

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: 19.08.2024
Mein Az.: 2024-5032

Az. des Gerichts: 61 K 12 / 24

GUTACHTEN

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

64342 Seeheim-Jugenheim
Heidelberger Straße 3

Kategorie	Zweifamilienhaus
Objekt	Zweifamilienhaus mit ca. 59 m ² Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 45 m ² im Dachgeschoss
Grundbuch Blatt	Seeheim 3818
Gemarkung	Seeheim
Flur Flurstück	2 540/3
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	23.07.2024
Verkehrswert	500.000 €
Ertragswert	497.000 €
Sachwert	500.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 54 Seiten und 5 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie.....	6
2.4.	Erschließung.....	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Seeheim.....	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Heidelberger Straße 3	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.....	12
3.1.7.	Energetische Qualität	12
3.1.8.	Mieteinheiten.....	13
3.1.8.1.	Einheit: Erdgeschoss	13
3.1.8.2.	Einheit: Dachgeschoss	14
3.2.	Gebäudebezeichnung: Garage 1	15
3.2.1.	Allgemeines	15
3.2.1.	Dach / Dachgeschoss.....	15
3.2.2.	Außenverkleidung	15
3.2.3.	Mieteinheiten.....	15
3.2.3.1.	Einheit: Garage 1	15
3.3.	Gebäudebezeichnung: Garage 2	16
3.3.1.	Allgemeines	16
3.3.2.	Dach / Dachgeschoss.....	16
3.3.3.	Außenverkleidung	16
3.3.4.	Mieteinheiten.....	16
3.3.4.1.	Einheit: Garage 2.....	16
4.	Verkehrswertermittlung	17
4.1.	Allgemeines	18
4.2.	Methodik	20
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	20
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung.....	21
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	23
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	27
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	32
4.3.	Wertermittlung - Heidelberger Straße 3.....	34
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	34
4.3.2.	Bodenwertermittlung.....	35
4.3.2.1.	Bodenrichtwert.....	35
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	35
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	36
4.3.3.	Ertragswertermittlung.....	37
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	38
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung.....	39
4.3.4.	Sachwertermittlung	40
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Heidelberger Straße 3	40
4.3.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Garage 1	46
4.3.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Garage 2	46

4.3.4.4.	Außenanlagen.....	47
4.3.4.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	47
4.3.4.6.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	48
5.	Zubehör.....	49
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	49
6.1.	Eintragungen im Grundbuch.....	49
6.2.	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	51
7.	Verkehrswert	52
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung.....	53
9.	Verzeichnis der Anlagen	54
9.1.	Fotos	55
9.2.	Übersichtskarte	85
9.3.	Geschosspläne	86
9.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	89
9.5.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	90

Wertermittlungs-Grundlagen

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Auszug aus der Bauakte
Baurecht
Bodenrichtwert
einschlägige Fachliteratur
Flurkarte
Fotos
Grundbuchauszug

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. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Darmstadt-Dieburg
Bundesland	Hessen
Lage	Lage in Südhessen ca. 10 km südlich von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Seeheim-Jugenheim
Einwohnerzahl	ca. 17.000
Grundstücksgröße	553 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	einfache Wohnlage
Art der Bebauung	ausschließlich Wohnbebauung, überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	Straßenverkehr, ansonsten wurden während der Besichtigung keine festgestellt ortstypisch: Flugverkehr vom Flughafen Frankfurt
Verkehrslage	Ortslage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Straßenbahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Hinterlieger-Grundstück mit Süd-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 4,5 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Maschendrahtzaun, Flechtmattenzaun, Mauer und Nachbargebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Im Hessischen Ried besteht grundsätzlich Hochwassergefahr, wechselnde Grundwassereinflüsse sind möglich. Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Hauptdurchgangsstraße
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege, Parkstreifen und Baumbestand
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	Vorranggebiet Siedlung (Bestand)
Festsetzungen im Bebauungsplan	kein Bebauungsplan vorhanden, Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen
Satzungen	keine vorhanden
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	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Seeheim

