

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Darmstadt
Mathildenplatz 12
64283 Darmstadt

Datum: 22.11.2023
Mein Az.: 2023-5039

Az. des Gerichts: 61 K 2 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand)
für das bebaute Grundstück

64347 Griesheim
Friedrich-Ebert-Straße 13

Kategorie	Einfamilienhaus
Objekt	Einfamilienhaus mit ca. 92 m ² Wohnfläche
Grundbuch Blatt	Griesheim 11682
Gemarkung Flur Flurstück	Griesheim 2 607/2
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	17.08.2023
Verkehrswert	479.000 €
Ertragswert	467.000 €
Sachwert	479.000 €
½ Anteil Verkehrswert	rd. 240.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Friedrich-Ebert-Straße 13.....	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie.....	6
2.4.	Erschließung.....	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Griesheim.....	8
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	11
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	11
3.1.7.	Energetische Qualität	12
3.1.8.	Mieteinheiten.....	13
3.1.8.1.	Einheit: Wohnhaus.....	13
3.2.	Gebäudebezeichnung: Garage.....	14
3.2.1.	Allgemeines	14
3.2.2.	Ausstattung	14
3.2.3.	Keller	14
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	14
3.2.5.	Außenverkleidung	14
3.3.	Gebäudebezeichnung: Schuppen	15
3.3.1.	Allgemeines	15
3.3.2.	Ausstattung	16
3.3.3.	Keller	16
3.3.4.	Dach / Dachgeschoss	16
3.3.5.	Außenverkleidung	16
4.	Verkehrswertermittlung	17
4.1.	Allgemeines	18
4.2.	Die Wertermittlungsverfahren	19
4.3.	Methodik	20
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	22
4.3.2.1.	Einflussfaktoren	23
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	29
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	30
4.4.	Wertermittlung - Friedrich-Ebert-Straße 13	31
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	31
4.4.2.	Bodenwertermittlung	32
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	32
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	32
4.4.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	33
4.4.3.	Ertragswertermittlung.....	34
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	35
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung.....	36
4.4.4.	Sachwertermittlung	37
4.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	37
4.4.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Garage	41
4.4.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Schuppen	42

4.4.4.4.	Außenanlagen.....	43
4.4.4.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	43
4.4.4.6.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	44
5.	Zubehör.....	45
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	45
7.	Verkehrswert	46
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	47
9.	Verzeichnis der Anlagen	48
9.1.	Fotos	49
9.2.	Übersichtskarte	65
9.3.	Geschosspläne	66
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	68

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
Auftrag vom	06.07.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Einfamilienhaus mit ca. 92 m ² Wohnfläche
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Denkmalschutz	-
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	17.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Eigentümerin Bewohnerin Bewohner Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug Pläne nach überschlägigem Aufmaß

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Friedrich-Ebert-Straße 13

2.1. Makrolage

Kreis	Darmstadt-Dieburg
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet ca. 7 km westlich von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Griesheim
Einwohnerzahl	ca. 28.000
Grundstücksgröße	399 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	Ausschließlich Wohnbebauung, überwiegend Einfamilienhäuser, dazwischen einige neuere Mehrfamilienhäuser
Immissionen	durchschnittlich: Straßenverkehr Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main
Verkehrslage	Stadtgebiet
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Straßenbahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe.
Lagebeschreibung	Grundstück mit West-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 12,5 m
Mittlere Tiefe	ca. 32 m
Grundstücksform	nahezu rechteckig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Mauer Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	innerörtlicher Durchgangsverkehr
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege einseitig Parkstreifen und Baumpflanzungen
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Gas Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,4
Bauweise	abweichende, halboffene Bauweise, symmetrische Sattel- und Walmdächer, 30-50° Neigung
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Griesheim

Grundbuch von Griesheim
Blatt 11682
Gemarkung Griesheim
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
2	607/2	Hof- und Gebäudefläche	399

Summe Flurstücke 399

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II

Lfd. Nr. 4: zu Lasten jeden Anteils und zu Gunsten des jeweils anderen Miteigentümers ist das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen bedingt ausgeschlossen; eingetragen am 13.06.1995

Lfd. Nr. 5: Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2 b: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 24.02.2023

