

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 E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Einfamilienwohnhaus
Danziger Straße 13
64832 Babenhausen

Wertermittlungstichtag:

15.05.2025

Ortsbesichtigung:

15.05.2025

- AUSSENBESICHTIGUNG -

Auftraggeber:

Amtsgericht Dieburg

Gerichtszeichen:

Az.: 30 K 38/24

Report-Nr.

2025-05-15

Erstelldatum:

02.06.2025



Verkehrswert 388.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 6

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 36

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten.....	5
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	11
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	13
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	14
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Allgemeine Kriterien.....	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	16
4.3.1	Bodenrichtwert	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
5	Verkehrswertableitung	26
5.1	Verkehrswert.....	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte.....	30
6.2	Grundriss Kellergeschoss	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss	32
6.4	Querschnitt Wohnhaus	33
6.5	Wohnflächenberechnung.....	34
6.6	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	34
	Anlage Fotos	35

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus in Holzrahmenbauweise (wahrscheinlich Schadstoff belastetes Fertighaus Fa. Sutter Typ L 135 SL aus den 1970er Jahren)
Aktenzeichen	30 K 38/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64832 Babenhausen, Danziger Straße 13
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Babenhausen, Blatt 6794
Gemarkung Babenhausen	Flur 3, Flurstück 610
Tag der Ortsbesichtigung	15.05.2025 - Außenbesichtigung -
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	15.05.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	901 m ²
Baujahr	1978
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	23 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.037 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	67,1 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	381 m ²
Wohnfläche ges. rd.	125 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.375 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,8 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,0
Berücksichtigung allg. Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) Faktor	0,9
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt befriedigend; zum Teil besteht Reparatur- und Instandhaltungsbedarf
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	408.000,- €
Ertragswert	407.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von 20.000 €)	388.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Fertighaus in Holzrahmenbauweise aus den 1970er Jahren in guter Wohnlage im südöstlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum in Babenhausen. Die Lage ist geprägt durch die Nähe zum Ortsrand in einem reinen Wohngebiet. Im Hinblick auf die Lageeigenschaften und feststellbaren Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	15.05.2025
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung. Es wurde bereits im Vorfeld mitgeteilt, dass eine Innenbesichtigung (seitens des Antragsgegners, der im Bewertungsobjekt wohnt) nicht erwünscht sei, so dass beim Ortstermin lediglich eine Augenscheinnahme von außen möglich war.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligten im Versteigerungsverfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024</p> <p>Bodenrichtwertauskunft</p> <p>Lageplan und Liegenschaftskartenauszug</p> <p>Von den Beteiligten bereitgestellte und abgelichtete Unterlagen (Verkaufsexposé, Innenraumbilder, Vorgutachten, Baubeschreibung, Pläne sowie Mitteilungen zum Gebäude)</p> <p>Grundbuch</p> <p>Auskunft zum Bauplanungsrecht</p> <p>Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)</p>
Gesetzliche Grundlagen:	<p>Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen):</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</p>
Bodenverhältnisse und Altlasten:	<p>Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt.</p> <p>Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor.</p> <p>Anmerkung: 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.</p>
Beschreibungen:	<p>Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Gutachtenerstellung und 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.</p>

Berechnungen: Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der abgezeichneten Unterlagen (Baupläne) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus, Gartenhütte, Brunnenhaus

Besonderheit: Das Wohnhaus konnte nicht begangen werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand im Gebäude sind dem Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag daher im Detail nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich auf die greifbaren Unterlagen, die Feststellungen beim Ortstermin und ist folglich mit einem Risiko behaftet.

In Immobilien dieser Baualtersklasse in Fertigbauweise können verschiedene Schadstoffe vorkommen, die ein damit verbundenes Gesundheits- und Investitionsrisiko bergen, darauf wird besonders hingewiesen.

Weitere Feststellungen:

Mieter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. 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

Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Einwohnerzahl: Babenhausen rd. 17.600 Einwohner inkl. Ortsteile (Quelle: www.wegweiser-kommune.de/daten).

Indikatoren	2023 Babenhausen (DA)	2023 Darmstadt- Dieburg, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	17.579	301.827	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	12,5	6,5	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	4,4	1,5	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,9	8,8	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,5	11,0	11,4

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

Babenhausen, mit einer mittelalterlichen Altstadt und großem denkmalgeschützten Baubestand, inkl. Schlossanlage, liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt, Aschaffenburg und Darmstadt. Im östlichen Stadtbereich, südlich der Bundesstraße 26 gelegen, wurde ein ehemaliges Militärgelände als Konversionsfläche städtebaulich umgestaltet (Konversion eines 60 ha großen Kasernenareals in ein nachhaltiges Modellquartier mit Wohn- und gewerblich genutzten Flächen). Sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grundschulen und die Bachgauschule mit einem weiterführenden Bildungsangebot (Gymnasium) sowie eine Gesamtschule sind in Babenhausen vorhanden, ebenso Ärzte und Apotheken.

Im Regionalplan für Südhessen wurde Babenhausen als Unterzentrum ausgewiesen.

Definition

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

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Darmstadt (ca. 28 km entfernt)
Aschaffenburg (ca. 15 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 35 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)

Bundesstraßen- und Autobahnabschluss: Die Bundesstraßen B 26 (liegt unmittelbar bei Babenhausen), und die 4-spurig ausgebaute B 45 in rd. 5 km Entfernung, gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Autobahnen, nördliche Richtung: A 3, Entfernung ca. 12 km westliche Richtung: A 5, Entfernung ca. 30 km

Bahnhof: Schienenanbindung in Richtung Darmstadt, Aschaffenburg und in Richtung Hanau, Offenbach sowie in den Odenwald vom Bahnhof in Babenhausen.

Busverbindungen: Regionales Nahverkehrssystem des RMV mit sehr guten Anschlüssen in den Rhein-Main Wirtschaftsraum und umliegende Gemeinden.

