S A C H V E R S T Ä N D I G E N B Ü R O F Ü R I M M O B I L I E N B E W E R T U N G E N

D I P L. - I N G. A R C H I T E K T J Ö R G H O F F M A N N

VON DER ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

T e l e f o n 0 61 33 - 7 07 55
T e l e f a x 0 61 33 - 92 60 69
M o b i l t e l. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 04.09.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Darmstadt / Az.61 K 8/23)

für das mit einem **Einfamilienwohnhaus** bebaute Grundstück in

64367 Mühltal (Gemarkung Nieder-Ramstadt)**, Prinzenbergweg 8 A**

zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023

Verkehrswert : 7 9 5. 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 04.09.2023

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	**Allgemeine Angaben** (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	**Seite 3**
2.	**Grundstücksbeschreibung** (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	**Seite 6**
3.	**Rechtliche Situation** (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	**Seite 7**
4.	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**Seite 11**
5.	**Gebäudebeschreibung** (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	**Seite 11**
6.	**Außenanlagen und sonstige Anlagen** (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	**Seite 19**
7.	**1. Wertermittlung** **(als Sachwertverfahren)**	**Seite 20**
8.	**Verfahrenswahl mit Begründung**	**Seite 20**
9.	**Bodenwertermittlung**	**Seite 21**
10.	**Sachwertermittlung**	**Seite 23**
	Das Sachwertmodell	
	Sachwertberechnung	**Seite 24**
	Erläuterung zu den Wertansätzen	
11.	**Sachwert**	**Seite 30**
12.	**2. Wertermittlung** **(als Liquidationswertverfahren)**	**Seite 31**
13.	**Verfahrenswahl mit Begründung**	**Seite 31**
14.	**Bodenwertermittlung**	**Seite 31**
15.	**Freilegungskosten-Ermittlung**	**Seite 32**
16.	**Liquidationswert**	**Seite 33**
17.	**Verkehrswertableit. aus Verfahrensergebnissen**	**Seite 34**
18.	**endgültiger Verkehrswert**	**Seite 34**
19.	**Literaturverzeichnis**	**Seite 35**
20.	**Anlagen**	**Seite 37**

Allgemeine Angaben: (Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:	Amtsgericht:	Darmstadt
	Auftrag vom:	02.06.2023
	eingegangen am:	19.06.2023
	Aktenzeichen:	61 K 8/23
Eigentümer:		

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachtenerstellung: ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt: lfd. Nr. 6)

Gemarkung:	Nieder-Ramstadt
Flur:	8
Flurstück:	80/10, Hof- und Gebäudefläche, Prinzenbergweg 8 A
Grundstücksgröße:	674 qm

Grundbuch: Nieder-Ramstadt, Blatt 2880

Anmerkung:
Das Objekt liegt zwar lt. Grundbuch in der Gemarkung Nieder-Ramstadt, hat aber als postalische Adresse 64367 Mühltal, Prinzenbergweg 8 A

Zubehör: Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

älteres Einfamilienwohnhaus
als freistehendes Gebäude
und
zwei einf. Stahlbetonfertigteil-Garagen

1 ½ - geschossiges Wohngebäude.
Das Gebäude ist unterkellert.
Das DG ist ausgebaut.

(urspr. in 1961 genehmigt als Eigentümerwohnung im EG und Teil-DG / und kleiner nicht in sich abgeschlossener sog. Einliegerwohnung im DG)

Baujahr:

Wohnhaus:
ca. 1961/1962 lt. vorlieg. Bauamtsunterlagen

Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten in geringem bis mittl. Umfang

zwei Stahlbetonfertigteil-Garagen
ca. 1975 lt. vorlieg. Bauamtsunterlagen

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnfläche: ca. 129,77 qm (EG/DG)
(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß inkl. Einbauschr. / Schrägen unter 1 m nicht, zwischen 1-2 m zu ½ gerechnet / Terrasse und Balkone zu ¼ gerechnet)

Tatsächliche Miete: Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat und weitere Anmerkungen
Einfamilien-wohnhaus mit zwei Garagen	Herr … (= Sohn der Eigen-tümerin, bzw. Schuldnerin)	urspr. 960,-- €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. 340,-- €/Mon. NK-Vorauszahlung vereinbart, die z.Zt. aber nicht fließen (Mietbeginn 01.02.2020 / der Mieter ist zur Untervermietung berechtigt) Der Zwangsverwalter teilte mit Zwangsverwalterbericht vom 29.06.2023 mit, dass er den Mietvertrag kündigen werde, da keine Miete an ihn gezahlt wird. Der Mieter teilte mündlich mit, aus dem Objekt ausziehen zu wollen und das Mobiliar tlw. zu räumen. (dem Sachverständigen insg. nicht exakt bekannt) Weitere Anmerkungen: Allerdings stehen rel. viel Mobiliar, Kleinteile und Unrat im Wohnhaus, in den Garagen und tlw. auf dem Grundstück, was nach Zwangsversteigerung vermutl. noch geräumt werden muss. Es gibt zwei abgemeldete Pkw´s, die vermutlich nicht mehr fahrtauglich sind, davon ein Pkw auf dem Grundstück vor der Garage und ein Pkw in der Garage.
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Zwangsverwalter:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Ortsbesichtigung: 04.09.2023

Unterlagen:	amtl. Lageplan Planunterlagen / Einsicht Bauakte eigenes Aufmaß Bodenrichtwert Grundbuchauszug Baulastenverzeichnis zusätzl. schriftl. Angaben v. Zwangsverwalter zusätzl. mündl. Angaben v. Mieter Einsicht baurechtl. Festsetzungen Anm.: Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden. Aus Persönlichkeitsrechten können keine Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden, da die Eigentümerin diesbezüglich nicht um Erlaubnis gefragt werden konnte, da sie nicht anwesend war. Lediglich Außenfotos der Gebäude und Innenfotos der Kellerräume und der Garage können im Gutachten vorhanden sein.
Anmerkung:	Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.
Definition des Verkehrswertes gemäß § 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	westlich der Gemarkung Nieder-Ramstadt, dort im Ortsteil Trautheim gelegen
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 8,5 km bis Darmstadt-Hbf. ca. 4 km bis südl. Zufahrt Darmstadt ca. 35 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof in Mühltal vorh. (ca. 2 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 449 (ca. 1,2 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 5 (ca. 12 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute und ruhige Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet altes Baugebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet hauptsächlich 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	rel. eben (bis ganz leicht hängig) rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau:	normal ausgebaut / Fahrbahn als Wohnstraße ausgebaut (in Verbundpflaster) Sackgasse ohne Wendehammer (Anliegerstraße) (etwas schmalere Stichstr.)
Höhenlage zur Straße:	normal bis von Straße leicht abfallend
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes / Garage steht auf der Grundstücksgrenze Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:	
Grundbuch (Abt. II):	Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen. Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht vorgelegtem Grundbuchauszug vom 06.06.2023 keine wertbeeinflussenden Eintragungen, lediglich den Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk, eingetragen am 17.04.2023.
Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu bringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde, da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadensgutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist. Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht

bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit
geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen
bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen
(z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen
nicht Bestandteil des Auftrages.
Somit können möglicherweise vorhandene
Altlasten nicht festgestellt werden
und finden keinen Eingang in diese Wert-
ermittlung.
Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei des Regierungspräsidiums Darmstadt (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei.
Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Lt. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg gibt es dort in dem Altstandortkataster des Da-Di-Werks folgende Eintragungen:
Gewerbeanmeldung 01.03.1998 / Abmeldung 01.09.2007 als Montage von genormten Fertigbauelementen / Gefährdungsklasse: 2
(= geringes Gefährdungspotential für Umwelt)

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich
aller zuvor beschriebenen Darlegungen
auftragsgemäß keine weiteren Nachfor-
schungen und Untersuchungen angestellt
und es wird diesbezüglich keine Haftung
übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit bebeschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder

Vermutungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.
Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchs- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Baurechtliche Festsetzungen:

Ein einfacher Bebauungsplan ist vorhanden.

