätze und eine Garage mit zwei Doppelparker wurde gem. § 8 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) die Teilungserklärung am 04.07.2005 des Voreigentümers beurkundet. Die Wohnungen und die nicht für Wohnzwecke dienenden Räumlichkeiten sind in sich abgeschlossen i.S.d. § 3 WEG und im Aufteilungsplan mit den entsprechenden Nummern bezeichnet. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.05.2005 des Kreis-ausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Az. III/2-549/05/G) lag vor. Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind der Grund und Boden, die Umfassungsmauern und diejenigen Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, die Pkw-Pl. im Freien, das jeweils vorhandene Verwaltungsvermögen, insbesondere die Instandhaltungsrücklagen und die sonstigen gemeinschaftlichen Gelder. Die Gemeinschaftsordnung richtet sich nach den gesetzl. Bestimmungen gem. § 10 Abs. 1 S. 1 WEG. Für das Wohnungseigentum 1 bis 4 werden keine Verfügungsbeschränkungen bestimmt. An den Stellplätzen wurden Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Am 24.10.2019 wurde die Teilungserklärung bzgl. der Stellplätze geändert, da die Garage mit den 2 Doppelparker nie errichtet wurde. Die Sondernutzungsrechte wurden aufgehoben und im Grundbuch gelöscht. Als Ersatz wurden auf der Freifläche 6 Stellplätze errichtet, die als Sondernutzungsrecht neu zugeordnet wurden. Der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 3 wurde der Pkw-Pl. P1 zugeordnet. Darüber hinaus wurden zwei Gartenflächen als Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 1 und 2 zugeordnet.

**Verwaltung/Nebenkosten/  
Instandhaltungsrücklagen:** Nach Angaben des Eigentümers wurde keine Hausverwaltung bestellt. Die beiden Wohnungen

der Doppelhaushälfte 9 a (Whg.-Nr. 1 und 3) rechnen die Kosten untereinander ab. Zähler für den Wasserverbrauch und Wärmeverbrauch sind vorhanden. Nach Angaben liegen die Nebenkosten bei rd. € 350,- bis € 400,- im Monat. Eine gemeinsame Rücklage für das Gemeinschaftseigentum wurde nicht gebildet. Die Gebäudeversicherung wurde nach Angaben seit über einem Jahr nicht bezahlt.

- Energieausweis:** Ein Energieausweis konnte vom Eigentümer nicht vorgelegt werden.
- Nutzung/Mietbindung:** Die zu bewertende Wohnung wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt. Ein Mietverhältnis liegt nach Auskunft vor Ort nicht vor.
- Baulasten:** Nach einer vom Amtsgericht übergebenen Auskunft der Bauaufsicht vom 23.11.2023 bestehen weder begünstigende noch belastende Baulasten.
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:** Gemäß telefonischer Auskunft beim Bauamt von Babenhausen bestehen diesbezüglich keine Auflagen.
- Darstellung im Flächen-nutzungsplan:** Gemischte Bauflächen (Wohnen/Gewerbe).
- Festsetzungen im Bebauungsplan:** Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Babenhausen gibt es für den Bereich des Bewertungsobjektes keinen Bebauungsplan. Das Grundstück ist danach gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.
- Baugenehmigung:** Die Errichtung des Doppelhauses mit je 2 Wohneinheiten wurde am 05.11.2004 von der Bauaufsicht genehmigt. Bzgl. der Stellplätze war ursprünglich eine Garage mit zwei Doppelparker (= 4 Stellplätze) und zwei Stellplätze im Freien geplant. Die Garage mit den Doppelparker wurde nicht umgesetzt. Die bauliche Änderung bzgl. der 6 Pkw-Abstellplätze und Bau von Terrassen für die Erdgeschosswohnungen wurde am 01.04.2009 von der Bauaufsicht genehmigt.

## **5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes**

### Vorbemerkung:

Die Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der an dem Ortstermin anwesenden Personen, von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen und von Annahmen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Angaben zu den nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass für die baulichen Anlagen entsprechende Baugenehmigungen vorliegen bzw. Genehmigungsfähigkeit besteht.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Luftdichtheit) eingehalten worden sind bzw. geduldet werden oder genehmigungsfähig sind.

Eine Stellungnahme zu Wertauswirkungen, die aus möglichen Belastungen wie öffentlich-rechtlichen Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder aus anderweitig zukünftig nicht augenscheinlich erkennbaren Mängeln resultieren, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Im Verdachtsfall sind ggf. entsprechend einschlägige Sachverständige heranzuziehen. Deren Ergebnisse sind auf die Verkehrswertermittlung anzurechnen.

Erfolgte Wertanpassungen innerhalb des Gutachtens z. B. aufgrund von erkannten Mängeln und Bauschäden, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen etc. verstehen sich nur als pauschale Wertansätze in Anlehnung an anerkannte Kostenkataloge. Diese Ansätze erfolgen unter dem Vorbehalt einer ggf. abschließenden Beurteilung eines fachentsprechenden Sachverständigen und einer angemessenen technischen Planung der Maßnahmen.