Flughafen: Rhein / Main (ca. 38 km entfernt)

Wirtschaftsstruktur (Quelle: www.wegweiser-kommune.de/daten).

Indikatoren	2023 Babenhausen (DA)	2023 Darmstadt- Dieburg, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	1,0	1,0	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	58,0	29,7	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	41,0	69,3	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,8	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	-15,6	6,1	6,0

Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote (Quelle: Agentur für Arbeit)

Landkreis: 5,2 % (Stand: April 2025)

Hessen: 5,8 %

Bund: 6,3 %

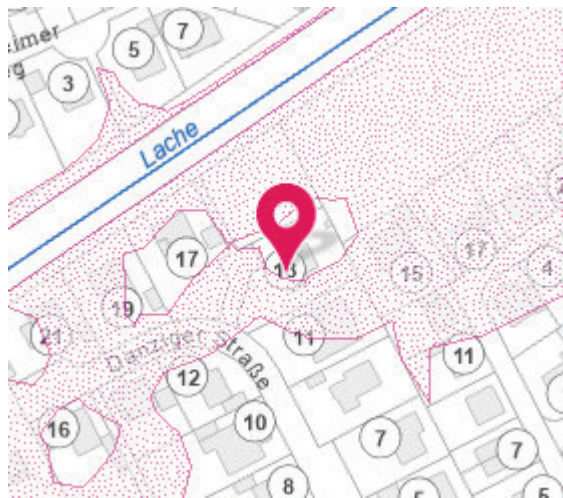
Einzelhandelsrelevante Kennziffern: Stand 2024 Quelle: IHK Gemeindesteckbrief

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 98,4 (Babenhausen)
104,0 (Landkreis Darmstadt-Dieburg)
101,3 (Hessen)
100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Lage im östlichen Wohngebiet.

Art der Bebauung und Nutzung

in der Straße:	Wohnnutzungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (überwiegend individueller Wohnungsbau – in direkter Nachbarschaft ein 2-geschossiges Wohnhaus mit mehreren Wohnungen).
Immissionen:	Beim Ortstermin keine besonderen Immissionen feststellbar. Sonst gebietstypischer Flug- und Fahrzeugverkehr.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich), Sonstiges:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund im Bereich eines Bachlaufs. Gemäß Angabe des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) liegt das Grundstück in einem Risikogebiet außerhalb der Überschwemmungsgebiete; siehe nachfolgende Darstellung/Auszug mit Verlauf des angrenzenden Baches ‚Lache‘ mit Punktierung des Risikogebiets – hier: Bei Starkregen bestehen Risiken. Gemäß Angabe beim Ortstermin sind keine Überschwemmungsereignisse bekannt.



Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.
Ausrichtung:	Der Wohnraum ist zum Garten und Erschließungsweg nach Westen und Süden ausgerichtet. Das Gebäude ist ca. grundstücksmittig erstellt; ringsum Gartenflächen.

Immobilienmarkt

Die Erholung am deutschen Immobilienmarkt setzte sich im dritten Quartal 2024 fort. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorquartal abermals gestiegen (Quelle: GREIX – German Real Estate Index). Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise), ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse in Verbindung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Stichwort Gebäudeenergiegesetz) von einer erhöhten Volatilität auszugehen. Der hier ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt, Form und Größe: Unregelmäßig geschnittene Grundstücksform (Vieleck – aufgrund des Erschließungswegs verjüngt sich die Grundstücksform nach Südwesten und läuft hier fast spitz zu). Größe 901 m².

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Straße: Gepflasterte Wohn- und Erschließungsstraße (Sackgasse mit Wendehammer – die Stichstraße erschließt zwei Anlieger; ein drittes direkt angrenzendes Grundstück in der Sackgasse noch unbebaut), ohne Bürgersteig.

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

Garage, Stellplätze: Keine Garage. Auf dem Grundstück offene Stellplatzmöglichkeiten für 2 – 3 PKW; Stellplätze im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise. Nördlich ein unbebautes weiteres Wohnbaugrundstück, welches über den gleichen Wohnweg erschlossen wird. Nordöstlich grenzt offenes Feld und östlich ein Einfamilienwohnhaus an, südlich ein Mehrfamilienwohnhaus, südwestlich die Danziger Straße.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Dieburg
Grundbuch von Babenhausen
Blatt 6794

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

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 vom 11.01.1978 mit der Bezeichnung „Ost 3; Änderungsplan 1“ liegt vor.

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

Art der baulichen Nutzung: WR Reines Wohngebiet
 O Offene Bauweise; ein Vollgeschoss, zwingend
 GRZ Grundflächenzahl 0,4
 GFZ Geschossflächenzahl 0,5, zwingend
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster begrenzt.

Das Grundstück ist gebietstypisch ausgenutzt. In der Nachbarschaft (Übergang zum allgemeinen Wohngebiet mit einer höher erlaubten baulichen Ausnutzung) grenzt ein zweigeschossiges Gebäude an. Erweiterungsmöglichkeiten sind im geringen Umfang möglich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

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

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus in Fertigbauweise (Holzrahmenbau) auf massiv erstelltem Kellergeschoss. 1 Vollgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss.

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

Baujahr: 1978

Gesamtnutzungsdauer im Modell des Gutachterausschusses 70 Jahre

Aufgrund der baujahresgemäßen Fertigbauweise wird nach sachverständiger Einschätzung die Restnutzungsdauer mit 23 Jahren bemessen (in Anlehnung an die ImmoWertV Anlage 2, Punkt I, Nr. 2).