Anmerkung Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus, giebelständig, direkt am Gehweg
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt (laut Eigentümerin)
Modernisierungsumfang	Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung Im Obergeschoss wurde von den jetzigen Bewohnern der Badbereich umgestaltet, teilweise mit Trockenbauweise, der Flur wurde verkürzt und Bad/WC zusammengelegt.
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Keller: baujahresbedingt aufsteigende Wandfeuchtigkeit Am Wohnhaus ist das Dach nicht gedämmt. Außendämmung der Wände ebenfalls keine Heizungsanlage überaltert
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Außentreppe zum Hauseingang mit Fliesenbelag und Stützmauer, darauf eine Metallkonstruktion, leicht angerostet, mit einem Pultdach Wellkunststoffplatten, transparent Dachgaube
Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Holz mit Stufen aus Holz, mit Textilbelag
Geschosstreppegeländer	Metall mit Handlauf aus Metall
Heizung	Zentralheizung (Baujahr 1978)
Heizung (Details)	betrieben durch Gas
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	keine vorhanden, es handelt sich nur um offene Durchgänge zu den Räumen
Kellerwände	Putz
Kellergeschossdecke	Beton, teilweise mit Anstrich
Kellerfußboden	Estrich
Kellerfenster	kleine Holzfenster mit Einfachverglasung
Kellerinnentreppe	Zugang aus dem Windfangbereich einfache Holzfurniertür Kellertreppe Holzterasse mit offenen Trittstufen, kein Geländer

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	aus dem Treppenbereich Dachluke mit Holzauzugsleiter
Dachform	Mansardwalmdach mit seitlich kleiner Gaube
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall, soweit erkennbar
Dachdämmung	Zwischen Sparren keine Dämmung, zwischen Dachziegel und Sparren eine Folie Bodenbelag eine Art Sand oder Lehmschüttung zwischen Holzbalken Dachundichtigkeit im Bereich des Antennenmastes Keine Hinweise auf Holzschädlinge

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Ziegelmauerwerk
Sockel	Ziegel

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Schuppen: Massivbau, Pultdach, Dacheindeckung Wellfaserzementplatten Außenansicht Putz, Sockel Fliesenverblendung Zugangstür Metalltür Innenansicht Bodenbelag Fliesen Wände halbhoch Fliesen, darüber Putz Decke Holzverkleidung Fenster seitlich Holz, Iso-Verglasung Stromanschluss vorhanden Heizung keine
---------------------	---

An den Schuppen angebaut in Richtung Garten:
ein offener Unterstand, Holzkonstruktion, Pultdach mit Wellfaserzementplatten, Bodenbelag: Waschbetonplatten

Außenanlagen

Der Hofbereich ist bis an das Wohngebäude mit Waschbetonplatten belegt.

Der gesamte Zugangs- und Zufahrtsbereich ist mit Betonsteinen gepflastert bis zur Garage.

Zugangstor Metalltor mit zwei Flügeln zuzüglich Personeneingang

Neben dem offenen überdachten Bereich eine Kiesfläche bis Ende Garage, dort beginnt der Garten, überwiegend Rasenfläche, außerdem Ziergehölze.

Einfriedung zum rechten Nachbarn Maschendrahtzaun, nach hinten Flechtmattenzaun und nach links Metallzaun

An die Garage angebaut gartenseitig aus Holz ein einfacher Geräteschuppen mit Pultdach, Dacheindeckung Dachpappe

In den Hof führt von der Küche aus eine Treppe, bestehend aus einem Metallgestell mit offenen Holztrittstufen und einem Metallgeländer.

3.1.7. Energetische Qualität**Energieausweis**

liegt nicht vor

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Wohnhaus

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 92 m ²
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung
Rollläden	Klappläden aus Holz oder Kunststoff, gartenseitig ein Rollladen
Eingangstür	Holz furniertür mit Glaseinsatz in Holz zarge
Innentüren	überwiegend Holz furnier in Holz zargen
Boden	überwiegend Laminat in Bad und Küche Fliesen
Wände	Rauputz
Decken	überwiegend Holzverkleidung und Putz, teilweise mit integrier- ten Leuchtkörpern
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	zufriedenstellend
Küche im Erdgeschoss	Kücheneinrichtung ist nicht Gegenstand der Wertermittlung
WC im Erdgeschoss	Handwaschbecken und Hänge-WC, Sanitärelemente weiß
Bad im Obergeschoss	Badewanne, Handwaschbecken, Dusche mit Kabine, Hänge- WC, Sanitärelemente weiß