Wesentliche textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
(= verbindlicher Bauleitplan)

Bezeichnung: „ Trautheim Alt “

Art der baulichen Nutzung:

WA - Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.
Die Größe der Grundfläche darf jedoch höchstens für Einzelhäuser 150 qm, für Doppelhäuser 220 qm und für Hausgruppen 250 qm betragen.
Die GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von insgesamt 0,5 überschritten werden.

Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

Die zulässige Geschossfläche beträgt für Einzelhäuser als Höchstgrenze 410 qm für Doppelhäuser 600 qm und für Hausgruppen 690 qm.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschl. ihrer Umfassungswände sind nach § 20 (3) Satz 2 BauNVO ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.

Wohneinheiten:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt vier Wohnungen pro Wohngebäude.

Weitere textliche Festsetzungen siehe im Bebauungsplan im Internet, die hier nicht weiter erwähnt werden.

Die Straße Prinzenbergweg ist eine abgerechnete Erschließungsanlage nach BauGB.
Derzeit sind keine beitragsfähigen Sanierungs-maßnahmen geplant. Straßenbaubeiträge sind daher für diese Straße vorerst nicht zu erwarten.

(schriftl. Auskunft erteilte die Gemeindeverwaltung Mühltal)

Anmerkung:
Die genaue bauliche Ausnutzung je nach Planungskonzept kann letztendlich nur über eine gezielte Bauvoranfrage geklärt werden, die aber nicht Bestandteil dieses Gerichtsauftrages ist.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	**Einfamilienwohnhaus**
Einteilung:	**Kellergeschoss:** mehrere Kellerräume Waschküche Heizraum
	Erdgeschoss: Wohnzimmer Esszimmer (rel. eng) 1 Schlafzimmer Küche Bad WC (rel. eng) Flur Terrasse
	Dachgeschoss: 3 -Zimmer (Schlafzi.) 1 kleines Zimmer Bad Flur Balkon
	Spitzboden: rel. klein

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände und Innenwände:	massiv, Mauerwerk allg.
Geschossdecken:	Massivdecke, Stahlbetondecke o.ä. / Holzbalkendecke über DG / lt. vorlieg. Baubeschreibung (nicht exakt bekannt)
Treppen:	**Außeneingangstreppe:** Massivtreppe mit Kunststeinbelag
	Kellertreppe: Massivtreppe in Stahlbeton mit Linoleum o.ä.

	Geschosstreppe: Massivtreppe in Stahlbeton mit PVC o.ä.
Dachkonstruktion:	Holzkonstr.
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung (Betondachziegel als Ziegelpfanne)
Fassaden:	Verputz als Reibeputz o.ä. (tlw. mit Abnutzungserschein. / tlw. dunkle Stellen gegenüber dem Spitzb. / partiell Schadstellen) Sockel: verklinkert
Fenster:	alte Holzfenster mit einfacher Verglasung / tlw. provisorisch aufgedoppelt (mit Abnutz.ersch. / tlw. Schadstellen) alte Rollläden (klemmen vielfach) alte einf. Dachflächenfenster (gr.tls. erneuerungsbedürftig)
Türen:	**Haustür:** urspr. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt **EG-Tür:** einf. Holztür / furniert mit Glasausschnitt **Innentüren:** einf. Holztüren als Türen mit Furnier tlw. Türe mit Glasfüllung mit Umfassungszargen (tlw. wurden Türen ausgehängt / partiell fehlt eine Türzarge im DG / bzw. einfache Türzargen lackiert)

Elektroinstallation:	einf. bis durchschnittl. Wohnungsinstallation / Teilber. überaltert alter Elektrosicherungskasten und alter Elektrozählerkasten im Wohngeschoss (technisch überaltert)
Heizung:	gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit überwiegend urspr. Heizkörpern / Radiatoren Elektroheizkörper Bad EG noch zu montieren (lehnt an Wand) <u>überalterte Gastherme</u> Herstell.jahr: älteren Datums (nicht exakt bekannt)
Warmwasserversorgung:	Warmwasserbereitung über: älteren Gasdurchlauferhitzer im Bad DG und elektr. Warmwasserspeicher im KG (unfachgem. Anschluss)
Sanitäre Einrichtungen:	**<u>Bad (EG):</u>** Waschbecken Dusche Badewanne (mittl. bis gute Ausstattung und Qualität / Fugen tlw. mit Abnutz.ersch., bzw. sporig) **<u>WC (EG):</u>** WC (als einf. Druckspüler) Waschbecken (einf. urspr. Ausstattung und Qualität) **<u>Bad (DG):</u>** WC (als einf. Druckspüler) Waschbecken Badewanne (mittl. Ausstattung und Qualität)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

Fußböden:

Keller:
einf. Bodengestaltung
(mit erhebl. Abnutz.ersch. / z.T. Schadst.)

Diele, Flur:
Fliesen (einf.) /
Laminat

Wohnr./Essen:
älteres Fertigparkett

Schlafr.:
Laminat

Küche:
Fliesen

Sanitärr./Bad:
große Fliesen (EG) /
normale Fliesen (DG

Sanitärr. (WC):
Fliesen (einf.)

Terrasse:
Fliesen
(urspr. einf. / mit Abnutz.ersch. /
tlw. Schadstellen)

Balkon:
Kunststeinbelag

Innenwandflächen:

überwiegend Putzflächen /
überwiegend Reibeputz o.ä. / nur partiell glatt verputzt

Küche (EG):
im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitärr./WC (EG):
z.T. im Bereich des Waschbeckens
Fliesenspiegel / tlw. Putzfläche

(einf. urspr. Qualität und Ausstattung)

Sanitärr./Bad (EG):
Fliesenspiegel / unterschiedl. hoch,
bzw. Putzfläche

(mittlere bis gute Qualität und Ausstattung /
Fugen tlw. nachgedunkelt)

Sanitärr./Bad (DG):
rundum Fliesenspiegel / raumhoch

(mittlere bis gute Qualität und Ausstattung)

tlw. auch Ausstattung mit:
geringfügig einf. Wandholzverkleidung

Deckenflächen: überwiegend Deckenholzverkleidung
(lackiert)

Nebenbauteile
(Nebengebäude und Nebenanlagen):

Von der Berechnung der Bruttogrundfläche / des Bruttorauminhalts bzw. der Flächen nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:

vorderer Balkon
mit einf. Überdachung und Außentreppe

vordere Kelleraußentreppe
mit einf. Überdachung

seitliche Außeneingangstreppe
mit einf. Überdachdung

hinterer Balkon mit einf. Überdachung

hintere erhöhte Terrasse
mit alten Fliesen (Teilber. defekt)
und mit einf. seitlichen Glasbausteinwänden /
sehr einf. Außentreppe zur Terrasse
mit einf. Bruchsteinsockel / einf. Markise

(Es handelt sich überwiegend um einf. Leichtmetallelemente mit Drahtglas-Füllungen, die partiell defekt sind) /
insg. erhebl. Abnutz.ersch. im Bereich Balkone - Terrasse - Überdach. - Treppe - Sockel)

zwei Garagen:

zwei einf. Stahlbetonfertigteilgaragen

einf. Massivbauweise

einf. Flachdach
mit erhebl. Abnutz.ersch., Schadst.