## **5.1 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung**

- Baujahr:** Nach Prüfung der Baugenehmigung ist davon auszugehen, dass das Gebäude 2005 bezugsfertig erstellt wurde.
- Genauere Angaben zu verwendeten Baumaterialien können hier nicht gemacht werden, da in der Bauakte keine konkreten Angaben enthalten sind. Auch der Eigentümer konnte hierzu keine Unterlagen vorlegen.
- Art der Wohnung/Nutzung:** 3 ½ Zimmer-Maisonette Eigentumswohnung im Ober- und Dachgeschoss mit Balkon und Pkw-Platz. Die Wohnung wird vom Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt.
- Konstruktionsart/Dach:** Das Grundstück wurde mit zwei Doppelhaushälften mit je zwei Wohnungen errichtet. Beide Doppelhaushälften sind für sich autark, verfügen über eigene Zugänge, Versorgungsanschlüsse und Heizungsanlagen. Die Gebäude wurden mit ausgebauten Souterrainbereichen in 2 ½ geschossiger (Drempel im OG), massiver Bauweise errichtet. Das Giebelsparrendach ist in Holzkonstruktion errichtet und mit einer festen Eindeckung (Betondachsteinen) versehen. Bei den oberen Wohnungen wurden zu den Wohnbereichen im Obergeschoss Giebelgauben mit Balkon errichtet.
- Wände:** Gemäß Bauakte wurden die Außenwände in einer Stärke von ca. 30 cm erstellt. Eine außenliegende Dämmung besteht nicht. Vermutlich wurden hier Leichtbetonsteine, Gasbetonsteine verwendet, die von außen einen mineralischen Putz erhalten haben. Dieser wurde farblich angelegt. Die Innenwände sind in einer Stärke von 11,5 cm erstellt. Die Wände wurden verputzt, bzw. gespachtelt und weiß angelegt. Die Bäder sind raumhoch gefliest.
- Decken/Böden:** Die Decken wurden im Wohnraum dreistufig in einer Umrandung abgesetzt und sind mit

Einbaulichtspots versehen. Die Decken sind weiß angelegt. In den weiteren Wohnräumen und im Bereich der Dachflächen wurden zur Gestaltung moderne Profilleisten angebracht.

Die Wohnung ist weitestgehend mit weißen /grau melierten Bodenfliesen (ca. 40 x 40 cm) versehen, die eine versiegelte, glänzende Oberfläche aufweisen. Im Küchenbereich wurden diese diagonal verlegt. Das Badezimmer ist mit anthrazitfarbenen, dunklen Bodenfliesen gefliest. Im Duschbad sind kleinere, weiße Fliesen verwendet worden. Der Balkon wurde mit hellen, grau marmorierten Bodenfliesen gefliest und ist mit einem Granitstreifen eingefasst.

**Dach:**

Das Obergeschoss weist ab einer Drempehöhe von ca. 1,60 m Dachsträgen auf. Die Dachneigung beträgt rd. 45 Grad. Das Giebelpfettendach wurde in Holzsparrenbauweise errichtet und mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Dämmung wurde als Zwischensparrendämmung eingebaut. Zum Balkon wurde im Obergeschoss eine Giebelgaube errichtet. Im Bereich der Giebelgaube gibt es von außen zugänglich eine kl. Zugangstür für den Dachraum. Diese war nicht zugänglich. Der niedrige Spitzboden über dem Dachgeschoss lässt sich über eine Auszugstreppe vom Wohnbereich aus erreichen und dient als Abstellfläche. Die freiliegenden Sparren bedürfen einer neuen Schutzlasur.

**Sanitär:**

Für die Entwässerung wurden vermutlich (baujahrestypisch) Kunststofffallrohre verwendet. Die Entwässerung erfolgt in den öffentlichen Kanal im Mischsystem; ebenso das Niederschlagswasser. Für die innere Wasserversorgung wurden, soweit hinter der Zählerklappe (im Dachgeschoss) zu erkennen, Verbundkunststoffrohre verwendet. Hier befindet sich der Kalt- und Warmwasserzähler.

**Heizung/Warm-Wasser/Klima:**

Für jede Doppelhaushälfte wurde eine Luft/Wasser- Wärmepumpe LA 20AS der Marke Dimplex aufgestellt, die die beiden Wohnungen

einer Haushälfte mit Warmwasser und Heizwärme versorgt. Die Heizwärme wird über eine warmwasserführende Fußbodenheizung in den bewohnten Bereichen abgegeben. Die Raumtemperatur wird über elektrisch gesteuerte Raumthermostate gesteuert. Das Fundament hat sich im Bereich der Wärmepumpe abgesenkt, so dass diese leicht schief steht. Üblicherweise werden i.V.m. Wärmepumpen Pufferspeicher für Warmwasser verwendet. Hierzu konnte der Eigentümer keine Angaben machen. Auch in den Plänen sind keine Angaben zu erkennen. Nachtäglich wurde am franz. Balkon (westliche Giebelseite) am Wohnzimmer ein Klimasplittgerät installiert. Die Leitungen sind unfachmännisch an der Fassade frei verlegt (nicht befestigt). Das Innengerät sitzt im Wohnzimmer.

#### Elektroinstallationen:

Die Unterverteilung mit Automatenicherungen für die diversen Stromkreise und ein FI-Schutzschalter befindet sich im Abstellraum des Obergeschosses. Die Anzahl an Steckdosen, Schalter und Lichtauslässen ist baujahrestypisch gut. Nach Angaben des Eigentümers wurden die Armaturen 2021 ausgetauscht (teils aber abgewohnt). Auf beiden Etagen befinden sich eine Gegensprechanlage für die Klingelanlage. Im Wohnbereich/ befinden sich diverse Lichtspots in den Deckenprofilen. Für den Fernsehempfang wurde eine Satellitenantenne auf dem Dach installiert. Der Zählerschrank sitzt vermutlich im Bereich des Kellers.

#### Treppenhaus/Hauseingang:

Das Hauseingangstürelement besteht aus einer weiß lackierten Alutür mit Glaseinsatz. Die Treppe zum Obergeschoss ist eine massive ½ gewendelte Treppe mit Granitstufenbelag. An der Wand wurde ein Edelstahlhandlauf angebracht. Zu den Souterrainbereichen wurde außen im Eingangsbereich eine geradläufige, massive Treppe mit Granitauflage, entgegen der ursprünglichen Planung erstellt. Vermutlich um die Souterrainbereiche als separaten Wohnbereich zu nutzen.