3.2. Gebäudebezeichnung: Garage

3.2.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Garage
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem überwiegend befriedigenden Zustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Wasserschäden, Dach undicht
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Ausstattung

Eingangstür	Metallschwingtür und Metalltür
Garage	Innenansicht: Bodenbelag Betonplatten Zugangstür Metallschwingtür und seitlich Metalltür Belichtung seitlich Glasbausteine Dacheindeckung wahrscheinlich aus dem Jahr 1973 Anmerkung: Die Dacheindeckung ist an mehreren Stellen defekt und es regnet bzw. tropft an einigen Stellen durch.

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pulldach
Dacheindeckung	Welleternit

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Sockel	Fliesenverblendung

3.3. Gebäudebezeichnung: Schuppen

3.3.1. Allgemeines

Nutzungsart	Abstellfläche
Art des Gebäudes	Schuppen mit offenem Anbau
Bauweise	freistehend
Baujahr	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es ist kein Unterhaltungsstau ersichtlich.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.3.2. Ausstattung

Eingangstür	Metall
Umfassungswände	Mauerwerk
Fußböden	Fliesen
Heizung	keine Heizung vorhanden

3.3.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert
--	--------------------

3.3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pulldach
Dacheindeckung	Welleternit

3.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Sockel	Ziegelverblendung

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand) für das bebaute Grundstück

64347 Griesheim
Friedrich-Ebert-Straße 13

Gemarkung	Griesheim
Flur	2
Flurstück	607/2
Größe	399 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	399 m ²
Wertermittlungsstichtag	17.08.2023

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV 2021 abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

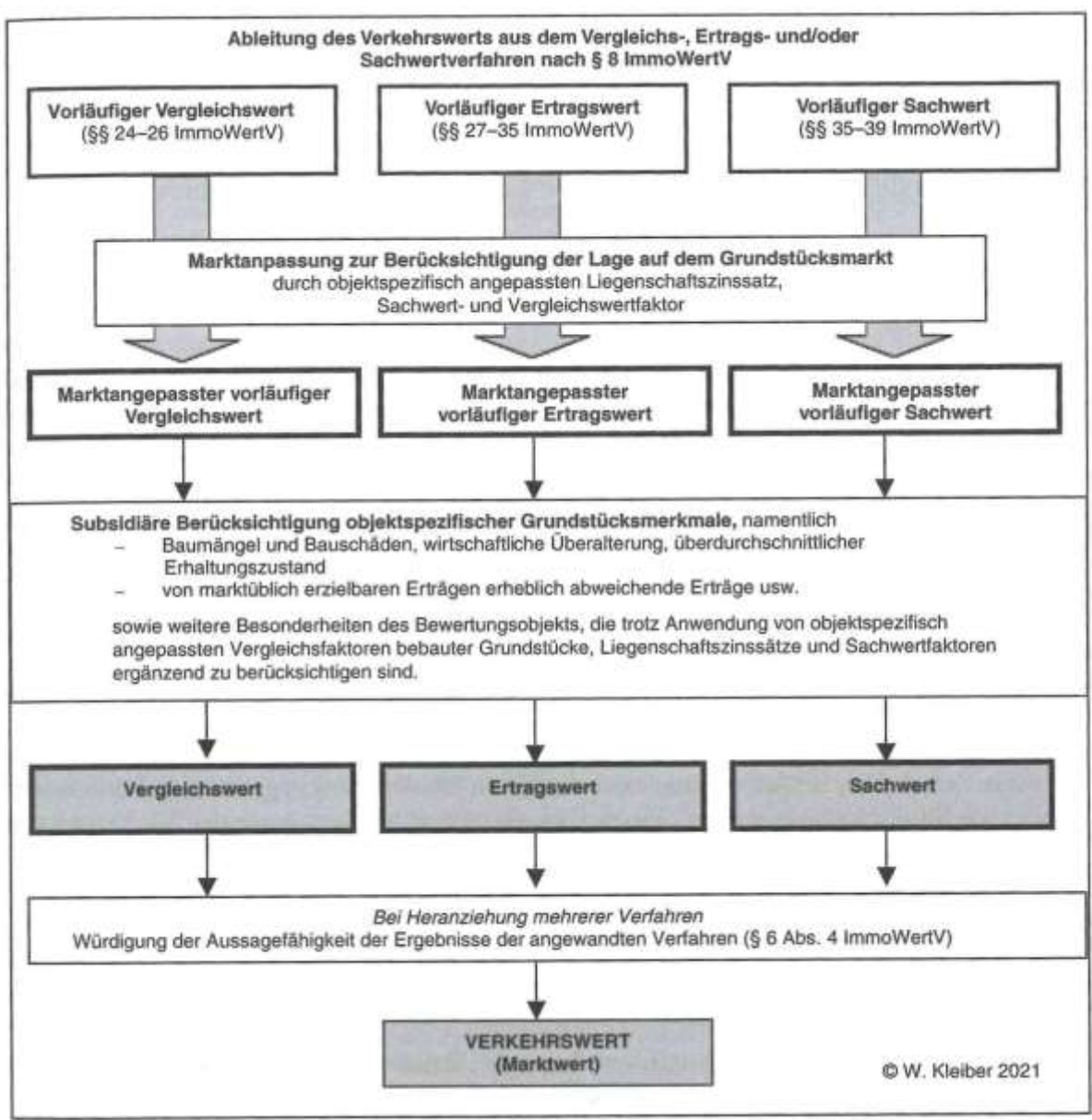
Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt. Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.2. Die Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren nach § 8 ImmoWertV.
© Kleiber 2021