Grundbuch von	Seeheim
Blatt	3818
Gemarkung	Seeheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
2	540/3	Gebäude- und Freifläche	553

Summe Flurstücke

553 m²

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: Heidelberger Straße 3

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	z. Zt. Leerstand, zum Teil von einem Eigentümer genutzt
Art des Gebäudes	Wohnhaus mit Anbau
Bauweise	freistehend
Baujahr	um 1955, keine Unterlagen bei der Bauverwaltung vorhanden
Modernisierungsjahr	1966
Modernisierungsumfang	Anbau
Allgemeinbeurteilung	Gebäude in allgemein überaltertem Zustand Dach ohne Dämmung, möglicherweise undicht wegen Wasserschaden im DG Fassade und Fensterläden renovierungsbedürftig Heizungsanlage überaltert
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz schadhaft Wasserschaden im Dachgeschoss Dachrinnen und Fallrohre schadhaft Die Holzklappläden sind teilweise schadhaft, der Lack blättert ab, das Holz ist teilweise schon angegriffen.
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	Eingangstreppe mit Überdachung
	Kelleraußentreppe aus Beton
	Balkon im OG: Belag ein teilweise gerissener kunststoffartiger Bodenbelag Geländer aus Metall, überwiegend abgeplatzter Lack, leichter Rostansatz Überdachung des Balkons: Metallgestell mit Pultdach, Dach-eindeckung transparente Wellkunststoffplatten
Eingangstür	Holztür mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Steinstufen
Heizung	Ölzentralheizung ohne Warmwasserbereitung
Heizung (Details)	Baujahr laut Typenschild 1992
	Öltanks: 3 Stück aus Kunststoff, Inhalt zu je 1.000 Liter laut Beschriftung
	Öltankraum ohne Auslaufschutz Die Heizungsleitungen sind einfachst gedämmt.
Warmwasserversorgung	dezentral, elektrisch

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	teilweise unterkellert
Kellertüren	Zugang aus der EG-Wohnung über Kellerinnentreppe
	Zugang zum Keller im Anbau seitlich vom Hof durch Holztür mit Glaseinsatz
	Innentüren: einfachste Holzlattentüren, zum Heizungsraum Metalltür
Kellerraum im Anbau	Der Raum ist bewohnt.
	mit Heizkörper Wände Putz Decke Styroporverkleidung 1 Handwaschbecken vorhanden mit Fliesenspiegel
Kellerwände	überwiegend Mauerwerk ohne Putz
Kellergeschossdecke	überwiegend ohne Putz
Kellerfußboden	überwiegend einfacher Estrich ohne Beläge
Kellerfenster	Metallkellerfenster, Einfachverglasung mit Metalllochblende

Kellerinnentreppe	Betontreppe
Kellerinnentreppegeländer	Handlauf aus Metall

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Steinstufen
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Deckenluke ohne Leiter
Dachform	Satteldach mit Gauben
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel Dachgaube verkleidet mit Kunstschiefer bzw. Schiefer
Dachrinnen / Fallrohre aus	ältere Metallrohre, teilweise defekt
Dachdämmung	keine vorhanden

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	älterer Rauputz, stellenweise Risse
Sockel	Putz, leichte Risse, Putz teilweise schadhaft

3.2. Gebäudebezeichnung: Garage 1

3.2.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Garage
Bauweise	Massivbau
Zugang	Das Gebäude hat zwei Zugänge, jeweils doppelflügelige Metalltore mit transparenten Wellfaserkunststoffplatten. Zum nord-östlichen Eingang besteht keine direkte Zufahrt, der süd-westliche Zugang ist vom Hof her anfahrbar.
Baujahr	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Bauschäden und Baumängel	Feuchtigkeitsschäden
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.