Stahlschwingtore (tlw. mit Abnutz.ersch.)

einf. überalterter baulicher Zustand
mit erhebl. Abnutz.ersch.

(insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch.
und tlw. Schadstellen / wertlose Bausubstanz)

Baulicher Zustand:
(Wohnhaus)

Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes - und den erheblichen nachstehenden Bauschäden und Baumängeln - im Wesentlichen mittelmäßiger bis durchschnittlicher baulicher Zustand.

Grundsätzlich sollte auch über Abriss des Wohnhauses und der Garagen nachgedacht werden, um das Grundstück einer besseren wirtschaftlicheren baulichen Verwertbarkeit zuführen zu können, da das Grundstück baulich höherwertig ausnutzbar ist. (siehe baurechtl. Festsetzungen Bebauungsplan)

Anmerkungen:
Für die Bewertung der Abbruchkosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruchkosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken für Fundamente / Stahlbetonteile / Mauerwerk / ggf. Stahlträger / Dachkonstruktion / Dachdeckung / Leichtmetall-elemente / Einbauten / Innenausbau / etc. nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können.
Außerdem hängen die Abbruchkosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab.
Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruchkosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Somit kann für die Angaben keine Haftung übernommen werden.
Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.
Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Es werden daher zwei unterschiedliche Wertermittlungen durchgeführt:

1. Wertermittlung des bestehenden, weiter zu nutzenden Objekts im Sachwertverfahren
2. Wertermittlung des unbebauten Baugrundstücks im Liquidationswertverfahren mit Bodenwert abzgl. Freilegungskosten.

Anschließend erfolgt zur Verkehrswertfestlegung eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse.

Ausstattungsstandard: mittlerer bis z.T. einf. Ausstattungsstandard

Anmerkungen:
Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.
1 = einfach
2 = mittel
3 = gut
4 = gehoben
5 = stark gehoben
Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **wirtschaftliche Wertminderung:**	rel. enger Essbereich – ungünstiger enger WC-Bereich – ungünstiger
Anmerkung zum Energieausweis:	Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **Bauschäden:** (und erhebl. Modernis.arbeiten)	z.T. Anmerkungen direkt im Text insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. in vielen Bereichen an versch. Stellen Beiarbeiten und Reparaturen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau / Modernisierungsstau in vielen Bereichen innen und außen rundum erhebliche Feuchtigkeitsschäden und z.T. Putzschäden in Kellersockel- / Kellerwandbereichen (mehrere Teilbereiche / tlw. am Kellerboden) (Wasserpfütze im Waschmaschinenraum vorh. am Boden) insg. muffiger feuchter Geruch im KG im Wandsockelbereich Küche im EG partieller Putz-/Feuchteschaden Rückwand Bad mit Putzschaden im Zimmer / Türzarge fehlt in diesem Zimmer partiell Fassadensockel mit z.T. schadhaften Stellen / z.T. Putzschäden / z.T. Feuchtigkeitsschäden Fassadenputz tlw. mit Abnutz.ersch. / dunkle Stellen gegenüber dem Spitzboden / z.T. schadhafte Stellen Heizkessel überaltert Gasdurchlauferhitzer im Bad/DG überaltert gr.tls. urspr. und gr.tls. überalterte Installationen mit Instandhaltungsanstau / z.T. die Wasserleit., z.T. Heizleit. betreffend / z.T. die Elektroinstallation betreffend / z.T. Sanitärber., etc. betreffend / insgesamt erhebl. Modernisierungsbedarf

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde Wärmeisolierung:
- im Bereich Außenwand / Gebäudehülle
- im Bereich der Einfachfenster
- im Bereich des Daches

versch. Schadstellen im Bereich Nebenbauteile
(Balkon / Terr. / Vordächer / Treppe / Sockel)
(Drahtglas partiell defekt / alte Terrassenfliesen partiell mit Schadst. / Balkon tlw. mit Feuchteschaden / etc.)

Entwässerungsrohre im Bereich Balkon tlw. unfachgemäß

schadhafte einf. Dachflächenfenster erneuerungsbedürftig

Garagen insg. mit erhebl. Abnutz.ersch., Schadst. (ohne Wertansatz)

Beseitigen von Mobiliar, Kleinteilen, Unrat im Hausbereich, bzw. in Garagen, bzw. tlw. auf dem Grundstück

Es wird bei Weiternutzung empfohlen, sämtliche technischen Einrichtungen durch einen Fachbetrieb überprüfen zu lassen.

allgemeiner wichtiger Hinweis:
Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarb., falls vorhanden, kann nicht den kompletten Kosten/Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.
Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Wegebefestigung mit Betonplatten (einf.)

Stellplatz- und Hofbefestigung
mit Betonverbundpflaster (einf.)

Einfriedung tlw. durch Bewuchs /
Maschendrahtzaun o.ä.

mit Hoftor in Stahlkonstr.
als altes Schiebetor (schwer gängig)

Bereich Klingel / Briefkasten etc.
mit erhebl. Abnutz.ersch.

PKW-Abstellplatzmöglichkeit im Freien
vor den Garagen

einf. Mülltonnenstandplatz

Sonstige Anlagen:

wildwuchernder Strauch- und Baumbewuchs
im Gartenbereich

gr.tls. wildwuchernde Grasnarbe

insg. ungepflegter Zustand

(tlw. Lagerung von Unrat an versch. Stellen)

Wichtige Vorbemerkungen:

Es werden zwei unterschiedliche Wertermittlungen durchgeführt:

1. **Wertermittlung des bestehenden, weiter zu nutzenden Objekts im Sachwertverfahren**
2. **Wertermittlung des unbebauten Baugrundstücks im Liquidationswertverfahren mit Bodenwert abzgl. Freilegungskosten.**

Anschließend erfolgt zur Verkehrswertfestlegung eine Gewichtung der Verfahrensergebnisse.