- Wohnungstreppe:** Vom Ober- zum Dachgeschoss führt eine ½ gewendelte, offene Granitstufentreppe. Das Geländer besteht aus einem Edelstahlstabgeländer mit Edelstahlhandlauf.
- Fenster/Rollläden:** Die Wohnraumfenster bestehen aus doppelt, isolierverglasten weißen Kunststofffenstern von 2005 mit innenliegenden Sprossen. Die Kunststoffrollläden werden elektrisch betrieben und über Doppelwippschalter gesteuert. Die Doppelverglasten Kunststoff-Dachflächenfenster lassen sich teilweise durch eine Innenjalousie verdunkeln.
- Badezimmer:** Entgegen der ursprünglichen Planung ist das große Badezimmer im Hausarbeitsraum des Obergeschosses entstanden. Das Bad ist mit einer ovalen, eingefliesten Badewanne ausgestattet, zudem einer über Eck installierten, wandhängenden Toilette mit verdecktem Spülkasten und zwei Waschtischen. Toilette und Waschtische wurden lt. Eigentümer 2021 ausgetauscht. Das Bad verfügt über ein Dachflächenfenster. Die geraden Wände wurden umlaufend, raumhoch weiß gefliest und sind mit einer Dekorfliesenbordüre und Dekorfliesen versehen.
- Das kleine, innenliegende Duschbad im Dachgeschoss wurde mit einer Dusche mit Alu-/Glasduschabtrennung, einem wandhängenden WC mit verdecktem Spülkasten und einem kl. Handwaschbecken ausgestattet. Zudem wurde eine Handtuchheizung installiert. Das Bad wurde raumhoch, umlaufend gefliest und verfügt über eine elektrische Entlüftung.
- Türen:** Die hochglanzlackierte Wohnungseingangstür und Wohnraamtüren verfügen über eingelassene Dekorprofile und bestehen aus Röhrenspantüren nebst lackierten Holzzargen. Die Türen wurden in einem hellen Grau lackiert. Die Zargen sind farblich schwarz abgesetzt. Lt. Eigentümer wurden die Türen von den Voreigentümer aus Italien importiert.

**Balkon:** Der südlich ausgerichtete Balkon besteht aus einer gefliesten Deckenplatte über dem Erker im Erdgeschoss. Das umfassende Geländer besteht aus einem verzinktem Stahlstabgeländer. Am Balkon wurde zur Verschattung eine elektrische Markise angebracht. Diese ist vom Stoff in einem sichtbar schlechten Zustand. Vom Balkon hat man einen Blick auf das Sportgelände. An den bodentiefen Fenstern wurden an der westlichen Giebelseite drei französische Balkone aus verzinktem Stahlstabgeländer u. Gitterrost angebracht.

**Sonstige Ausstattung:** Klimasplittgerät im Wohnzimmer.

**Grundrissgestaltung:** Die Grundrissgestaltung wurde zur ursprünglichen Planung verändert. Das Hauptbadezimmer im Obergeschoss befindet sich im Raum des Hausarbeitsraumes. Die im Plan dargestellte Garderobennische und das Duschbad sind zur Vergrößerung des Küchenbereichs entfallen. Der Küchen-, Ess- und Wohnzimmerbereich wurden offen gestaltet. Im Dachgeschoss wurde das geplante Bad für ein kleines Zimmer verwendet. Die im Plan dargestellte Bettnische des Zimmer 1 wurde für das kleine, innenliegende Duschbad verwendet. Insgesamt wird die Wohnung vom Grundriss den Anforderungen an heutiges Wohnen gerecht.

**Gemeinschaftsräume:** Auf Nachfrage vor Ort gibt es keine Gemeinschaftsräume.

## **5.2 Allgemeine Beurteilung:**

**Ausrichtung:** Der Wohnraum ist überwiegend südwestlich ausgerichtet. Der Balkon weist Richtung Süden.

**Anmerkungen:** Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasser, Elektro etc.) vorgenommen. Hinweise auf Hausschwamm waren nicht festzustellen.



Aufgrund von Problemen mit dem Stromversorger, war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Strom vorhanden.

**Baulicher Zustand /  
Instandhaltungsstau:**

Die Wohnung macht insgesamt von der Ausstattung einen hochwertigen Eindruck. Die Markise im Balkonbereich ist erneuerungsbedürftig. Die Klinke an der Badezimmertür (Drückergarnitur) ist zu ersetzen. Die freiliegende Leitung der Klimaanlage ist fachmännisch an der Fassade zu verlegen. Die Schalterarmaturen der Elektrik sind zu reinigen, bzw. teilweise auszutauschen. Derzeit wird provisorisch Strom im Treppenhaus entnommen. Dies ist wieder fachmännisch zurückzubauen.

Bei den freiliegenden, weiß lasierten Sparren, ist die Lasur zu erneuern. Das abgesenkte Fundament der Wärmepumpe ist instand zu setzen. Die westliche Giebelseite weist Verdunklungen (Algen) auf und ist demnächst malerseitig instand zu setzen. Bei der Mauereinfassung zur Souterrainwohnung platzt der Putz ab und ist neu zu verputzen und anzulegen. Zudem besteht nach Angaben keine Instandhaltungsrücklage bezüglich des Gemeinschaftseigentums.

Nach sachverständigem Ermessen werden für Instandsetzungsarbeiten am Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 sowie des anteiligen Instandhaltungsstaus am Gemeinschaftseigentum ein Betrag von € **6.000,-** geschätzt. Für die fehlende Instandhaltungsrücklage wird ein weiterer Betrag in Höhe von € **5.000,-** in Abzug gebracht.

### **5.3 Beschreibung der Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss zum öffentl. Netz (Wasser, Abwasser, Strom und Telefon).

Befestigungen:

Der Eingangsbereich mit Zuwegung sowie die Stellplätze wurden mit unterschiedlichen Betonpflastersteinen befestigt.