3.2.1. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Pulldach
Dacheindeckung	Wellfaserzementplatten auf Holzbalken

3.2.2. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz, teilweise abgefallen, im Dachbereich teilweise Metallverblendung
-------------------------	--

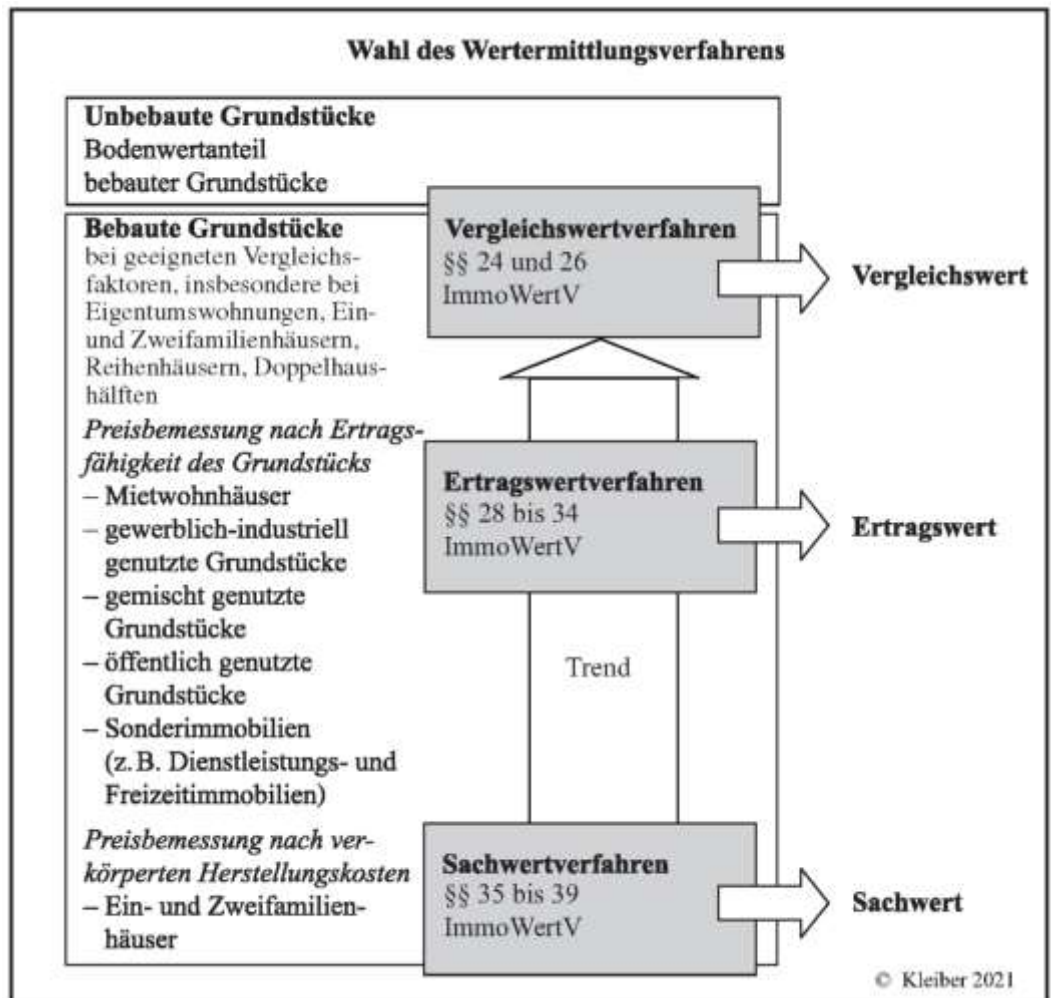
3.2.3. Mieteinheiten

3.2.3.1. Einheit: Garage 1

3.2.3.1.1. Ausstattung

Innenansicht	Bodenbelag Wände	Estrich älterer Putz, großflächig abgeblättert und Feuchtigkeit
---------------------	---------------------	--

Die Garage ist vollgestellt und nicht begehbar.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohrertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich 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. 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, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohrertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietpiegel herangezogen. Hinzu kamen bei Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten 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
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten 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:

Stellplätze - Wohnen	46,00 €/Jahr
Wohnen - älter 32 Jahre	344,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche 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 deren Rohertrag als Basis, 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. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	104,00 €/m ² WF/NF
Wohnen - älter 32 Jahre	13,50 €/m ² WF/NF

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis 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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

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

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung):

für Heidelberger Straße 3: Liegenschaftszinssatz: 0,80 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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 nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Heidelberger Straße 3: 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Heidelberger Straße 3: 11 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst 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.

Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV Abs. 2)
(Anlage 4)

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.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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 sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

4.2.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

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 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 Wertermittlungsstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 850,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei

4.3.2.2. 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 23.07.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	553 m ² * 807,50 €/m ² = 446.547,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	553 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		446.547,50 €
Grundstücksgröße		553 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		446.547,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		446.547,50 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Erdgeschoss	59,00	12,00	708,00	8.496,00
Garage 1	-	-	60,00	720,00
Garage 2	-	-	50,00	600,00
Dachgeschoss	45,00	12,00	540,00	6.480,00

Jährliche Nettokaltmiete 16.296,00 €

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	780,00 €
Instandhaltungsaufwendungen	1.612,00 €
Mietausfallrisiko	325,92 €
Summe BWK¹	- 2.717,92 €

Jährlicher Reinertrag 13.578,08 €

Reinertragsanteil des Bodens 0,80 % * 446.547,50 €
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil - 3.572,38 €

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 10.005,70 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes 11 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor bei 11 Jahren Restnutzungsdauer und 0,80 % Liegenschaftszinssatz * 10,490

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 104.959,79 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	46,00	92,00
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00	344,00	688,00

Verwaltungskosten 780,00 €
 % von Rohertrag 4,79 %
 Rohertrag 16.296,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	1.320,00	2,00	26,40
Wohnen - älter 32 Jahre	14.976,00	2,00	299,52

Mietausfallrisiko 325,92 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 16.296,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	104,00	208,00
Wohnen - älter 32 Jahre	104,00	13,50	1.404,00

Instandhaltungskosten 1.612,00 €
 % von Rohertrag 9,89 %
 Rohertrag 16.296,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁴

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Fassadenmängel	10.000,00 €	10.000,00 €
Dachdämmung	10.000,00 €	10.000,00 €
Heizung	15.000,00 €	15.000,00 €
Badmodernisierung	20.000,00 €	20.000,00 €

Summe Reparaturstau -55.000,00 €

4.3.3.2.5. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend § 33 ImmoWertV für das entsprechende Marktsegment ermittelt und angepasst.

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung (hier - 1,0 %) mit 0,8 % ermittelt.

⁴ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4. 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.

4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Heidelberger Straße 3

Bruttogrundfläche (BGF) in m² ca. 203

Der Sachverständige wird bei dieser Bewertung das Verfahren des NHK-Splitting anwenden. Er teilt das Gebäude wie folgt auf:

Bezeichnung	Berechnete NHK	NHK-Anteil (%)	NHK-Anteil (€)
Heidelberger Straße 3	692,50	75,97	526,09
Anbau	757,51	24,03	182,03

4.3.4.1.1. Ableitung der NHK zu Heidelberger Straße 3

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1965

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) 736,70 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 entnommenen 736,70 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

manueller Korrekturfaktor A Korrekturfaktor 1,00

manueller Korrekturfaktor B Korrekturfaktor 1,00

Korrekturfaktor für Drepel Korrekturfaktor 0,94

Korrektur 736,70 €/m² BGF * 1,00 * 1,00 * 0,94 = 692,50 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Region Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 17.000) Korrekturfaktor 1,00

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 44

4.3.4.1.3. Berechnung des Gebäudezeitwertes

Gesamt-NHK (Summe der NHK-Anteile)	708,12 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	23.07.2024	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$708,12 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 177,90 / 100 = 1.259,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	255.729,25 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$203 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.259,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	255.729,25 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁷	11 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 84,29 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 215.554,18 €
Gebäudezeitwert		40.175,07 €

4.3.4.1.4. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁸	14.500,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁹	-55.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-40.500,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-324,93 €

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

4.3.4.1.5. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.1.5.1. 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 um 1955, keine Unterlagen bei der Bauverwaltung vorhanden