1. Wertermittlung

Nachfolgend wird **der Sachwert**

für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

64367 Mühltal (Gemarkung Nieder-Ramstadt)**, Prinzenbergweg 8 A**

zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nieder-Ramstadt	2880	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nieder-Ramstadt	8	80/10	674 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert 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 (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **900,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.**

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	674 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**900,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.09.2023	×	1,11	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	999,00 €/m²	
Fläche (m²)	500	674	×	0,98	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**979,02 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**979,02 €/m²**	
Fläche	×	674 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	659.859,48 € **rd. 660.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 insgesamt **660.000,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	**Index**
Wertermittlungsstichtag	04.09.2023	234,80
BRW-Stichtag	01.01.2022	212,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,11**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	674,00	0,97
Vergleichsobjekt	500,00	0,99

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,98**

Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	749,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	255,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	190.995,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	339.780,11 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
• prozentual		43,75 %
• Faktor	x	0,5625
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	15.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	206.126,31 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		**206.126,31 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**+**	**8.000,00 €**
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**214.126,31 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**660.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	**=**	**874.126,31 €**
Sachwertfaktor	**×**	**1,05**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**917.832,63 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**200.000,00 €**
Sachwert	**=**	**717.832,63 €**
	rd.	**718.000,00 €**

1.1.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,2	0,4	0,4	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	5,5 %	53,8 %	37,1 %	3,6 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	5,5	36,03
2	725,00	53,8	390,05
3	835,00	37,1	309,79
4	1.005,00	3,6	36,18
5	1.260,00	0,0	0,00

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 772,05 gewogener Standard = 2,4

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		772,05 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• wirtschaftliche Wertminderung	×	0,97
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	748,89 €/m² BGF
	rd.	**749,00 €/m² BGF**

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	
Zeitwert Nebenbauteile insg. geschätzt ca.	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
insg. pauschal geschätzt ca.	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Für das ca. 1961/1962 errichtete Gebäude wird folgendes fiktiv unterstellt.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (hier Verbesserung der Wärmedämmung)	4	0,0	1,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser in Teilber.)	2	0,0	2,0	
Modernisierung d. Heizungsanl. / Warmwasser	2	0,0	1,5	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0	
Modernisierung von Bad / WC etc.	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen in Teilber.	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	10,5	

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, wäre dem Gebäude dann der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1962 = 61 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 61 Jahre =) 19 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (45 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 45 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 35 Jahren =) 1988.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren** und
- ein fiktives Baujahr 1988

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der **Sachwertfaktor** liegt gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht der Stadt Darmstadt bei ca. 1,05.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca. (je nach Standard	-30.000,00 €	
• unterschiedlich / nicht kompl. Modernis.kosten)		
Unterstellte Modernisierungen		-170.000,00 €
• Einfamilienhaus	-170.000,00 €	
Summe		**-200.000,00 €**

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 10,50 Modernisierungspunkten)			1.288,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche		×	129,77 m²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]		=	167.143,76 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]		+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €		
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €		
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt		=	167.143,76 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk)		x	1,30
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt		=	217.286,89 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(lk)		=	217.286,89 €

relative regionalisierte Neubaukosten		4.952,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	129,77 m²
regionalisierte Neubaukosten HK	=	642.621,04 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) / HK		0,34
Erstnutzungsfaktor		1,11

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)		
GEZ = 917.832,63 €	x	0,34	x (1,11 – 1)	=	34.326,94 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		183,00 €/m²
Wohn-/Nutzfläche	×	129,77 m²
Kostenanteil	×	10,5 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	12.467,65 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk)	–	217.286,89 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	34.326,94 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	12.467,65 €

Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	–170.492,30 €
	rd.	**–170.000,00 €**

Anmerkung: nicht komplette Modernisierungskosten / je nach unterstelltem Standard unterschiedliche Kosten, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann, und dafür keine Haftung übernommen werden kann.

allgemeiner wichtiger Hinweis:

Für die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen kann nur eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Kosten durchaus abweichen kann, da diese sehr stark von der zukünftigen Planung und Ausstattung abhängen werden, sodass diese Schätzung keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann.
Es wird daher ausdrücklich noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung empfohlen, sobald die genaue Planung und gewählte Ausstattung von einem zukünftigen Erwerber festgelegt wurde.

Der Ansatz für Bauschäden oder ggf. grob überschlägig geschätzte Erneuerungsarbeiten bzw. Fertigstellungsarbeiten kann daher nicht den kompletten Kosten / Modernisierungskosten entsprechen, da diese je nach unterstelltem Standard und Ausstattung stark unterschiedlich sein können, und es sich bei einem Verkehrswertgutachten nicht um ein Modernisierungsgutachten, sondern lediglich um den Ansatz wesentlicher Instandhaltungsmaßnahmen handelt.
Der o.g. Sachverhalt ist tlw. auch in der Wahl der Bewertungsansätze wie fiktives Baujahr, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Baumängel/wirtschaftl. Wertminderung mitberücksichtigt, sodass die Ansätze in der Bewertung z.T. nur gedämpft eingehen.

1. Wertermittlung

Der **Sachwert** wurde mit 718.000 € ermittelt.

Der **Sachwert** für das

mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in

64367 Mühltal (Gemarkung Nieder-Ramstadt), Prinzenbergweg 8 A

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nieder-Ramstadt	2880	6
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Nieder-Ramstadt	8	80/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023

mit **gerundet 720.000 €** geschätzt.

2. Wertermittlung

Nachfolgend wird **der Liquidationswert**

für das freigelegte Grundstück in

64367 Mühltal (Gemarkung Nieder-Ramstadt), Prinzenbergweg 8 A

zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nieder-Ramstadt	2880	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nieder-Ramstadt	8	80/10	674 m²

Verfahrenswahl mit Begründung

Liquidationswertverfahren als erzielbarer Bodenwert abzgl. Freilegungskosten.

Bodenwertermittlung (anonymisierte Daten aus der Kaufpreissammlung)

Es wurden die bei dem zuständigen Gutachterausschuss, Amt für Bodenmanagement Heppenheim, geführten **Kaufpreissammlungen für unbebaute Baugrundstücke - Bauplätze und Abrissgrundstücke eingesehen**. In den von der Höhe des Bodenrichtwerts vergleichbaren Grundstückslagen in der näheren Umgebung gab es in Traisa in 2022 insg. 5 Grundstücksverkäufe. Hier liegt der Bodenrichtwert bei 1.000 €/qm.

In der Lage des Bewertungsobjekts liegt der Bodenrichtwert ohne Anpassung bei 900 €/qm, also 10 % niedriger.

Die **Vergleichskaufpreise** in 2022 lagen bei rd. 1.376 – 1.404 – 1.417 – 1.439 – 1.600 €/qm, sodass bei 5 Kauffällen im Mittel 1.447 €/qm, also gerundet 1.450 €/qm bezahlt wurden.

Um die Lage anzugleichen werden, wie bereits oben erwähnt, die 10 % Unterschied abgezogen, d.h. 1.450 €/qm – 10 % = 1.305 €/qm = **rd. 1.300 €/qm** als erzielbarer Wert angesetzt.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	04.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	674 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks:

Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 1.300,00 €/m²**	
Fläche	× 674 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 876.200,00 € **rd. 876.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 insgesamt **876.000,00 €.**

Liquidationswertermittlung

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**876.000,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**46.000,00 €**
	=	**830.000,00 €**
Liquidationswert	**rd.**	**830.000,00 €**

Erläuterung zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bodenwertbesonderheiten insgesamt		-46.000,00 €
• Werteinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand	-46.000,00 €	
Summe		**-46.000,00 €**

Ermittlung des Werteinflusses von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand

Freilegungskosten und sonstiger Aufwand		47.000,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$ bei z = 2,00 % Abzinsungszinssatz und n = ca. 1,00 Jahr bis zur Freilegung fiktiv unterstellt	×	0,9804
Werteinfluss von Freilegungskosten und sonstigem Aufwand	=	-46.078,80 €
	rd.	**-46.000,00 €**