Einfriedung/Anpflanzungen:

Die Einfriedung besteht aus gemauerten Pfosten mit dazwischenliegender Sockelmauer und aufgesetzten, verzinkten Stahlstabfeldern mit aufgesetzten Spitzen. Zur Stellplatzeinfahrt wurde ein Rahmen-/Stahlstabschiebetor eingesetzt. Als Eingangstüren wurden von der Ost- und Westseite am Grundstück passende Zugangstüren eingesetzt. Die wenigen Grünflächen wurden mit Rasen angelegt. Die Außenflächen wurden gem. der geänderten Teilungserklärung weitestgehend den Erd-/Souterrainwohnungen als Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Stellplätze:

Der zur bewertenden Wohnung gehörende Stellplatz P1 liegt an der östlichen Grenze (siehe beigefügten Plan). Hier kann ein Fahrzeug abgestellt 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:**

Für die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor:

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (§§ 24 - 26 ImmoWertV) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstück).

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Mit dem **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (meist persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet werden.

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** zu ermitteln. Bei der Kaufpreisbildungen für Eigentumswohnungen dieser Größe steht die Eigennutzung im Vordergrund. Zudem wird das Ertragswertverfahren durchgeführt, um einen Kontrollwert zu erhalten.

## **6.2 Verfahrenserläuterungen**

**Der Bodenwert** ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 14 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.

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. § 24 - 26 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 Verfügung steht (§ 25 ImmoWertV).

Auch wenn die ImmoWertV die drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen.

**Der Ertragswert** (gem. § 27-34 ImmoWertV): Der Ertragswert setzt sich aus verschiedenen Variablen zusammen: Bodenwert, Reinertrag (Rohertrag minus Bewirtschaftungskosten), Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlage – getrennt von dem Bodenwert – auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Ertragswert der baulichen Anlagen). Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände den Ertragswert des Grundstücks.

### **Begriffe:**

Der **Rohertrag** ist die Jahresrohmiete eines Ertragswertobjektes (ohne Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten). Der Rohertrag ist die marktübliche, erzielbare Nettokaltmiete.

Die **Bewirtschaftungskosten** sind zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines (bebauten) Grundstücks laufend aufzuwenden. Es handelt sich zum Beispiel um (Betriebskosten) Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten usw.

Der **Reinertrag** ist die Bezeichnung für den Jahresrohertrag eines Ertragswertobjektes vermindert um die Bewirtschaftungskosten.

Der **Liegenschaftszins**, gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV, ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren und wird auch Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens genannt. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt durch die Umkehrung des Ertragswertverfahrens. Durch die strikte Anwendung des Ertragswertmodells bei der Ableitung der erforderlichen Daten und im Bewertungsfall ist die Marktkonformität der Berechnungsergebnisse gewährleistet.

**Marktanpassung, Grundstücksmerkmale** (§ 8 ImmoWertV).

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.

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.

## 7. Flächen

Die Wohnfläche wurde der Berechnung aus dem Bauantrag entnommen und an die Veränderung der Wohnflächenverordnung entsprechend angepasst. Auch die räumliche Umgestaltung des Grundrisses wurde berücksichtigt. Die Flächen im Dachschrägenbereich wurden mit  $\frac{1}{2}$  Ansatz berücksichtigt. Der Vorraum zum Treppenhaus bleibt unberücksichtigt. Der Balkon wurde gemäß Wohnflächenverordnung mit  $\frac{1}{4}$  angesetzt. Ein Aufmaß vor Ort fand nicht statt.

Obergeschoss:	Wohnen/Essen:	33,90 m <sup>2</sup>
	Küche:	15,81 m <sup>2</sup>
	Badezimmer:	8,25 m <sup>2</sup>
	Flur:	6,58 m <sup>2</sup>
	Abstellraum:	4,73 m <sup>2</sup>
	Balkon zu 1/4:	2,53 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss:	Schlafen:
Zimmer 1:		11,18 m <sup>2</sup>
HWR/A.-Zi.:		6,31 m <sup>2</sup>
Duschbad/WC:		2,29 m <sup>2</sup>
Flur:		<u>4,28 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnfläche:</b>		<b>111,81 m<sup>2</sup></b>
Nutzflächen/Gemeinschaftseigentum:	Nicht vorhanden.	

## **8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage**

**Restnutzungsdauer - § 12 Abs. 5 i.V.m. Anlage 1 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 die durchschnittliche wirtschaftliche GND von Mehrfamilienhäusern, wie auch für Doppelhäuser auf 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, der 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. Zudem sind zwischenzeitliche erfolgte Modernisierungen (vgl. Anlage 2 ImmoWertV) zu berücksichtigen. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten ist es entscheidend, dass die Ausstattung und die Grundrissgestaltung den heutigen Anforderungen entsprechen.

Das Gebäude wurde 2005 erbaut. Zwischenzeitliche Modernisierungen haben nicht stattgefunden. Hieraus ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 61 Jahren.

$$\text{RND 61 Jahre} = \text{GND 80 Jahre} - \text{fiktives Gebäudealter 19 Jahre}$$





## 11. Wert des Grund und Bodens

### Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

#### Vorbemerkung:

Hier wurde die Bodenrichtwertkarte von Babenhausen eingesehen. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt bei € **380,-/m<sup>2</sup>** (ermittelt zum 01.01.022). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies, nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies, typisches, unbebautes und erschlossenes Grundstück. Die Fläche des Richtwertgrundstücks beträgt 600 m<sup>2</sup>.

### Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag **16.02.2024** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zuschläge und Abschläge angepasst. Hier finden Korrekturfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht Südhessens 2023 Anwendung.