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 69 Jahre

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

Modernisierungsgrad 1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 11 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1965

4.3.4.1.5.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Heidelberger Straße 3

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 50 % * 655 €/m ² BGF + 23 % * 50 % * 725 €/m ² BGF	158,70 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	108,75 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 50 % * 655 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 725 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	79,75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 725 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 835 €/m ² BGF	85,80 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	36,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	65,25 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 50 % * 835 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 1.005 €/m ² BGF	82,80 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	43,50 €/m ² BGF

Summe	736,70 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,02

4.3.4.1.5.3. Nebenrechnung NHK 2010 zu Anbau

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.13	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	665	740	850	1.025	1.285

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	170,20 €/m ² BGF
Dach	15 % * 50 % * 665 €/m ² BGF + 15 % * 50 % * 740 €/m ² BGF	105,38 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	81,40 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	81,40 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 850 €/m ² BGF	93,50 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	37,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 665 €/m ² BGF	59,85 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 50 % * 850 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 1.025 €/m ² BGF	84,38 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 740 €/m ² BGF	44,40 €/m ² BGF

Summe	757,51 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,08

4.3.4.1.5.4. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Dachgaube	12.000,00 €
Eingangstreppe	1.000,00 €
Kelleraußentreppe	1.500,00 €

Summe 14.500,00 €

4.3.4.1.5.5. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹⁰ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Heizung	15.000,00 €	15.000,00 €
Dachdämmung	10.000,00 €	10.000,00 €
Fassadenmängel	10.000,00 €	10.000,00 €
Badmodernisierung	20.000,00 €	20.000,00 €

Summe -55.000,00 €

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4.4. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	255.729,25 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
5,00 % aus 255.729,25 €	12.786,46 €	
Baunebenkosten 0,00 %	0,00 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	12.786,46 €	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	11 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 84,29 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 10.777,71 €	
Wert der Außenanlagen und Nebengebäude insgesamt		2.008,75 €

4.3.4.5. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	44.175,07 €
Wert der Außenanlagen und Nebengebäude	2.008,75 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	446.547,50 €
Vorläufiger Sachwert	492.731,32 €

4.3.4.6. 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 10 % 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)	492.731,32 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 10 %	49.273,13 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	542.004,45 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-40.500,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	501.504,45 €
Gerundeter Sachwert	rd. 500.000 €