Überschlägige Freilegungskostenermittlung und sonstiger Aufwand:

Überschlägig ermittelte Abrisskosten:

Wohnhaus grob überschlägig geschätzt		
ca. 680 cbm x 25 €/cbm	=	17 000 €
+ 20% Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes		+ 3 400 €
		20 400 €
+ 19% Mwst.		3 876 €
		24 276 €
Abrisskosten Wohnhaus rd.		**24 000 €**
Nebenbauteile grob überschlägig pauschal geschätzt ca.		10 000 €
+ 19% Mwst.		1 900 €
		11 900 €
Abrisskosten Nebenbauteile rd.		**12 000 €**

Garagen grob überschlägig pauschal geschätzt ca.	4 000 €
+ 19% Mwst.	760 €
	4 760 €
Abrisskosten Garagen rd.	**5 000 €**
Außenanlagen (Befestigung, Einfriedung o.ä.)	
grob überschlägig pauschal geschätzt ca.	3.000 €
+ 19% Mwst.	570 €
	3 570 €
Abrisskosten Außenanlagen rd.	**3 500 €**
Entsorgung Mobiliar, Kleinteile, Unrat	
grob überschlägig pauschal geschätzt ca.	2.000 €
+ 19% Mwst.	380 €
	2 380 €
Entsorgungskosten rd.	**2 500 €**
Summe insgesamt grob überschlägig geschätzt ca.	**47 000 €**

Anmerkungen:
Für die Bewertung der Abbruchkosten kann lediglich eine grob überschlägige Schätzung vorgenommen werden, die von den tatsächlichen Abbruchkosten durchaus abweichen kann, da hierzu ein differenziertes, aufwendiges Leistungsverzeichnis mit allen Abbruchgewerken für Fundamente / Stahlbetonteile / Mauerwerk / ggf. Stahlträger / Dachkonstruktion / Dachdeckung / Leichtmetallelemente / Einbauten / Innenausbau / etc. nötig wäre, um exakte Kosten ermitteln zu können.
Außerdem hängen die Abbruchkosten auch von unterschiedlichen Abbruchunternehmerangeboten ab.
Da dieser Punkt nicht Auftragsbestandteil ist, handelt es sich hier nur um eine grob überschlägige Schätzung der Abbruchkosten, die keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit erheben kann. Somit kann für die Angaben keine Haftung übernommen werden.
Es wird ausdrücklich hier noch eine weitere differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung mit Leistungsverzeichnis durch eine Fachfirma empfohlen.
Grundsätzlich sind sonstige Bauteiluntersuchungen (z.B. hinsichtlich belasteten Bauschutts) nicht Bestandteil des Auftrages. Somit können möglicherweise vorhandene diesbezügliche Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung. Vom Sachverständigen wurden bezüglich der zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2. Wertermittlung

Der **Liquidationswert** wird **als freigelegtes Grundstück** in

64367 Mühltal (Gemarkung Nieder-Ramstadt), Prinzenbergweg 8 A

zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nieder-Ramstadt	2880	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nieder-Ramstadt	8	80/10

Der **Liquidationswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023

mit **830.000 €** geschätzt.

Verkehrswert mit der Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

1. Wertermittlung = Sachwert	720.000 € x 30 % Gewichtung	= 216.000 €
2. Wertermittlung = Liquidationswert	830.000 € x 70 % Gewichtung	= 581.000 €
Summe		797.000 €
Verkehrswert		= gerundet **795.000 €**

Der **Verkehrswert** für das Objekt in

64367 Mühltal (Gemarkung Nieder-Ramstadt)**, Prinzenbergweg 8 A**

wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nieder-Ramstadt	2880	6

Gemarkung	Flur	Flurstück
Nieder-Ramstadt	8	80/10

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2023

mit **795.000 €** geschätzt.

(i.W.: Siebenhundertfünfundneunzigtausend Euro)

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.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:
Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

[1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:
Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:
Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten),
Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:
ImmoWertV (2021)

KLEIBER:
Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:
Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :
Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:
Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:
Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:
Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)
Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO
Baunutzungsverordnung

WEG
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG
Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG
Gesetz über das Erbbaurecht

GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

EnEV
Energieeinsparungsverordnung
(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010

II.BV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFlV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Anlagen zum Objekt:

für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in

64367 Mühltal (Gemarkung Nieder-Ramstadt)**, Prinzenbergweg 8 A**

1. **Karten**
2. **Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
3. **Fotos**

Hinweis:
Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.
Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karten sind lizensiert.
Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und darf **nicht** einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke **nicht** gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist **nicht** lizensiert

Übersichtskarte MairDumont

64367 Mühltal . Hess, Prinzenbergweg 9 a

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 — 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckkopien.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist lizensiert

Regionalkarte MairDumont

64367 Mühltal . Hess, Prinzenbergweg 6 A

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

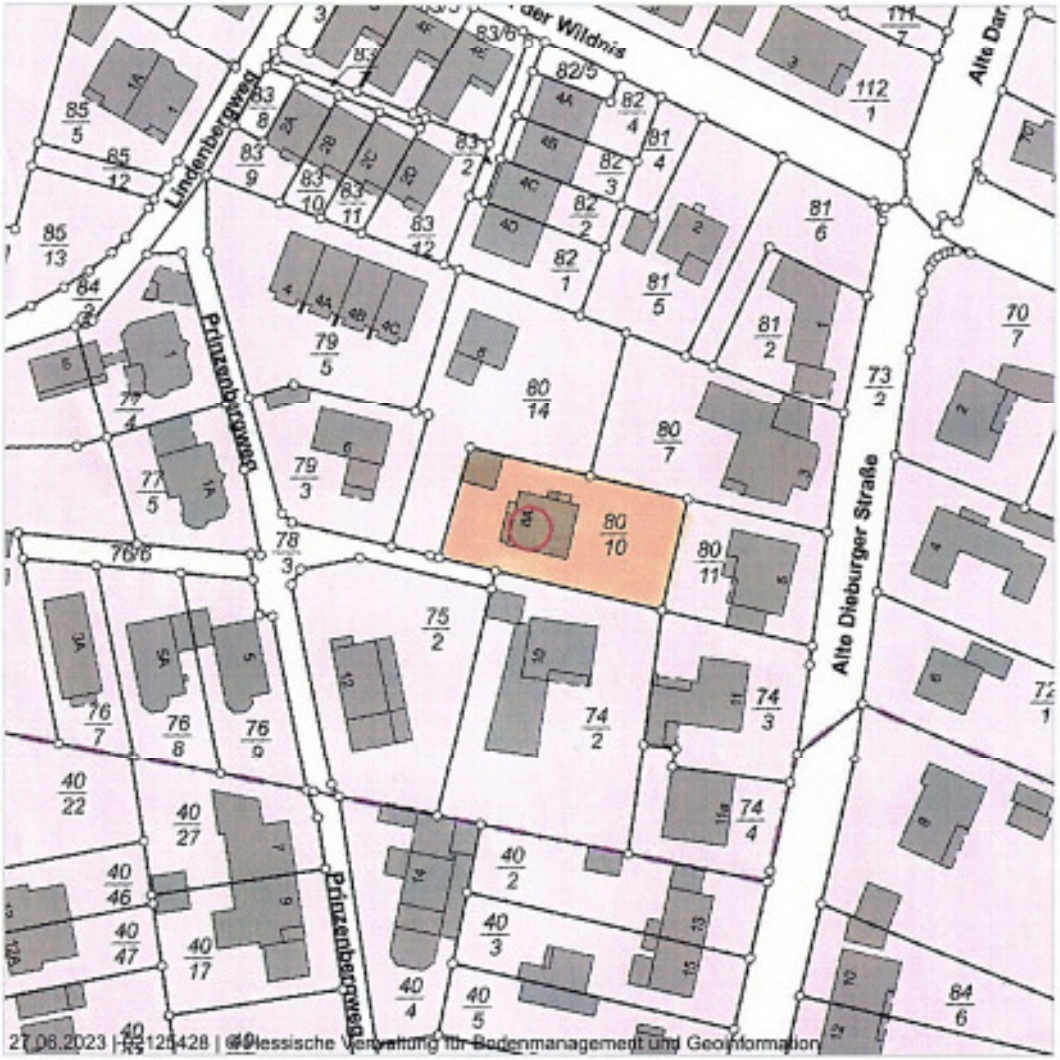
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02125428 vom 27.06.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizensiert

Liegenschaftskarte Hessen

64367 Mühltal . Hess, Prinzenbergweg

geoport



27.06.2023 | 02125428 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

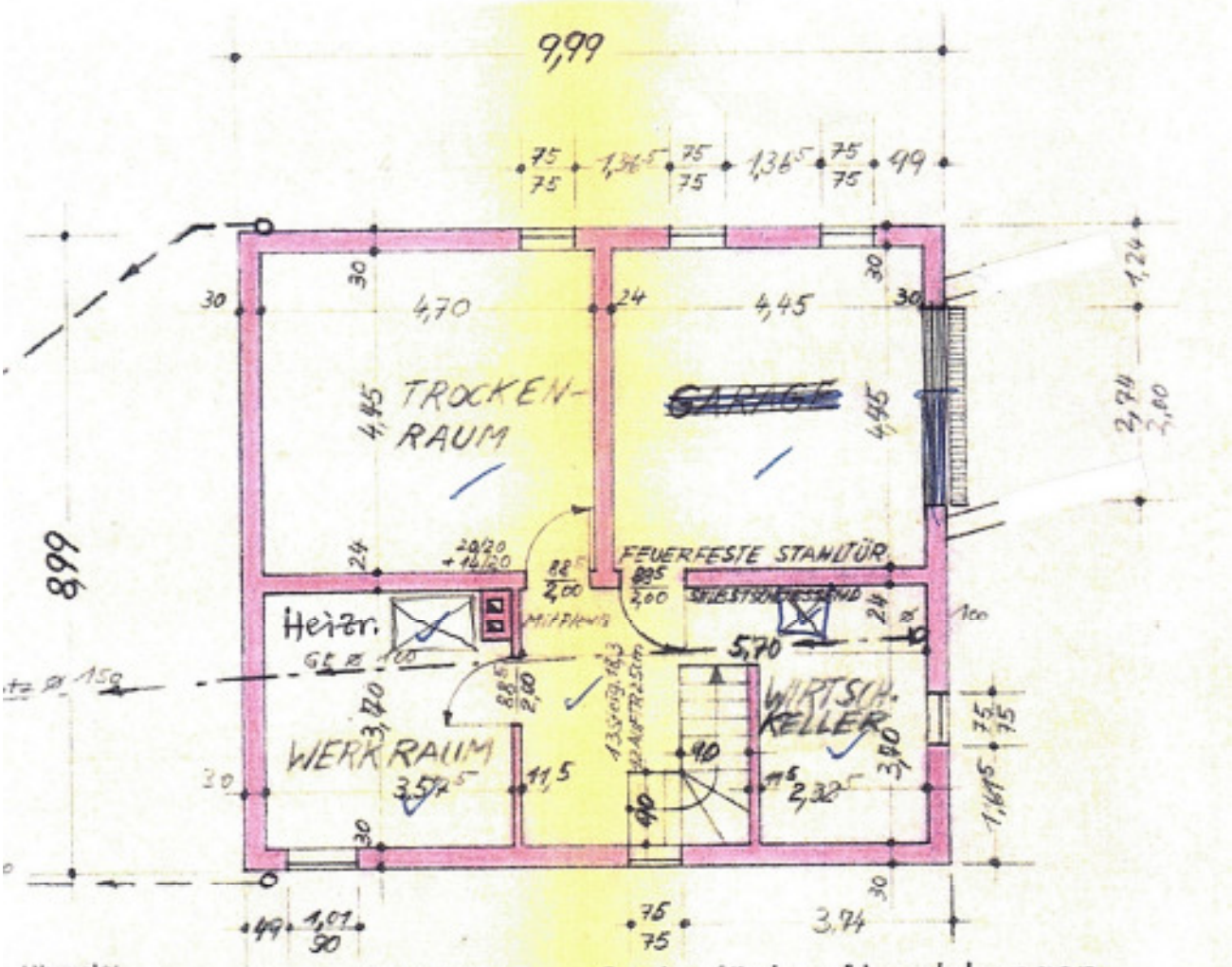
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstückennummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle
ALKIS Hessen , Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0, Daten verändert

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02125428 vom 27.06.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Architektur-/ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann
55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