Bemessungsgrundlage unter Abwägung von Modernisierungen:

Nachteile von Fertighäusern der Baujahresklasse (siehe Wertermittlungsliteratur; *Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn*; Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Luchterhand Verlag 6. Auflage; Seite 73 ff. und Lexikon der Immobilienbewertung im Bundesanzeigerverlag 2003, Seite 234 sowie Rössler, Langner, Simon, Kleiber – Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, 6. Auflage, Seite 272):

- *Geringere Wärmespeicherfähigkeit*
- *Geringerer Schallschutz*
- *Kürzere technische Lebensdauer insgesamt*
- *Höhere Versicherungsbeiträge*
- *Weniger Umbaumöglichkeiten*
- *Schlechtere Wiederverkäuflichkeit* (insbesondere vor dem Hintergrund verbauter Asbest haltiger Bausubstanz, Anm. SV)

Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Bäder, Fenster (nicht alle Fenster wurden modernisiert).

Modernisierungen die länger zurückliegen: Leitungssysteme Gas, Wasser, Strom, Abwasser (2010 - mittlerer Modernisierungsgrad),

Heizungsanlage (1991), Innenausbauarbeiten im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung (mittlerer Modernisierungsgrad). Von außen ist Instandhaltungsbedarf feststellbar.

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Angaben gem. Mitteilung beim Ortstermin und Grundrissplänen)

Kellergeschoss:	Flur, 3 Kellerräume (davon ein Raum als Hobbyraum ausgebaut), Waschraum, Hausanschlussraum, Heizungsraum. Gartenzugang (Kelleraußentreppe) vom Waschraum vorhanden.
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Gäste-WC, Wohnzimmer, Essen/Kochen, Badezimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, 2 Außenterrassen.
Dachgeschoss:	Nicht ausgebautes Dachgeschoss (Lagerboden über Ruckzucktreppe zugänglich).

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin, Mitteilung der Beteiligten und den zur Verfügung gestellten Unterlagen wird ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard der in den NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) veröffentlichten Ausstattungsstufen angenommen. Nachfolgend eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufen für Einfamilienwohnhäuser sowie gem. Feststellung beim Ortstermin, bereitgestellter Unterlagen und soweit von außen ersichtlich. Gemäß Angabe wurden Renovierungsarbeiten der letzten Jahre in Eigenhilfe durchgeführt.

Konstruktionsart:	Kellergeschoss in massiver Bauweise, verputzt.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Keller: Einschaliges Mauerwerk 30 cm, verputzt und dunkelgrau gestrichen. Wände über Kellergeschoss in Holzrahmenfertigungsbauweise; außen hell verputzt und weiß gestrichen, Innen Wandbekleidung mit Anstrich, Tapeten, Fliesen.
Geschosstreppe:	Halbgewendelte Holztreppe (Fertigteiltreppe) vom Erd- zum Kellergeschoss. Ruckzucktreppe zum Dachboden. Beton-Kelleraußentreppe, Eingangstreppe (mit Naturstein) massiv.
Dach:	Walmdach; L-förmig mit Holzdachstuhl ohne Zwischensparrendämmung; Boden (Holzbalkendecke über Erdgeschoss gedämmt). Eindeckung mit grauen Betondachsteinen.
Fenster- und Außentüren:	Isolierverglaste Kunststoffenster mit Holzläden (EG – modernisiert); KG baujahrestypische doppelverglaste Holzfenster. Modernisierte Haustüre. Terrassenzugänge über Fenstertüren.
Innenwände und -türen:	Innenwände in Leichtbauweise. Innentüren: Edelholzfurnierte Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung (Originaltüren) sowie einzelne modernisierte weiß beschichtete Holzwerkstofftüren sowie zum Wohnzimmer eine zweiflügelige Glastür.
Deckenkonstruktion:	Decken: Massive Decke über Kellergeschoss, Holzbalkendecke über Erdgeschoss. Deckenhöhen: Haupthaus: KG ca. 2,30 m, EG ca. 2,50 m.
Fußböden:	Fliesen, Vinyl-/Holzwerkstoffparkett o.ä.; insgesamt mittlere Ausstattung.
Sanitäreinrichtungen:	Gäste-WC mit Stand WC und Handwaschbecken. Badezimmer modernisiert mit Einbaueckbadewanne, Dusche mit bodengleicher

Heizung:	<p>Duschtasse mit Glaswänden-/tür. Stand-WC, Waschbecken, Urinal. Mittlere zeitgemäße Ausstattung. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Waschraum im Keller.</p> <p>Ölzentralheizung von 1991; Brenner 2009 erneuert. Die Heizung sei defekt und laufe im Notbetrieb.</p> <p>Beheizung der Räume über Fußbodenheizung (gem. Angabe sei die Heizung aktuell defekt; im Kinderzimmer sei eine Infrarotheizung installiert, das Gäste-WC sei ungeheizt).</p>
Kamin:	Über Dach gemauerter zweizügiger Kamin mit Abdeckhaube (Anschluss Heizung und offener Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoss).
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausläsen (1-2 Leuchtauslässe; 2-3 Steckdosen je Raum). Klingel.
Baumängel und Bauschäden:	<p>Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau im Gebäude sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.</p> <p>Bauschäden außen: Allgemeiner Instandhaltungsbedarf im Bereich Einfriedung, erforderliche Reparaturen und Anstrich außenliegender Holzbauteile.</p> <p>Seitens des Antragsgegners mitgeteilte Bauschäden, Baumängel (Auswahl):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ölheizung defekt - Notbetrieb 2. Außenwände aus Asbestzementplatten (Fertighaus, Holz 1978) 3. Dachschaden, hierdurch Wasserschaden u.a. an Dachbodentür 4. Wasserschaden durch defekte Regenrinne 5. Fußbodenheizung in den hinteren Räumen defekt (deshalb zusätzliche Heizung im Schlafzimmer sowie Infrarotheizung im Kinderzimmer) 6. unterschiedliche Zargen im EG (Typ und Farbe) 7. Trennwand zwischen Kinderzimmern Marke Eigenbau (Türzarge am Stoß verbaut) 8. Terrasse verformt, Dielen lösen sich, weil Unterkonstruktion teilweise morsch 9. Terrassendach undicht 10. Warmwasserversorgung Küche laienhaft selbst verlegt 11. Drei größere Wasserschäden (Bad, unter Keller-Bodenplatte und Gäste-WC - Leitungswasser und Fallrohr) in den letzten 10 Jahren aufgetreten (Anm. SV: gem. Angabe aktuell ohne Wasserschäden) 12. Hauswand an Eingangstür (Löcher) 13. Fliesen selbst verlegt (uneben im ganzen Haus) 14. Fenster im EG unfertig 15. Gäste-WC ungeheizt/kein Warmwasser/Tür klemmt 16. Kellertür stark angerostet 17. Mauern teilw. unverputzt / Putz bröckelt ab 18. Hoftor defekt 19. Außenwasserhahn defekt 20. Wasser tritt bei Wand an der Kellertreppe ein (bereits durch andere Sachverständige festgestellt und dokumentiert) 21. Wechselschaltung Diele defekt

Anmerkung des Sachverständigen: Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnten die Angaben nicht überprüft werden.