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV 2021

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 ff.) Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall – aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart -, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheidet aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Keine Vergleichswertermittlung

Eine Vergleichswertermittlung nach § 24 ImmoWertV 2021 kann hier also nicht zum Ziel führen, da aus Datenschutzgründen das Nachvollziehen von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Grundstücksakte nicht möglich ist, beim hiesigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung stehen, die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bisher keine Kaufpreisindexreihe für die hier maßgebliche Grundstücksqualität veröffentlicht hat, eine Umstellung von bekannten Einzelkaufpreisen aus abweichenden Zeitpunkten auf einen Stichtag daher sachgerecht kaum möglich ist, Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV 2021 die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 24 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen

Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (§§ 10 bis 13 ImmoWertV 2021) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

ImmoWertV 2021

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbeitrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$
$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
RE = jährlicher Reinertrag
BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ = Liegenschaftszinssatz
KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p = Zinsfuß

4.3.2.1. Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV 2021). Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Sofern der zuständige Gutachterausschuss, die Stadt oder die Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt, wird dieser verwendet. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der IVD-Preisspiegel 2021 und die Mietstatistiken aus dem Internet für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021) sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellfläche	3,60 €/Jahr
Stellplätze - Wohnen	45,00 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	344,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021) sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Wohn- und Nutzfläche i.V. mit ihrem Standard (Ausstattung) bestimmen ihren Ertrag (= wirtschaftlichen Erfolg). Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis = der Rohertrag, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Die Instandhaltungskosten werden nach Ertragswertrichtlinie je Quadratmeter Wohnfläche angesetzt.

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils vom Hundertsatz der Instandhaltungskosten von Wohnungen zugrunde gelegt.

100 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

50 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

30 vom Hundert für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für Dach und Fach trägt.

In diesem Falle wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellfläche	102,00 €/m ² WF/NF
Stellplätze - Wohnen	102,00 €/m ² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	13,50 €/m ² WF/NF

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Im vorliegenden Fall ist das Mietausfallrisiko in folgender Höhe anzusetzen:

Stellfläche	4,00 %
Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV 2021). Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Im Sinne des § 7 ImmoWertV 2021 ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt.

für Friedrich-Ebert-Straße 13: Liegenschaftszinssatz: 1,20 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine - durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte - Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-Rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für Friedrich-Ebert-Straße 13: 70 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Friedrich-Ebert-Straße 13: 28 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert einfließen lässt und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten	Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden. (§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
Baunebenkosten	Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 Satz 1-3 ImmoWertV 2021 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.
Wertminderung	Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters (§ 4 Abs. 2 und § 38 ImmoWertV 2021). Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell)
Bauliche Außenanlagen	Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021) in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Nach Kleiber – Simon / Bundesanzeiger bestimmt sich die Höhe des Sachwertfaktors nach zwei Hauptgruppen von Einflussfaktoren:

- nach der Methodik des angewandten Sachwertverfahrens und
- nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen. Hinsichtlich der Einflussgrößen von Sachwertfaktoren verweist der Sachverständige auf die Abbildung.