### Grundstücksbeeinflussende Merkmale

#### *Spezielle Werteinflüsse (Art der Bauweise)*

Das Grundstück ist baulich gut ausgenutzt.  
Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

#### *spezieller Lagewert / durchschnittlicher Lagewert*

Das Grundstück liegt an einer befahrenen Bundesstraße.  
Zudem befindet sich nicht weit entfernt die Bahntrasse.  
Dies ist mit entsprechenden Lärmimmissionen verbunden.  
Nach sachverständigem Ermessen ist hierfür angemessen ein

Abschlag von 10 %

#### *Zeitanpassung*

Bedingt durch Marktumfeld haben sich die Preise verhalten,  
positiv weiterentwickelt. Hierfür halte ich für angemessen  
einen Zuschlag von

Zuschlag von 5 %

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

Abschlag von 5 %

angepasster Bodenrichtwert:

$$380,- \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 361,00 \text{ €/m}^2$$

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

$$\text{Berechnung: } \text{€ } 361,00 \times 635 \text{ m}^2 \times 212/1.000 \text{ MEA} = \text{rd. } \text{€ } 48.600,-$$

## 12. Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

### **Erläuterungen zu Preisen und Anpassungen:**

Im Marktbericht für Südhessen 2023 wurden Vergleichsfaktoren (durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preise/Wohnflächen) für wiederverkauftes Wohnungseigentum ermittelt (Seite 141). Hierbei wurde sich am Marktbereich 4 für Babenhausen, dem Bodenpreisniveau (€ 380,--) und dem Baujahr orientiert. Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Die Wohnungsgröße liegt in einem üblichen Maß, so dass hier keine Anpassung vorzunehmen ist. Die ausgewerteten Kaufverträge des Gutachterausschusses umfassen den Zeitraum 2020 bis 2022. Die zwischenzeitliche Marktpreisentwicklung für Eigentumswohnungen wird als stagnierend angesehen. In den Vergleichswerten sind die Stellplätze nicht enthalten. Stellplätze im Freien werden durchschnittlich mit € 5.000 angesetzt.

Als spezieller Werteinfluss wird ein lagebedingter Abschlag von 10 % berücksichtigt. Für die geringe Anzahl an Wohneinheiten (4 WE's) und dem Maisonettencharakter in einer Doppelhaushälfte, wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 5 % gerechnet.

### **Berechnung:**

Durchschnittswert: € 3.126,-- /m<sup>2</sup> Wfl. (Bodenpreisniveau € 380,-- / Baujahr 2005)

(Eine Anpassung an den Bodenrichtwert wurde durch Interpolation vorgenommen)

Wohnung im OG/DG – Nr. 3	= € 3.126,-- x 111,81 Wfl.	= € 349.518,--
Spezielle Werteinflüsse/Abschlag	= - 5 %      € 349.518,-- x 0,95	= € 332.042,--
+ Stellplatz im Freien		= € 5.000,--
- Instandhaltungsstau		= € 6.000,--
- fehlender Instandhaltungsrücklage:		= € 5.000,--
		= € 326.042,--
<b>Vergleichswert (gem. § 15 ImmoWertV)</b>	<b>rd.</b>	<b>= € 325.000,--</b>
<b>(zum Wertermittlungstichtag 16.02.2024)</b>		

### 13. Kontrollwert nach dem Ertragswertverfahren

**Jahresrohertrag** ( nachhaltig erzielbare  
Netto-Kaltmiete/jährl./ § 31, Abs. 2, ImmoWertV) € 11.808,--

**- Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV / ohne Abschreibung)

- Verwaltungskosten	= €	335,--	
- Instandhaltungskosten 111,81 m <sup>2</sup> x € 11,00	= €	1.230,--	
- Instandhaltungskosten – Stellplatz	= €	83,--	
- Mietausfallwagnis € 11.808,-- x 2 %	= €	236,--	
			<u>€ 1.884,--</u>

**= Jahresreinertrag des Grundstücks** € 9.924,--

**- Bodenwertverzinsungsbetrag** (§ 29 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssatz 2,2 x Bodenwert € 48.600,-- = € 1.069,--  
100

**= Reinertrag der baulichen Anlage** € 8.855,--

**x Vervielfältiger**

(§ 20 ImmoWertV)

	- 61
$V = \frac{1 - (1,022)^{-61}}{0,022}$	= 33,40

(Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem Liegenschaftszins und der ermittelten Restnutzungsdauer)

**Ertragswert der baulichen Anlage** € 8.855,-- x 33,40 = rd. € 295.757,--

**+ Bodenwert** (§ 16 ImmoWertV) € 48.600,--

**= vorläufiger Ertragswert** € 344.357,--

- abzgl. Instandhaltungsstau / fehlende Rücklagen  
€ 11.000,--  
€ 333.357,--

**= Ertragswert** (gem. § 17-20 ImmoWertV) rd. € 335.000,--  
(zum Wertermittlungsstichtag 16.02.2024)

## 14. Verkehrswert


Eigentumswohnungen mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Auch werden Eigentumswohnungen oft zu Anlagezwecken erworben und das Ergebnis des Ertragswertes entsprechend gewürdigt. Die objektspezifischen Besonderheiten und Marktverhältnisse wurden mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt. Bei freier Abwägung, den beschriebenen Besonderheiten und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt, wird der Verkehrswert der im Ober- und Dachgeschoss gelegene Wohnung Nr. 3, nebst Stellplatz im Freien in

Lage:	64832 Babenhausen Hindenburgstraße 9 a
Gemarkung:	Babenhausen
Flur/Flurstück:	2 / 18/4
wie folgt geschätzt:	Vergleichswert: € 325.000,-- Ertragswert: € 335.000,--
<b>Verkehrswert rd.</b>	<b>€ 330.000,--</b>
in Worten:	dreihundertdreißigtausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	16.02.2024

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 16.02.2024 von mir besichtigt. Das Gutachten umfasst 35 Seiten, zzgl. Deckblatt und wird in fünffacher Ausfertigung, nebst Exposé und Datenträger übergeben.