Weiteres: Fertighaushersteller der Baujahresklasse verwendeten z.T. schadstoffbelastete Baumaterialien wie Asbest, Formalde-

hyd, Holzschutzmittel. Weitere Untersuchungen dazu erfolgten nicht.

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

Beurteilung der Qualität:	In der Summe ist von außen ein befriedigender allgemeiner Bauzustand feststellbar.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Die baulichen Anlagen sind wirtschaftlich im Wert gemindert. Dies wurde bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.
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/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der teilmodernisierten baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise höheren Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude wird dementsprechend der Energieeffizienzklasse E-F zugeordnet.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier L-förmiger Grundriss.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster (z.T. wieder veraltet).
Energetische Schwachstellen:	Außenwände, Dach, Keller.

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 Platz-

bedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Einfriedung mit einer weiß verputzten Mauer; Mauerabdeckung mit Betondachsteinen; zum Teil sind starke Risschäden in der Mauer feststellbar. Der Grundstückszugang erfolgt über ein Jägerzauntürchen aus Holz und ein zweiflügeliges Jägerzauntor; diese sind ebenfalls Instandhaltungsbedürftig. Einwurfbriefkasten und Klingel an der Einfriedungswand neben dem Eingangstürchen installiert. Der Hauzugang ist mit Naturstein gepflastert.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Überdachungen, Terrassen.
Garten:	Grünfläche mit Rasen, Hecken einzelner Baumbestand; insgesamt einfache Grünanlagen.
Gartenhütte, Brunnenhaus:	Gartenhütte (Abstellschuppen) aus Holz. Das Brunnenhaus (in dem kleinen Bauwerk befindet sich ein Brunnen – dient als Technikraum/Aufstellort für Pumpe) sei gem. Angabe stark Instandhaltungsbedürftig. Geringer Restwert.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Garage:	Ohne Garage.
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus in Holzrahmenbauweise aus den 1970er Jahren in guter Wohnlage im südöstlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum in Babenhausen. Die Lage ist geprägt durch die Nähe zum Ortsrand in einem reinen Wohngebiet. Im Hinblick auf die Lageeigenschaften und feststellbaren Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen. 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 Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 430,00 €/m².

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; soweit Abweichungen feststellbar sind können diese gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 901 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen Nutzungen (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser). Das Grundstück liegt teilweise in unverbaubarer Ortsrandlage (Nordostecke). Nach Norden grenzt noch ein unbebautes Wohnbaugrundstück an. Das Wohnhaus wurde ca. grundstücksmittig bebaut und wird durch Garten-/Grünfläche eingfasst. Die Gartenfreifläche mit den Freisitzen/Terrassen ist zur Straße und zu den Nachbarn ausgerichtet; der Grundstücksschnitt ist unregelmäßig und damit etwas benachteiligt. Die Lage in einem gem. HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) Risikogebiet außerhalb der Überschwemmungsgebiete ist in der Bodenrichtwertzone benachteiligt.

Im Hinblick auf die Größe wird kein Abschlag bemessen; vergleichbar große Grundstücke sind am Markt kaum noch erhältlich und sind deshalb begehrt.

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Lage statistisch nicht feststellbar.

Bemessener Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
610	Gebäude- und Freifläche, Danziger Straße 13	430 €/m ²	0,95	901 m ²	368.059 €
Summe					368.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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 Kos-

tenkennwerte 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: 1.02
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2 bis 3
NHK 2010:	650 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Art:	Fertigbauweise 0,85
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	552,50 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	553,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

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

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

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteeinfluss 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 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2022 bis 2023 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,15. Die Standardabweichung wird mit rd. +/- 0,2 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der Bandbreite mit 1,00 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024, waren Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2022 -2023) allgemein feststellbaren Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag bemessen (Grundlage u. A. Auswertungen statistisches Bundesamt).

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Bemessener Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag: 10 % (Faktor 0,9 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

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, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden (Grundlage: Feststellungen beim Ortstermin, Angaben Beteiligter, Schadensbilder, Vorgutachten)

Dämmung Dach und Leitungen.

Reparaturarbeiten: Beseitigung feuchte Wände/Putzsanierung inkl. Abdichtung, Dachschaden (undichte Dachluke), Regenrinne, Reparatur Fußbodenheizung/Heizungsanlage, Reparaturarbeiten außenliegender Holzbauteile (verwitterte Bauteile sind auszutauschen – Gesims., Terrasse), Installationsarbeiten Wasser, Warmwasser, sowie defekte Elektroschaltungen, Fassadenreparatur (Loch im Bereich der Eingangstüre), Fenster ordnungsgemäß einputzen, Wandanstrich, Erneuerung Kellertüre, Einbau eines Vordaches im Bereich Kellerabgang (Empfehlung), Schäden Einfriedung:

Gesamt psch. 50.000,- €

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

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

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, der IVD Prei-

spiegel Hessen 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 vergleichbaren Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 8 – 13 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die Vergleichsmiete für das Einfamilienwohnhaus rd. 11 €/m². Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten.