Verwendet wurden die im aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertfaktoren.

4.4. Wertermittlung - Friedrich-Ebert-Straße 13

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Zweifamilienwohngebäude und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung werden weit überwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet. Demzufolge ist der Verkehrs-/Marktwert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Für die Errichtung der (oftmals vermieteten) zweiten Wohnung sind jedoch vielfach Ertrags(wert) - Gesichtspunkte entscheidend. Deshalb wird ergänzend zur Sachwertermittlung auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 800,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 400 m ²

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	399 m ² * 640,00 €/m ² = 255.360,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	399 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		255.360,00 €
Grundstücksgröße		399 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		255.360,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		255.360,00 €

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.4.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	-30,00 % =	-240,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	10,00 % =	80,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-160,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 640,00 €

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnhaus	92	13,50	1.242,00	14.904,00
Garage	-	-	50,00	600,00
Schuppen	-	-	10,00	120,00

Jährliche Nettokaltmiete 15.624,00 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	392,60 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.446,00 €	
Mietausfallrisiko	314,88 €	
Summe BWK¹	- 2.153,48 €	
Jährlicher Reinertrag		13.470,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	1,20 % * 255.360,00 €	- 3.064,32 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		10.406,20 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	28 Jahre (geschätzt)	
Barwertfaktor bei 28 Jahren Restnutzungsdauer und 1,20 % Liegenschaftszinssatz		* 23,662
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		246.231,50 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil	+ 255.360,00 €
Vorläufiger Ertragswert des be- bauten Grundstücksteils	501.591,50 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	
Reparaturstau³	-35.000,00 €
Summe objektspezifische Grundstücks- merkmale der Ertragswertermittlung	-35.000,00 €
Ertragswert insgesamt	466.591,50 € rd. 467.000 €

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	1,00	3,60	3,60
Stellplätze - Wohnen	1,00	45,00	45,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	344,00	344,00

Verwaltungskosten 392,60 €
 % von Rohertrag 2,51 %
 Rohertrag 15.624,00 €

4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	120,00	4,00	4,80
Stellplätze - Wohnen	600,00	2,00	12,00
Wohnen - älter 32 Jahre	14.904,00	2,00	298,08

Mietausfallrisiko 314,88 €
 % von Rohertrag 2,02 %
 Rohertrag 15.624,00 €

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellfläche	1,00	102,00	102,00
Stellplätze - Wohnen	1,00	102,00	102,00
Wohnen - älter 32 Jahre	92,00	13,50	1.242,00

Instandhaltungskosten 1.446,00 €
 % von Rohertrag 9,25 %
 Rohertrag 15.624,00 €

4.4.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁴

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Dachdämmung	15.000,00 €	15.000,00 €
Heizung	10.000,00 €	10.000,00 €
Kellerwände Feuchtigkeit	10.000,00 €	10.000,00 €

Summe Reparaturstau -35.000,00 €

⁴ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.4.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 272
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1981
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebauten Dachgeschoss übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	627,18 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12 entnommenen 627,18 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drenpel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 28.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	627,18 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	17.08.2023	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$627,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 177,90 / 100 = 1.115,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	303.484,00 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$272 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.115,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	303.484,00 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁶	28 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 60,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 182.090,40 €
Gebäudezeitwert		121.393,60 €

4.4.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁷	1.500,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁸	-35.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-33.500,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		87.893,60 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

4.4.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Ursprüngliches Baujahr unbekannt
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag unbekannt

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	8

Modernisierungsgrad 3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 28 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr 1981

4.4.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.12	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	570	635	730	880	1.100

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23	100				
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		50	50		
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 570 €/m ² BGF	131,10 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	95,25 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	69,85 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	69,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	69,85 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	31,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 635 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 730 €/m ² BGF	61,43 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 635 €/m ² BGF	57,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 635 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 730 €/m ² BGF	40,95 €/m ² BGF

Summe	627,18 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,85

4.4.4.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Eingangstreppe	500,00 €
Eingangsüberdachung	500,00 €
Dachgaube	500,00 €