Messel, 29.02.2024

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

## 15. Gesetzliche Grundlagen / 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	<b>BGB</b>
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	<b>BauGB</b>
Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 15.06.2018 (GVBl. S. 258)	<b>BauGB-AV</b>
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)	<b>HBO</b>
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	<b>BauNVO</b>
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)	<b>ImmoWertV 2021</b>
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	<b>WoFlV</b>
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)	<b>II. BV</b>
Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277	<b>DIN 277</b>
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten - Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011 (BANz Nummer 24 vom 11.02.2011 – Seite 597-609).	<b>BRW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie in der Fassung 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)	<b>SW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts - Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)	<b>EW-RL</b>
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)	<b>VW-RL</b>

**Verwendete Wertermittlungsliteratur:**

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

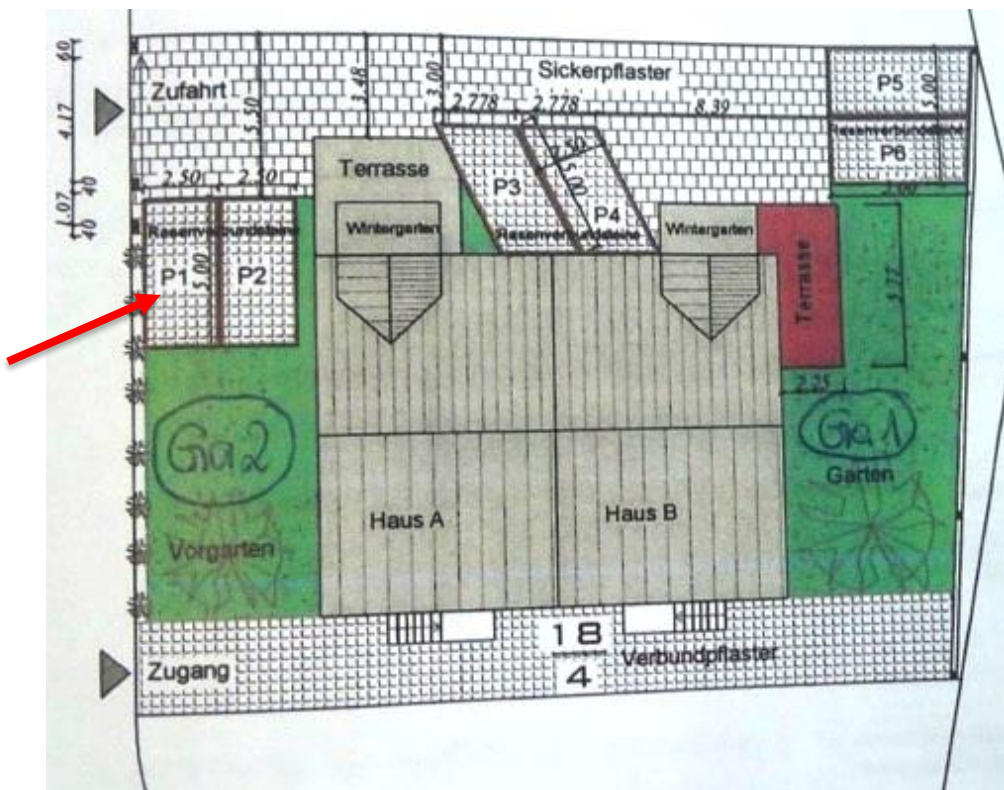
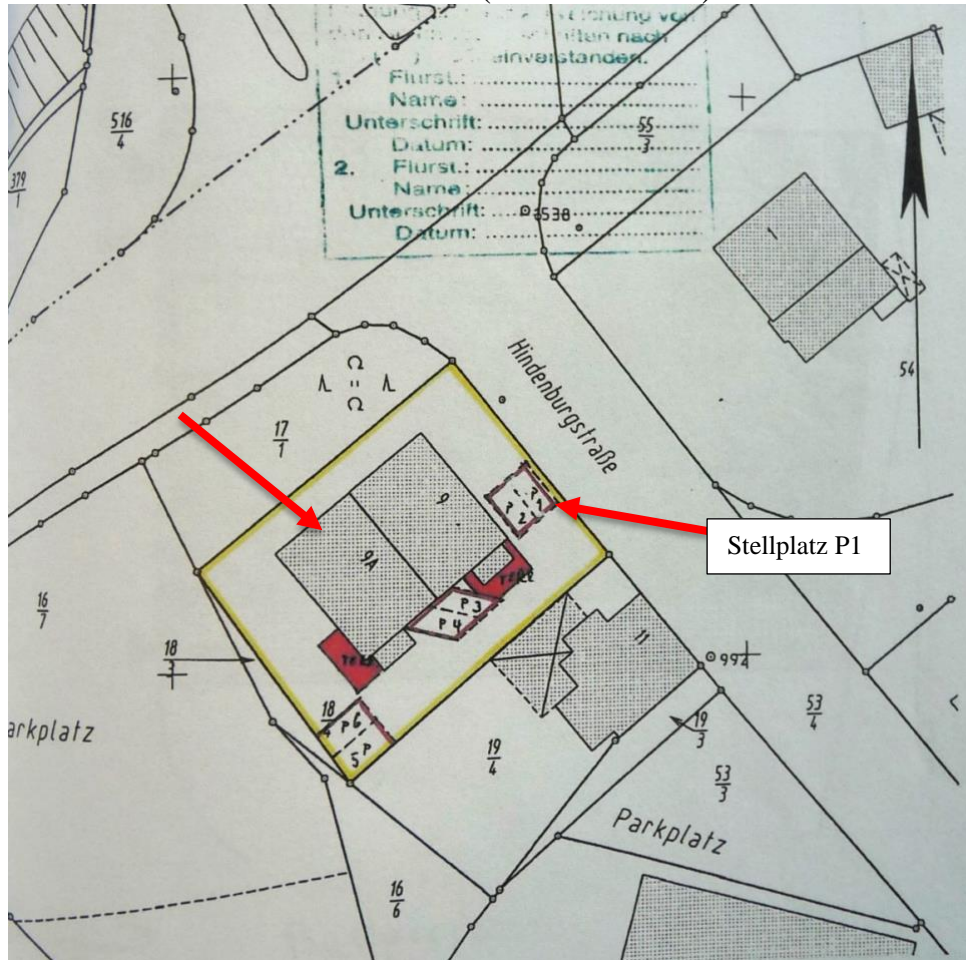
**Immobilienmarktbericht** der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2023

**16. Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlage 1</b>	<b>Flurkarte</b>	<b>/ 1 Seite</b>
<b>Anlage 2</b>	<b>Bilder</b>	<b>/ 2 Seiten</b>
<b>Anlage 3</b>	<b>Grundrisspläne</b>	<b>/ 2 Seiten</b>
<b>Anlage 4</b>	<b>Schnitt</b>	<b>/ 1 Seite</b>

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.