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 Wertermittlung 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 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der objektspezifische Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, angepasst zum Wertermittlungsstichtag 1,5 %. Der durchschnittliche Mietansatz liegt lt. Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht 2024 in Südhessen bei 9,0 €/m², die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 0,8 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.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,8 %

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungstichtag) 187,5

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6
EFH	381	553	1037	395.097	23/70
Gesamt					129.818 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert)					+
Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung					7.000 €
Vordach, Außentreppen, Terrassen, Gartenhütte					4.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=
					140.818 €
Bodenwert					§ 40 ImmoWertV
					+
					368.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=
					508.818 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x
					1,0
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x
					0,9
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=
					457.936 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV					
Baumängel, Bauschäden					-
					50.000 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks rd.					408.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	125	11,00	1.375,00	16.500,00 €
Summe				16.500,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			16.500,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	351 €	351 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	330 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m² Wohnfläche	1.725 €	
	Gesamt		-	2.406,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	14.094,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,8 % von		368.000 €	-	6.624,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	7.470,00 €
Barwertfaktor § 34	23 Jahren Restnutzungsdauer		x	18,7
ImmoWertV	1,8 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	139.689 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	368.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	507.689 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,9
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	456.920 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		-	50.000 €
Marktangepasster Ertragswert des Grundstücks rd.				407.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert	408.000,- €
Ertragswert	407.000,- €

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis noch hinreichend genau. Da eine (Komplett)Vermietung in der Metropolregion auch üblich ist, wird dem Ertragswert ebenfalls ein Gewicht bei der Ableitung des Verkehrswerts beigemessen.

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

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

Der vorläufige Verkehrswert für das Flurstück wird somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert bemessen mit 408.000,- €.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhaltungsaufwendungen sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln- und Schäden, berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

Sachwert (vor Marktanpassung)	508.818 €
- Davon Bodenwertanteil	368.000 €
- Davon Außenanlagen	<u>11.000 €</u>
- Verbleibender Gebäudewertanteil	129.818 €

Bezogen auf den Gebäudezeitwert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil 45 % x 129.818 € =	rd. 58.418 €
- Für den Ausbauanteil 55 % x 129.818 € =	rd. 71.400 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 10 %
- Ausbaus von ca. 20 %

Somit ergibt sich gerundet

10 % x 58.418 €	= 5.842 €
20 % x 71.400 €	= 14.280 €

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag rd. 20.000 €

Der Verkehrswert beträgt somit (408.000 € - 20.000 €) = 388.000,- €.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 3.104 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 23,5	4,3 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 27,5	3,6 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 99 und 116), liegt der Verkehrswert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Bandbreite veröffentlichter Vergleichsdaten und ist plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg
Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1

Grundbuch von Babenhausen, Blatt 6794
Gemarkung Babenhausen, Flur 3, Flurstück 610
Gebäude- und Freifläche, Danziger Straße 13, Größe 901 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, Danziger Straße 13 in 64832 Babenhausen wurde zum Stichtag 15.05.2025 auf der Grundlage einer Besichtigung von außen ermittelt mit rd.

388.000,- €

in Worten: Dreihundertachtundachtzigtausend 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 02.06.2025

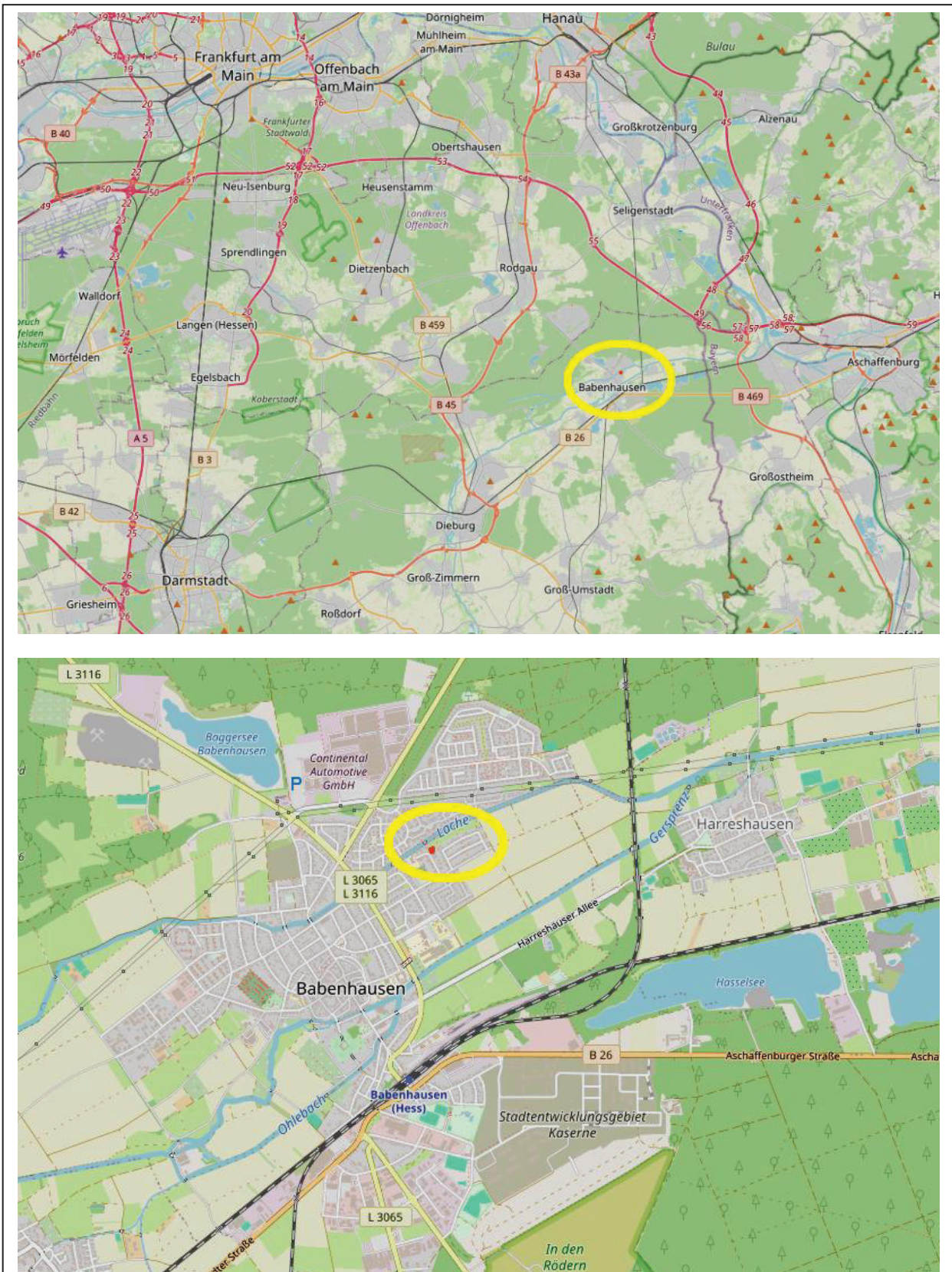
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