Summe 1.500,00 €

4.4.4.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Kellerwände Feuchtigkeit	10.000,00 €	10.000,00 €
Heizung	10.000,00 €	10.000,00 €
Dachdämmung	15.000,00 €	15.000,00 €

Summe -35.000,00 €

⁹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Garage

pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale 10.000,00 €

4.4.4.3. Berechnung des Gebäudewerts: Schuppen

pauschale Zeitwertschätzung

**Vorläufiger Gebäudesachwert inkl.
der objektspezifischen Grund-
stücksmerkmale** 3.000,00 €

4.4.4.4. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	303.484,00 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellkosten bewertet.	
5,00 % aus 303.484,00 €	15.174,20 €	
Baunebenkosten 0,00 %	<u>0,00 €</u>	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	15.174,20 €	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	20 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 71,43 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 10.838,93 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt		4.335,27 €

4.4.4.5. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	134.393,60 €
Wert der Außenanlagen	4.335,27 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	255.360,00 €
Vorläufiger Sachwert	394.088,87 €

4.4.4.6. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag	Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 30 % abweichend des ermittelten Sachwerts. Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.	
Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)		394.088,87 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 30 %		118.226,66 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt		512.315,53 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung		-33.500,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks		478.815,53 €
Gerundeter Sachwert		rd. 479.000 €

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

Kücheneinrichtung im Erdgeschoss

Der Wert der Kücheneinrichtung im Erdgeschoss wird mit rd. 2.000 € geschätzt

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Eintragungen im Grundbuch Abt II

Lfd. Nr. 4: zu Lasten jeden Anteils und zu Gunsten des jeweils anderen Miteigentümers ist das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen bedingt ausgeschlossen; eingetragen am 13.06.1995

a) Die Belastung wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

b) Die Belastung hat wegen Versterbens der Berechtigten keinen Wert mehr.

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Der Sachwert wurde mit rd. 479.000 € ermittelt.

Der Ertragswert wurde mit rd. 467.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand) für das bebaute Grundstück in

**64347 Griesheim
Friedrich-Ebert-Straße 13**

Gemarkung	Griesheim
Flur	2
Flurstück	607/2

wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 mit

479.000 €

in Worten: Vierhundertneunundsiebzigtausend EURO geschätzt.

(Der rechnerische Wert für ½ Miteigentumsanteil beträgt rd. 240.000 €)

Zubehör und wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 22.11.2023

Urberschutz, 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.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis



Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Westen





Hauseingang

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

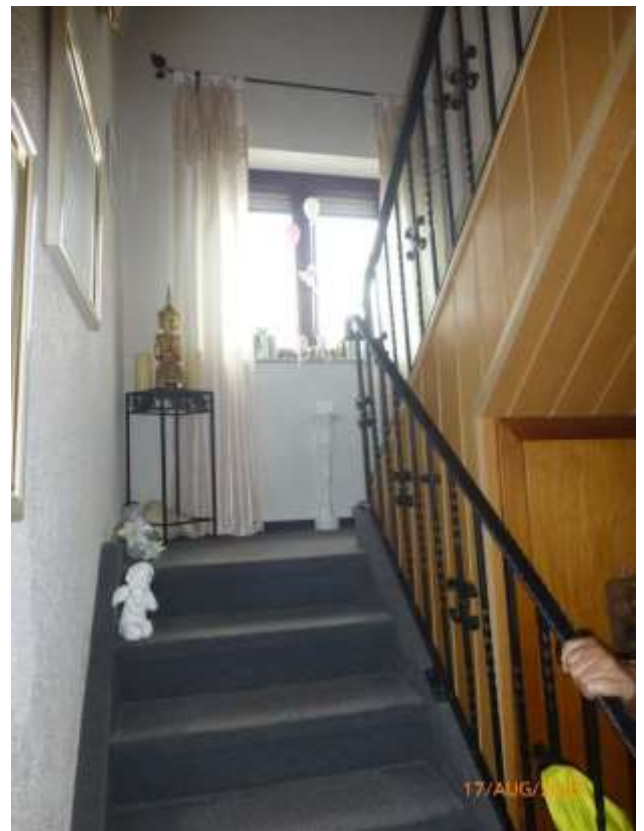
Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Dachraum