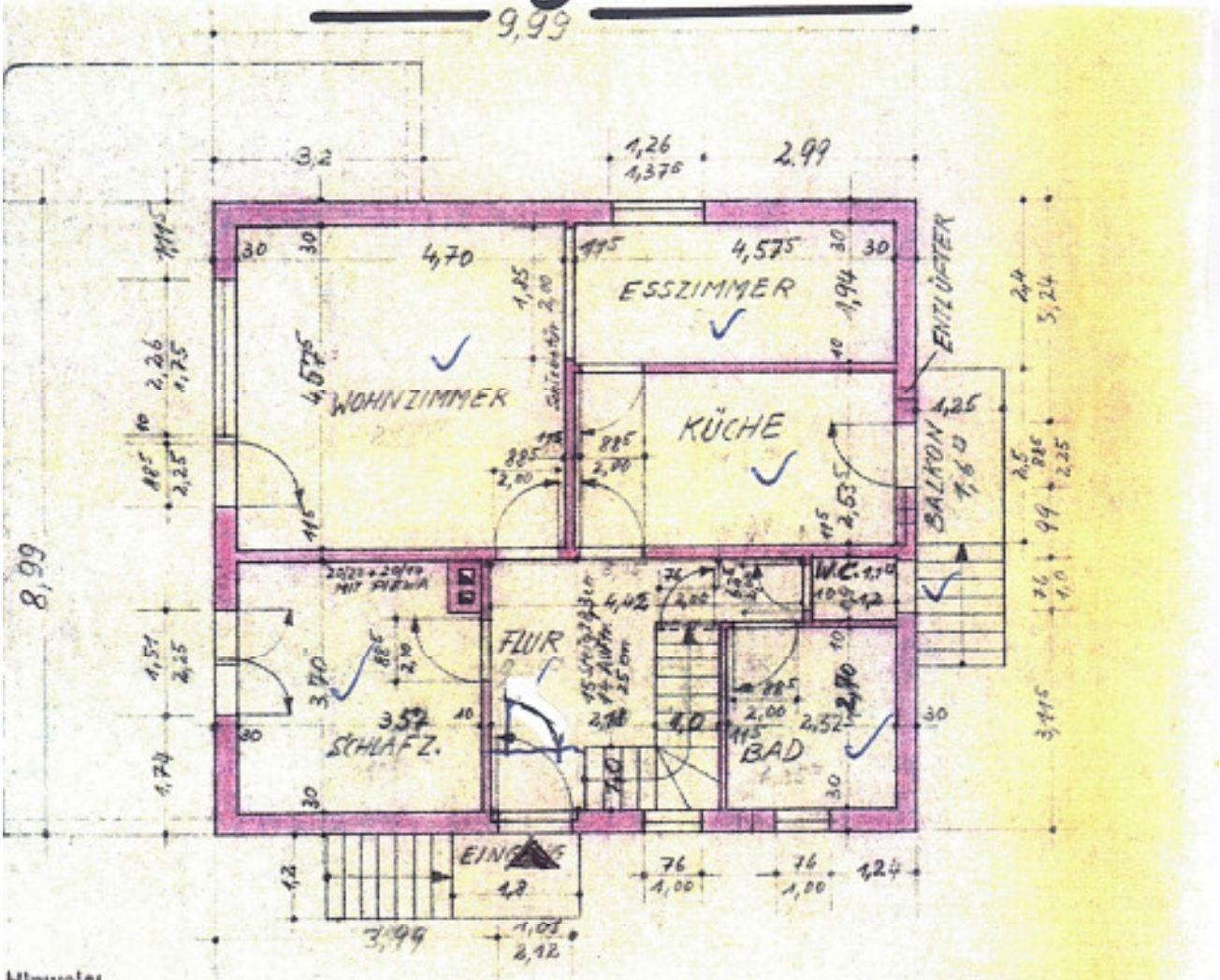
Kellergeschoss



Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

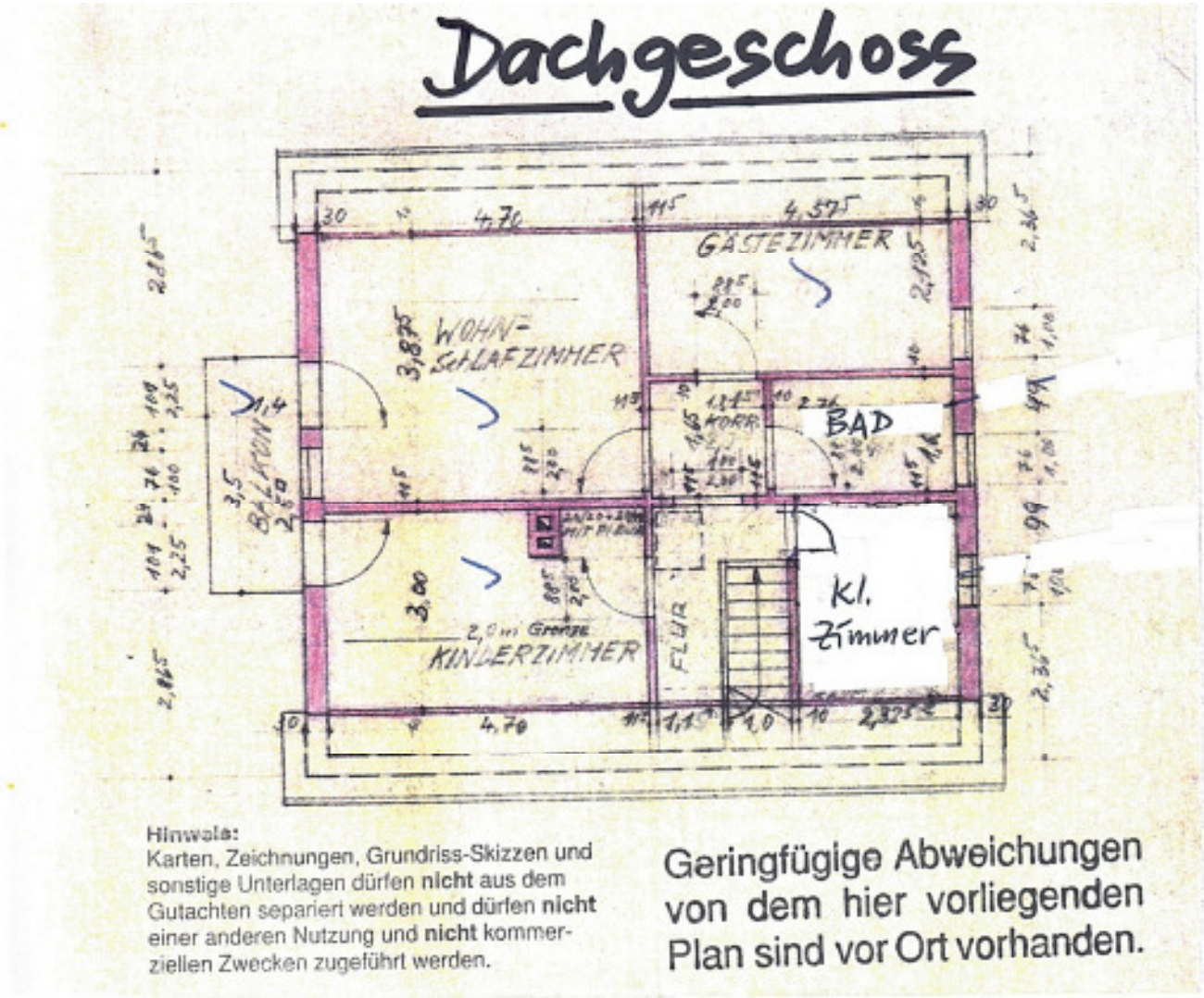
Erdgeschoss



Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

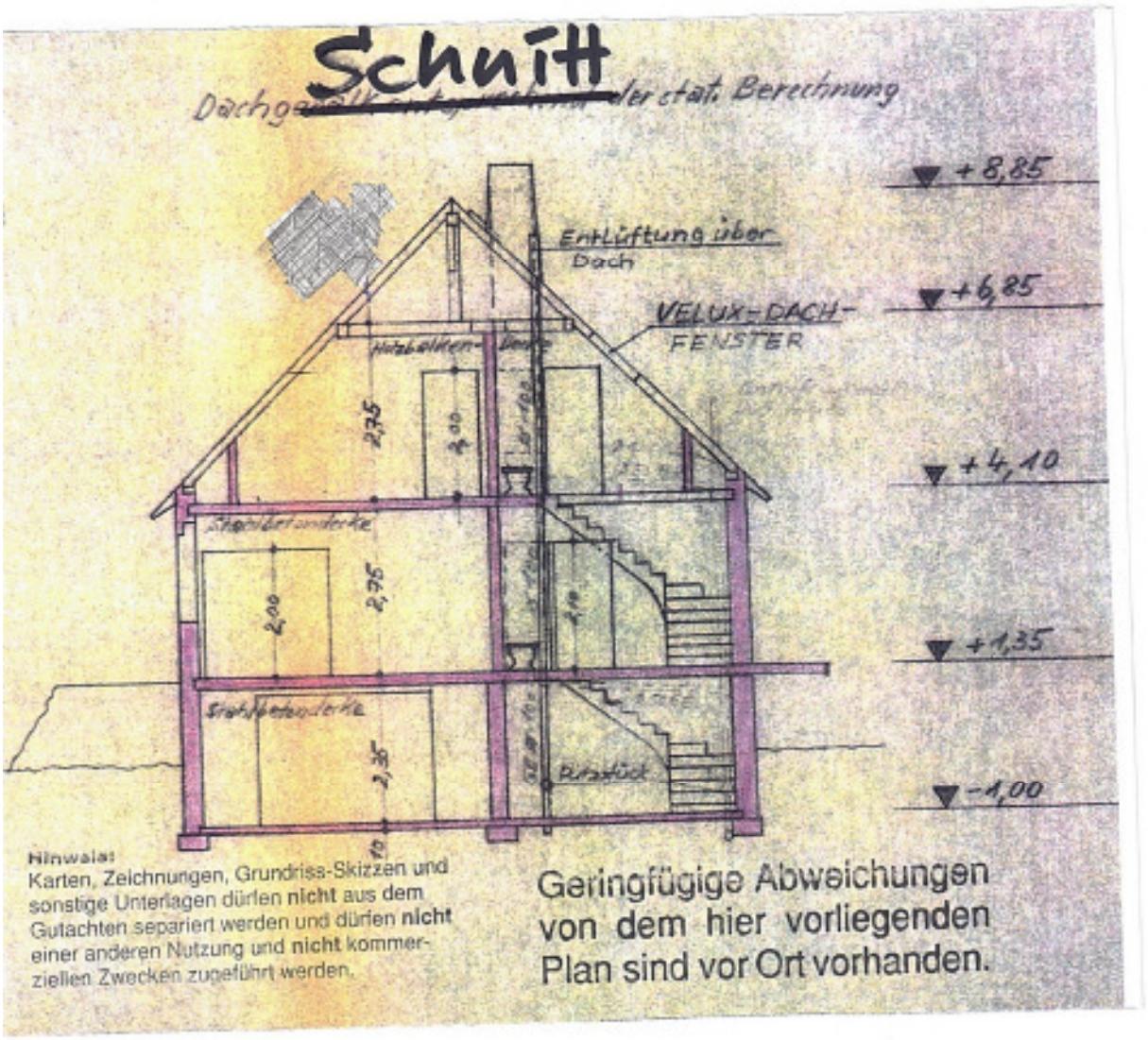
M. = 1

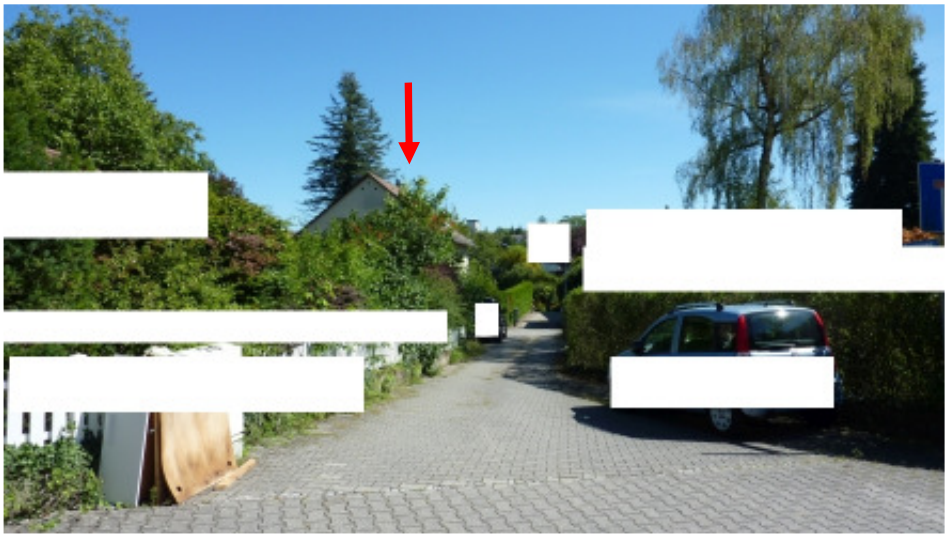


Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen **nicht** aus dem Gutachten separiert werden und dürfen **nicht** einer anderen Nutzung und **nicht** kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.

Architektur-/ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Architekt Jörg Hoffmann
55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57





Zufahrt über eine Sackgasse zu dem Bewertungsobjekt

Eingangsansicht mit Wohnhaus (rechts) und zwei Garagen (links)

zwei Stahlbetonfertigteil-Garagen

Seitenansicht Wohnhaus

Hofansicht Giebelseite Wohnhaus