6.1 Liegenschaftskarte

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



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

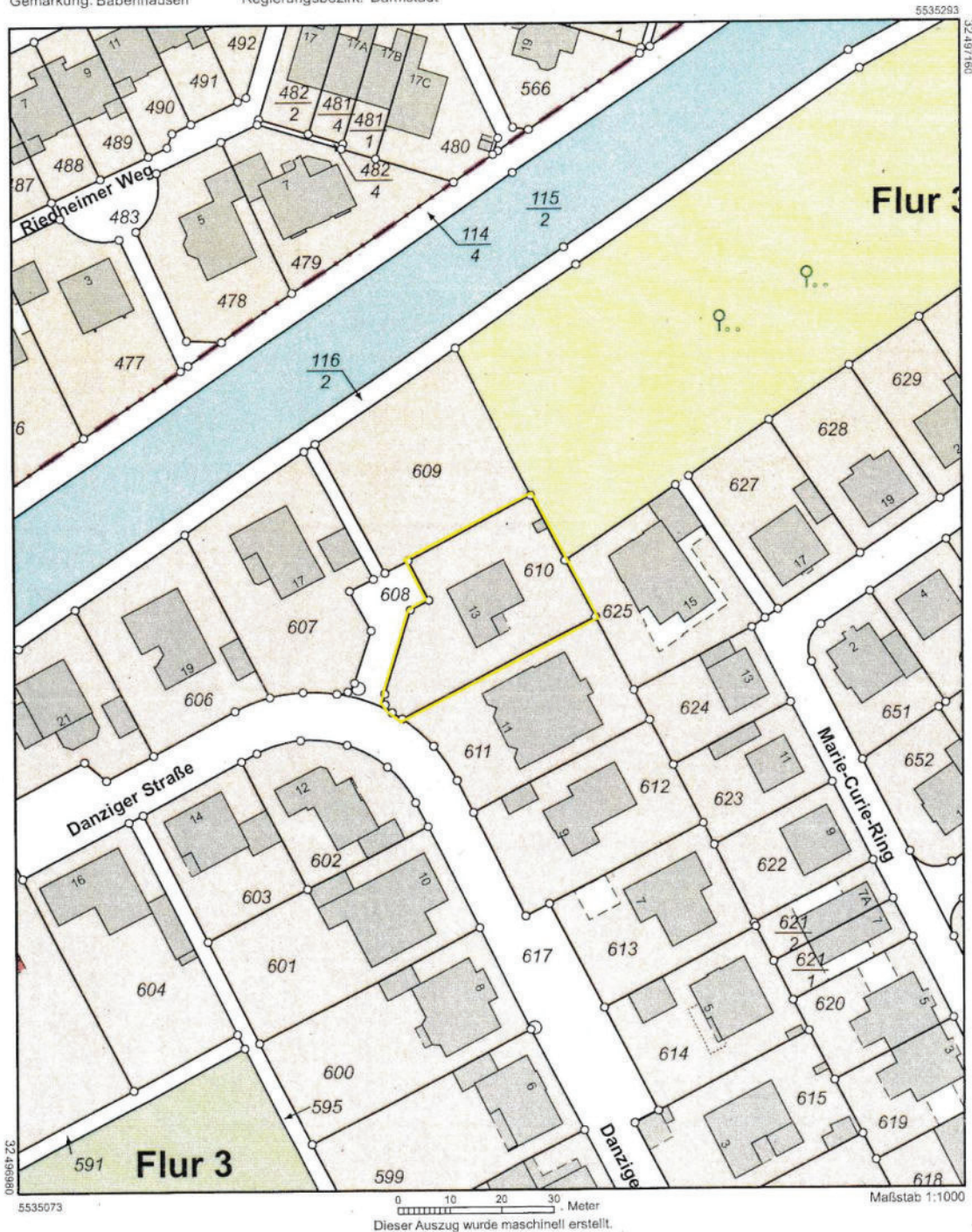
Hessen

Erstellt am 21.10.2024

Antrag: 202706123-1

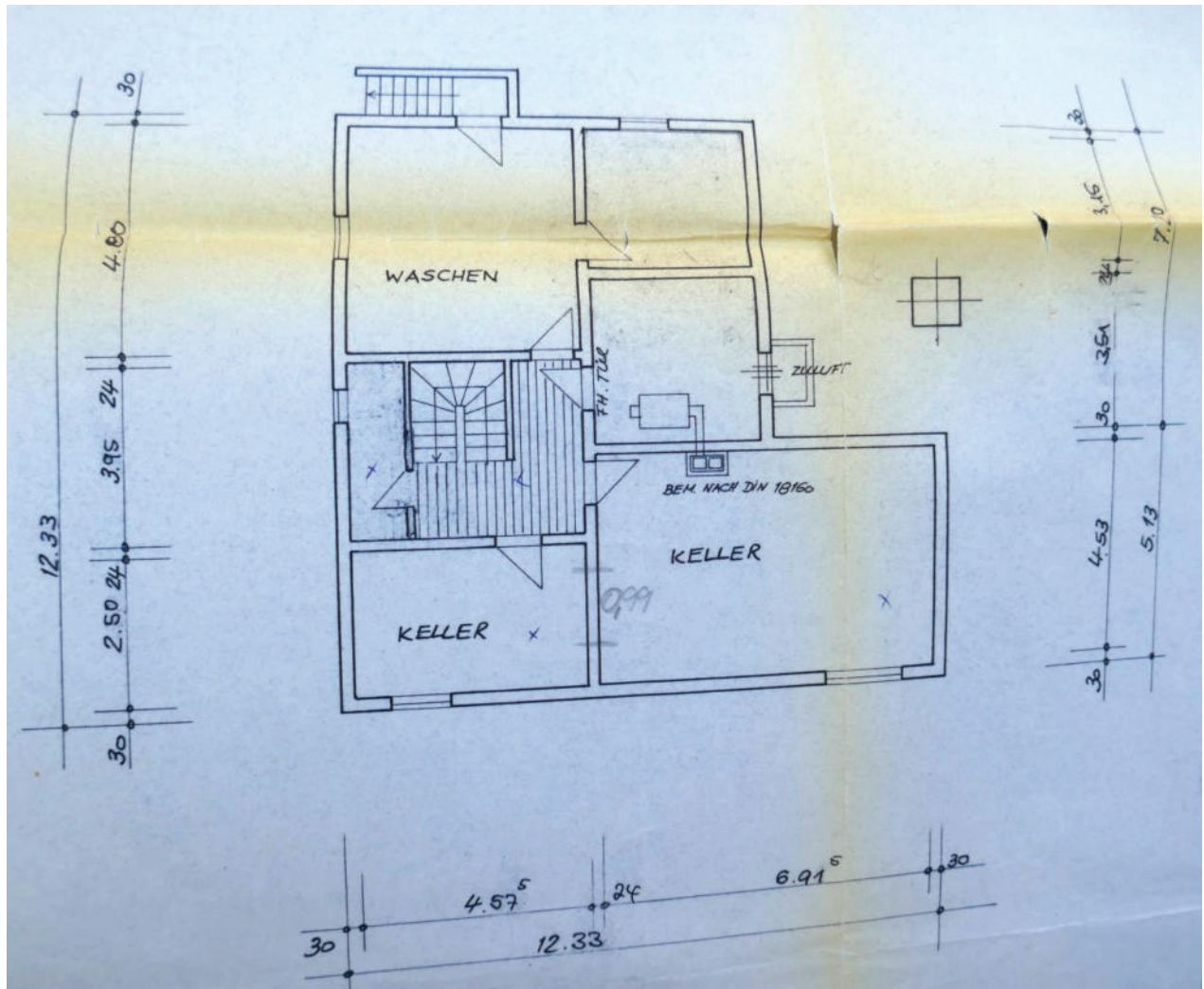
Flurstück: 610
Flur: 3
Gemarkung: Babenhausen