Innenansicht Dachraum





Kellertreppe

Keller





Zentralheizung im Keller

Keller





Keller

Keller





Elektroinstallation

Garage





Garage

Garage Innenansicht





Schuppen

Schuppen





Schuppen Innenansicht

Außenanlagen





Außenanlagen

Außenanlagen Garten





Außenanlagen Hof

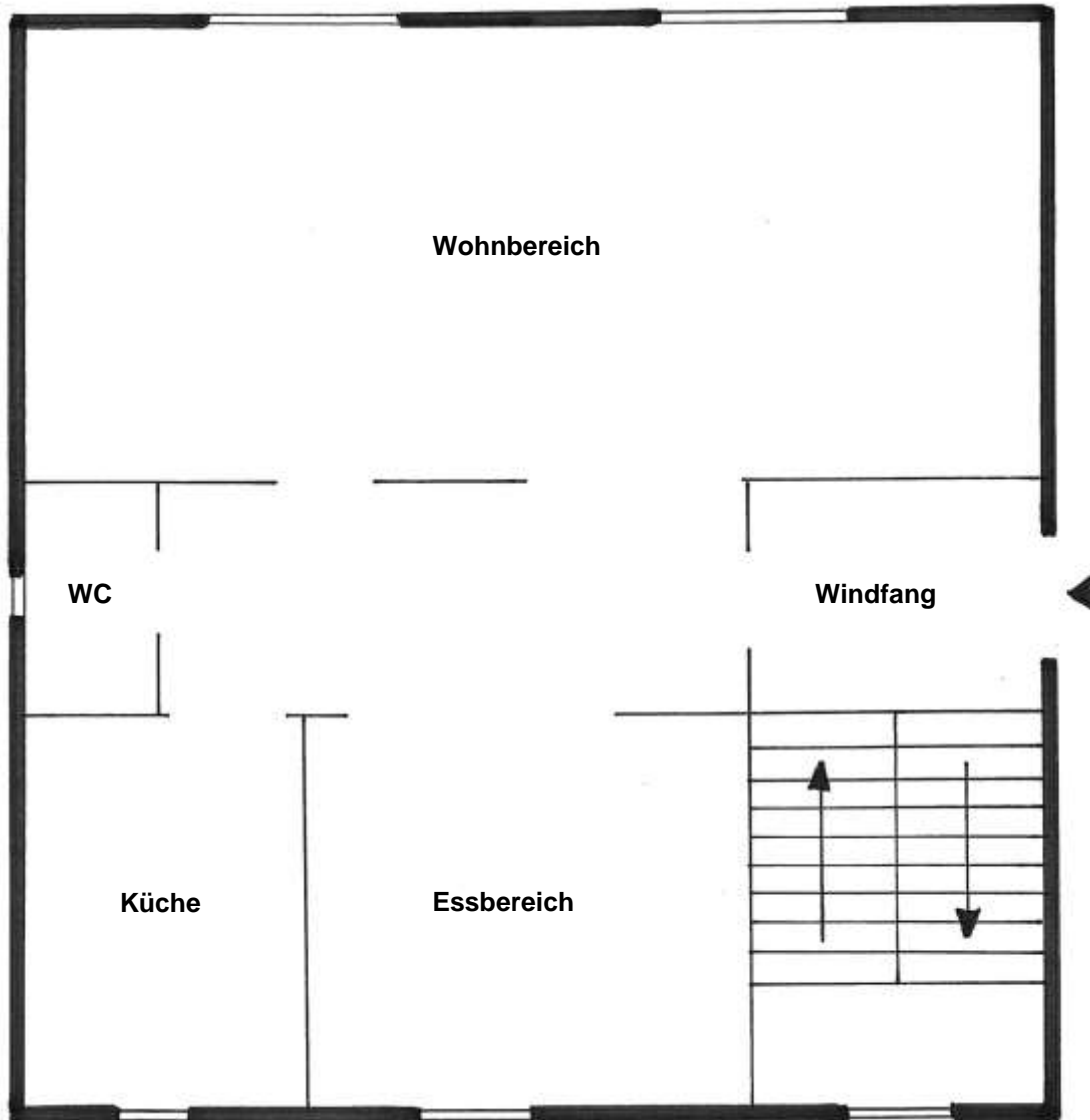
Außenanlagen Zufahrt



9.3. Geschosspläne

Erdgeschoss

unmaßstäbliche Skizze



Obergeschoss

unmaßstäbliche Skizze