**Ausschnitt aus der Flurkarte (ohne Maßstab):**





Südwestansicht - Klimagerät



Ostansicht / Stellplatz zur Whg. – Nr. 3





Zugang / Ostseite



Hauseingang 9a / Nordseite



Westseite

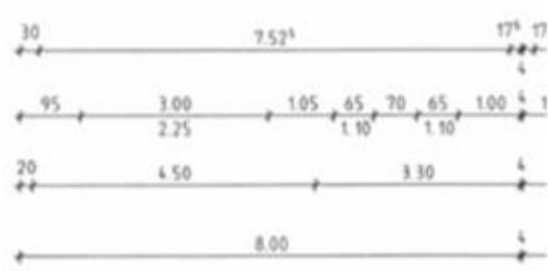
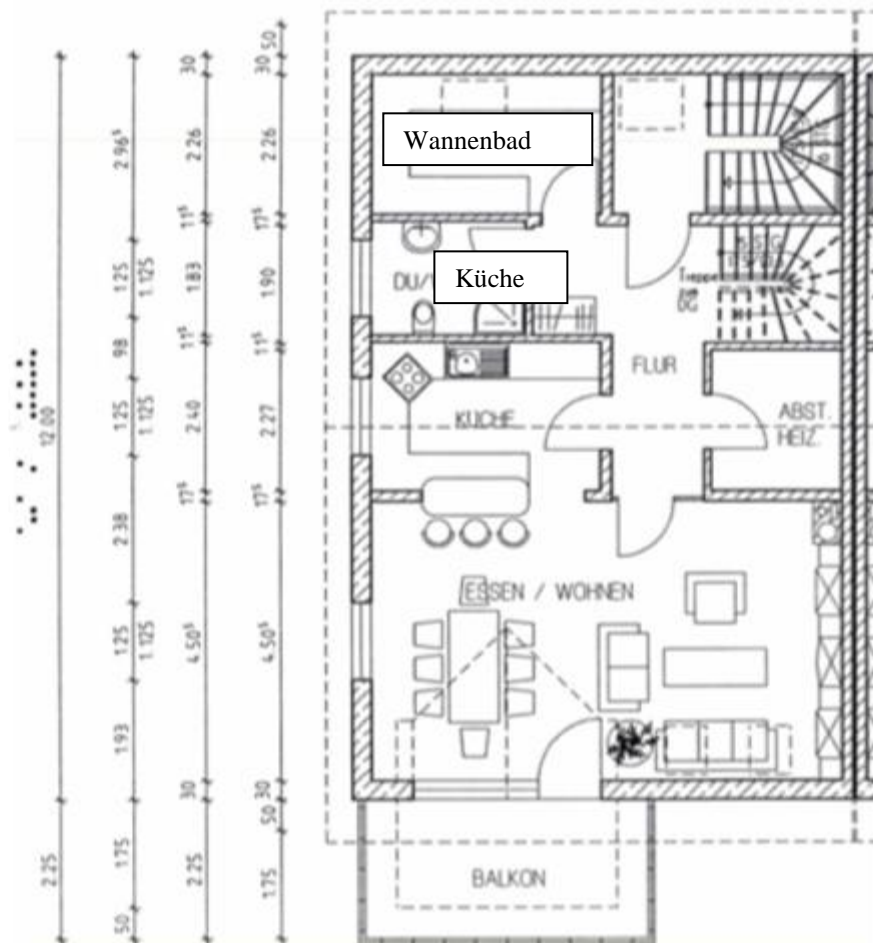
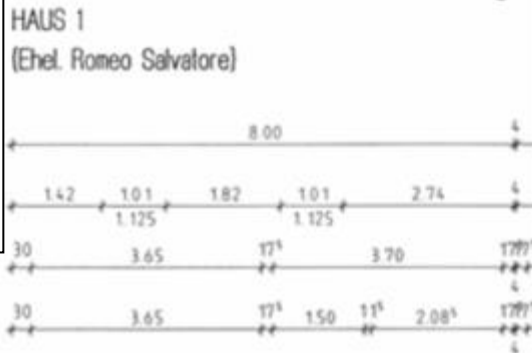