Gemeinde: Babenhausen
Kreis: Darmstadt-Dieburg
Regierungsbezirk: Darmstadt

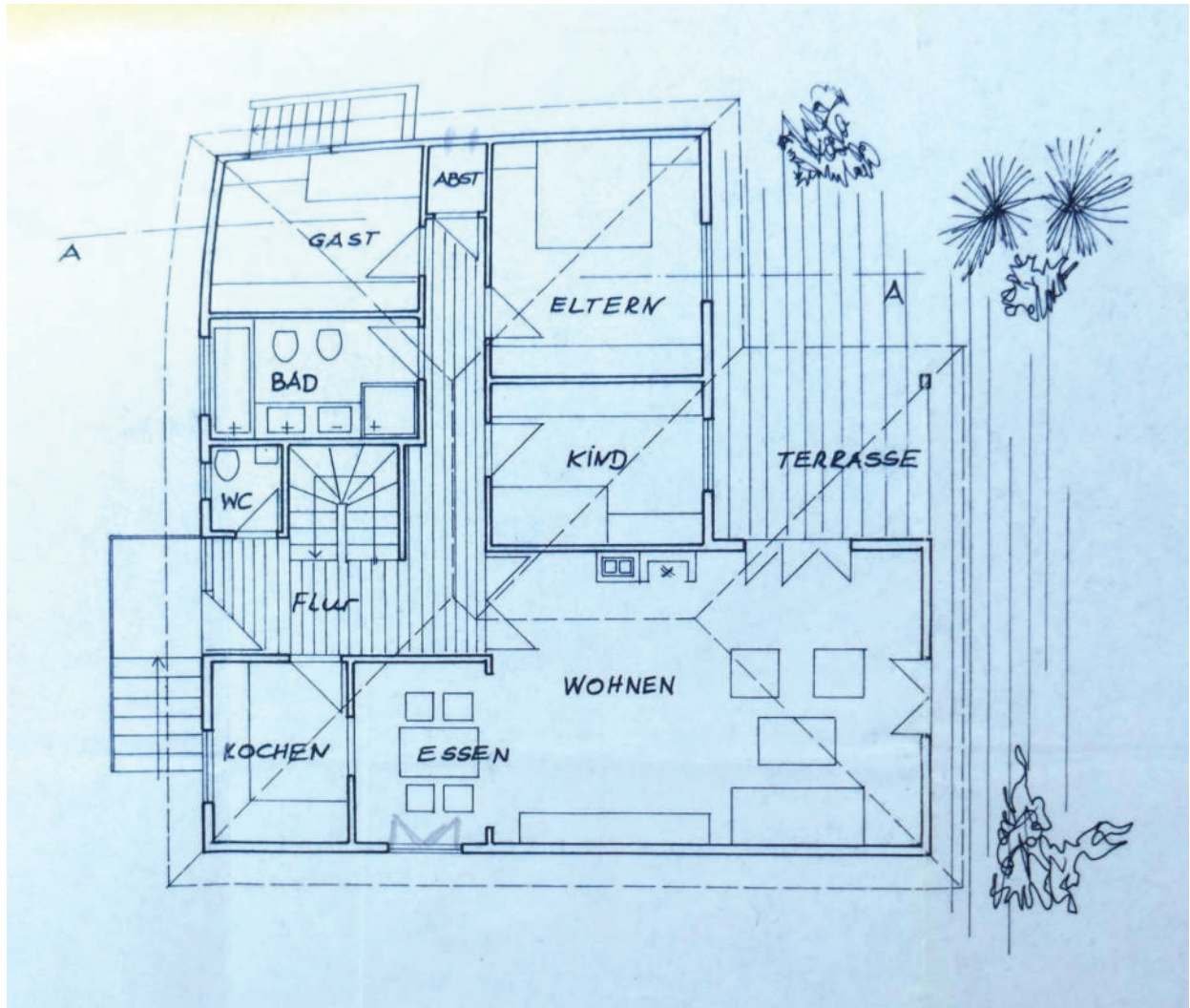


6.2 Grundriss Kellergeschoss

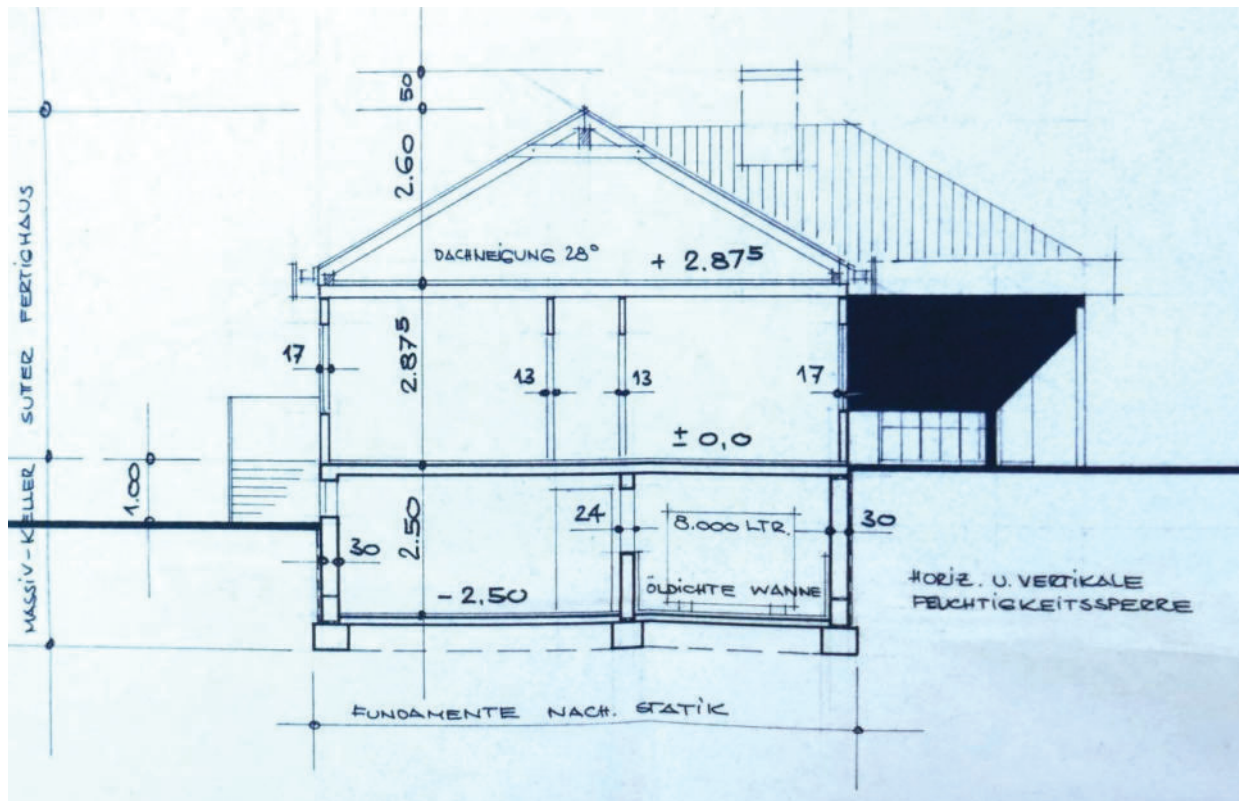
Nachfolgende Pläne wurden beim Ortstermin abgelichtet.



6.3 Grundriss Erdgeschoss



6.4 Querschnitt Wohnhaus



6.5 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den bereitgestellten Unterlagen 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 (Grundlage Wohnflächenverordnung). Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohn- fläche (m ²)
Erdgeschoss					
Eingangsdiele	1			11,24	
WC	1			1,50	
Küche	1			10,09	
Essen	1			6,82	
Bad	1			7,43	
Kind	1			10,09	
Eltern	1			14,66	
Gast	1			10,41	
Flur/AbstR.	1			7,34	
Wohnen	1			34,25	
EG gesamt rd.				113,83	113,8
2 Terrassen	psch				11,00
Wohnfläche gesamt ca.					125

6.6 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Geschoss		Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)					Bereich a
EFH			(m)	(m)		(m ²)
KG	+	1	12,33	12,33	152,03	
KG	-	1	-3,62	7,20	-26,03	126,00
EG	+	1	12,38	12,44	154,01	
EG	-	1	-3,66	7,25	-26,54	127,47
DG	+	1	12,38	12,44	154,01	
DG	-	1	-3,66	7,25	-26,54	127,47
Summe BGF						381

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nordwest / Eingangseite mit Nachbargebäude im Hintergrund



Foto 2

Ansicht Ost



Foto 3

Ansicht West



Foto 4

Ansicht Südwest



Anschläge: 69 Tsd.