Giebelfront mit Abnutz.ersch. / dunkle Flecken im Spitzbodenbereich

vorderer Balkon mit Außentreppe und Feuchteschäden im Sockelbereich

Nebenbauteile tlw. mit Unrat zugestellt

Drahtglas mit versch. Schadstellen

Feuchteschäden im Sockelbereich

verwilderter rückseitiger Garten

Rückansicht Wohnhaus

hintere Terrasse

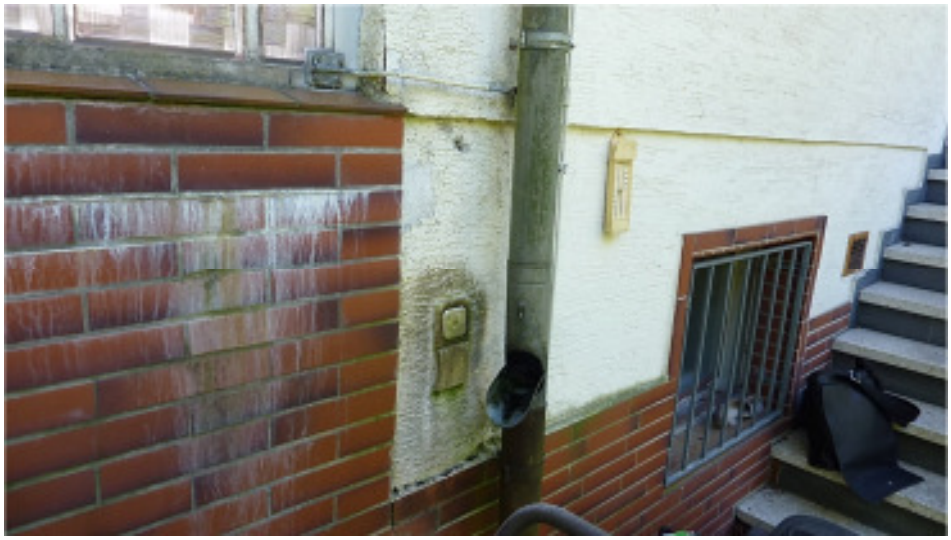
hinterer Balkon mit Feuchteschäden

Terrassenfliesen mit Beschädigungen

einf. Sockel und einf. Außentreppe an der Terrasse

Seitenfront hintere Terrasse

seitliche Außeneingangstreppe



Feuchteschäden im Sockelbereich

im KG rundum erhebl. Feuchteschäden im Kellersockelbereich

erhebl. Feuchtschäden im Kellersockelbereich

Pfützenbildung und erhebl. Unrat in einem Kellerraum

überalterte Leitungen im Kellerbereich

überalterter Heizkessel

Feuchteschäden Kellersockelbereich und überalterte Leitungen

Garage mit Unrat vollgeräumt