Wärmepumpe

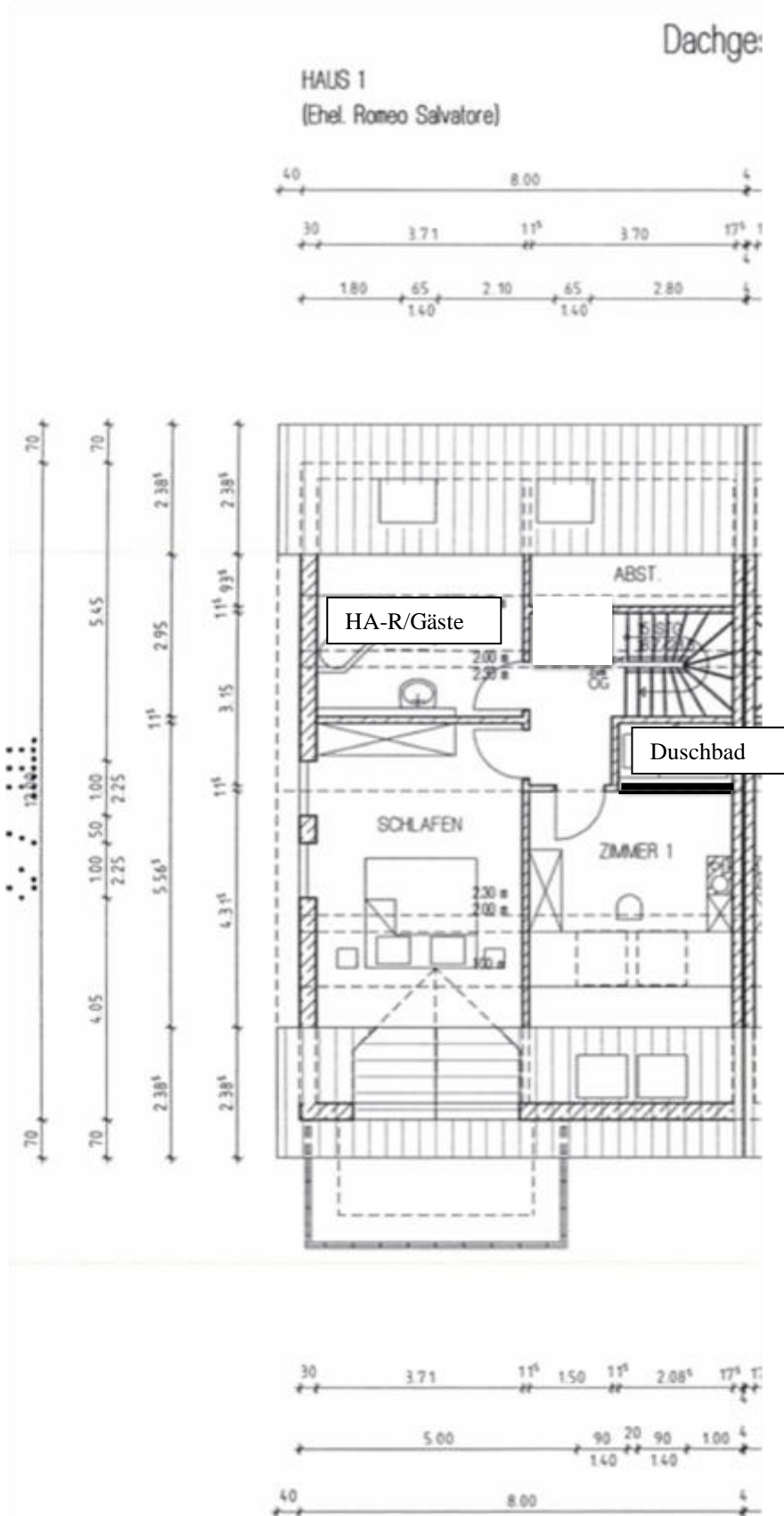
**Obergeschoss (ohne Maßstab):**

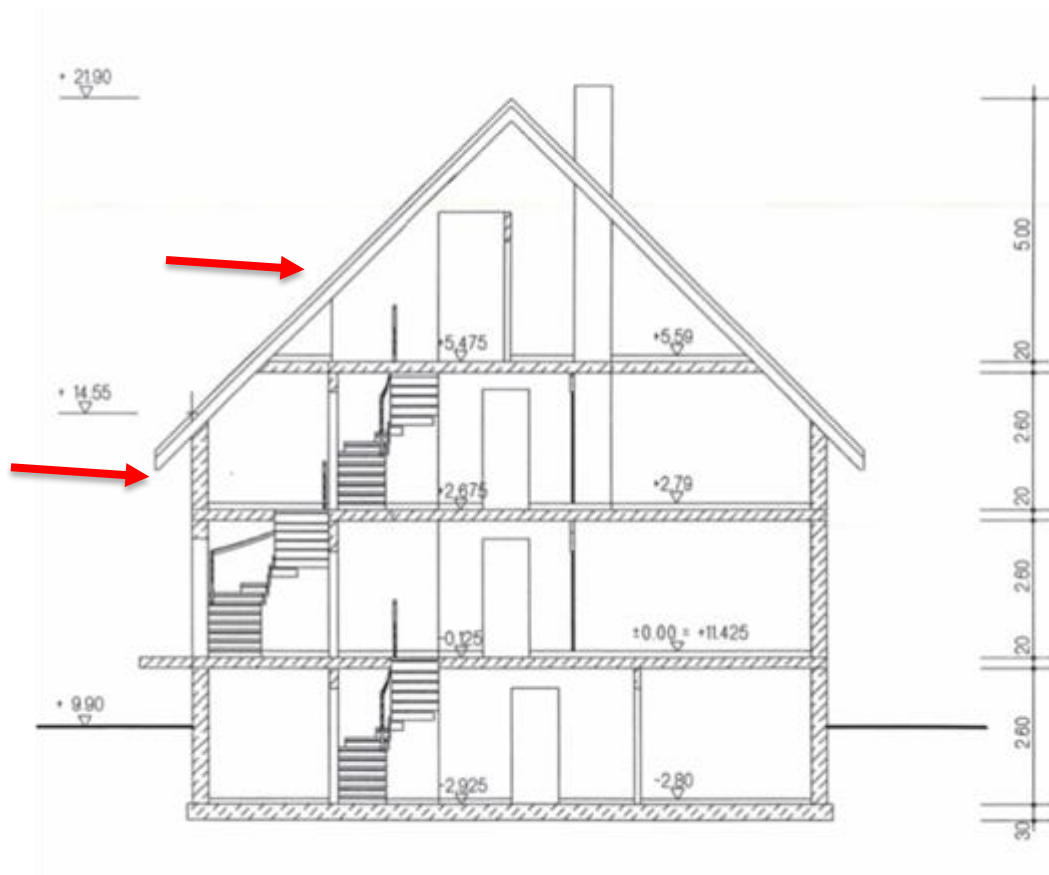
**Anmerkung:**  
 Der Grundriss und die Raumaufteilung wurden verändert. Das Duschbad und die Garderobenische sind zugunsten der Küchenvergrößerung entfallen. In den Hausarbeitsraum wurde das Wannenbad eingebaut.

Oberges



**Dachgeschoss (ohne Maßstab):**



**Gebäudeschnitt (ohne Maßstab):**

Wohnung Nr. 3 im Ober- und Dachgeschoss