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

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Süd-Osten





schadhafter Putz

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Nord-Westen





Ansicht von Süden

Ansicht von Süden





schadhafte Fassade

Hauseingang





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss





Innenansicht Erdgeschoss

Innenansicht Erdgeschoss, Elektroinstallation





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss





Innenansicht Dachgeschoss

Innenansicht Dachgeschoss, Wasserschaden





Balkon

Dachraum





Kellertreppe

Keller





Keller

Keller im Anbau





Ansicht von Süden, Garage 1

Innenansicht Garage 1





Garage 2

Innenansicht Garage 2





Außenanlagen

Außenanlagen





Außenanlagen

Außenanlagen



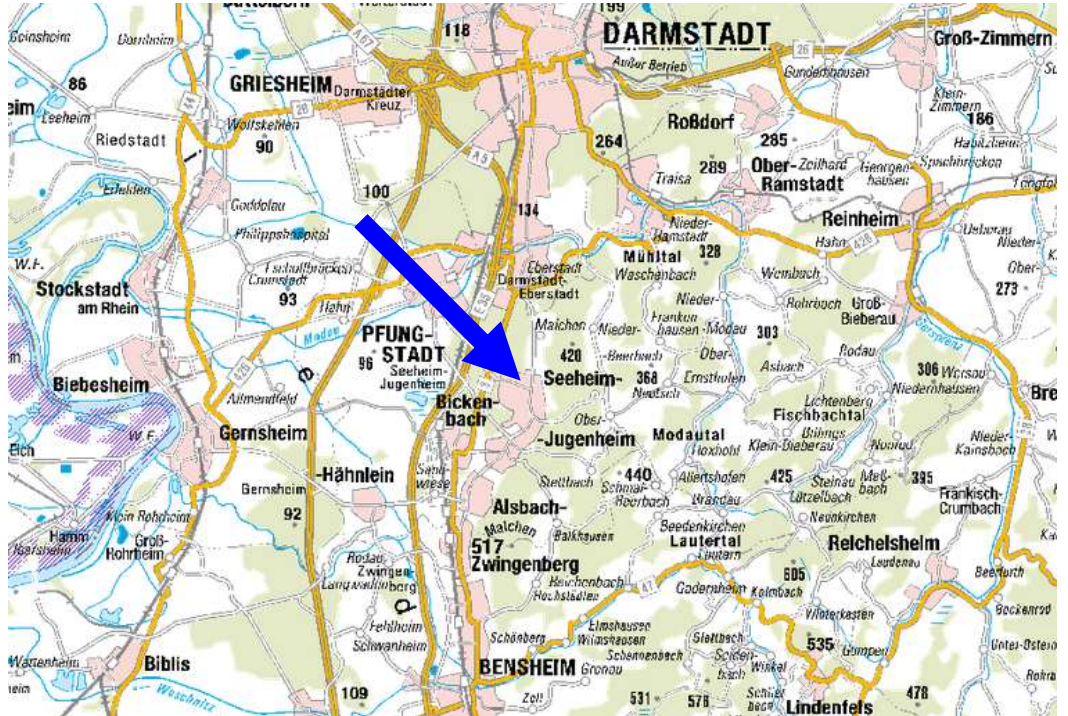


Außenanlagen Zufahrt

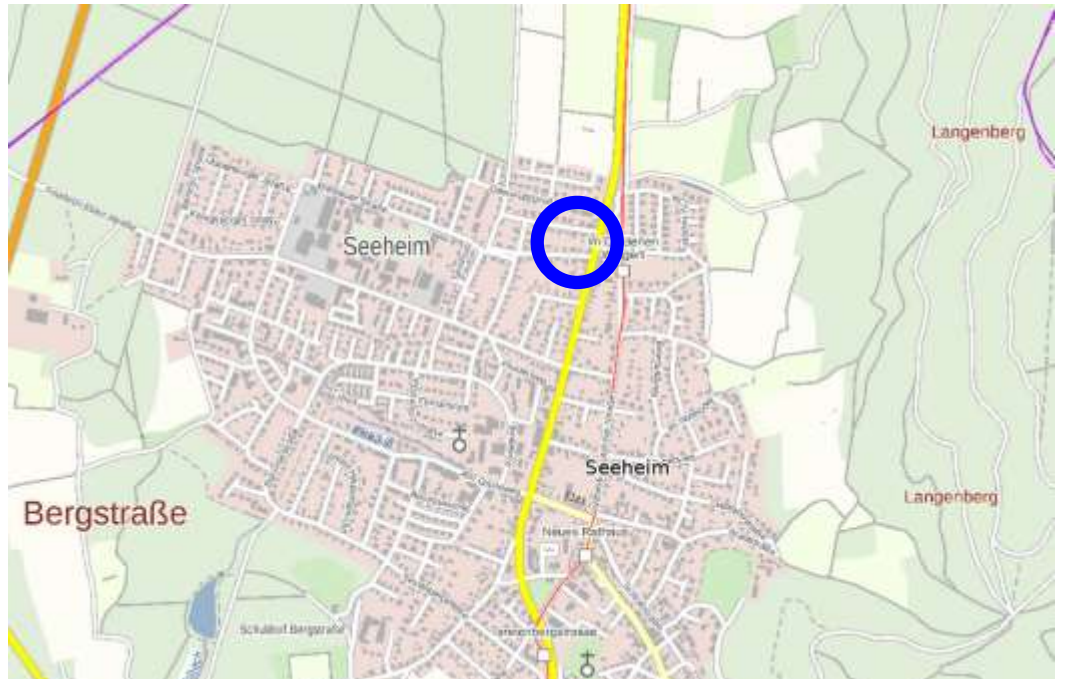
Außenanlagen Zufahrt



9.2. Übersichtskarte



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de

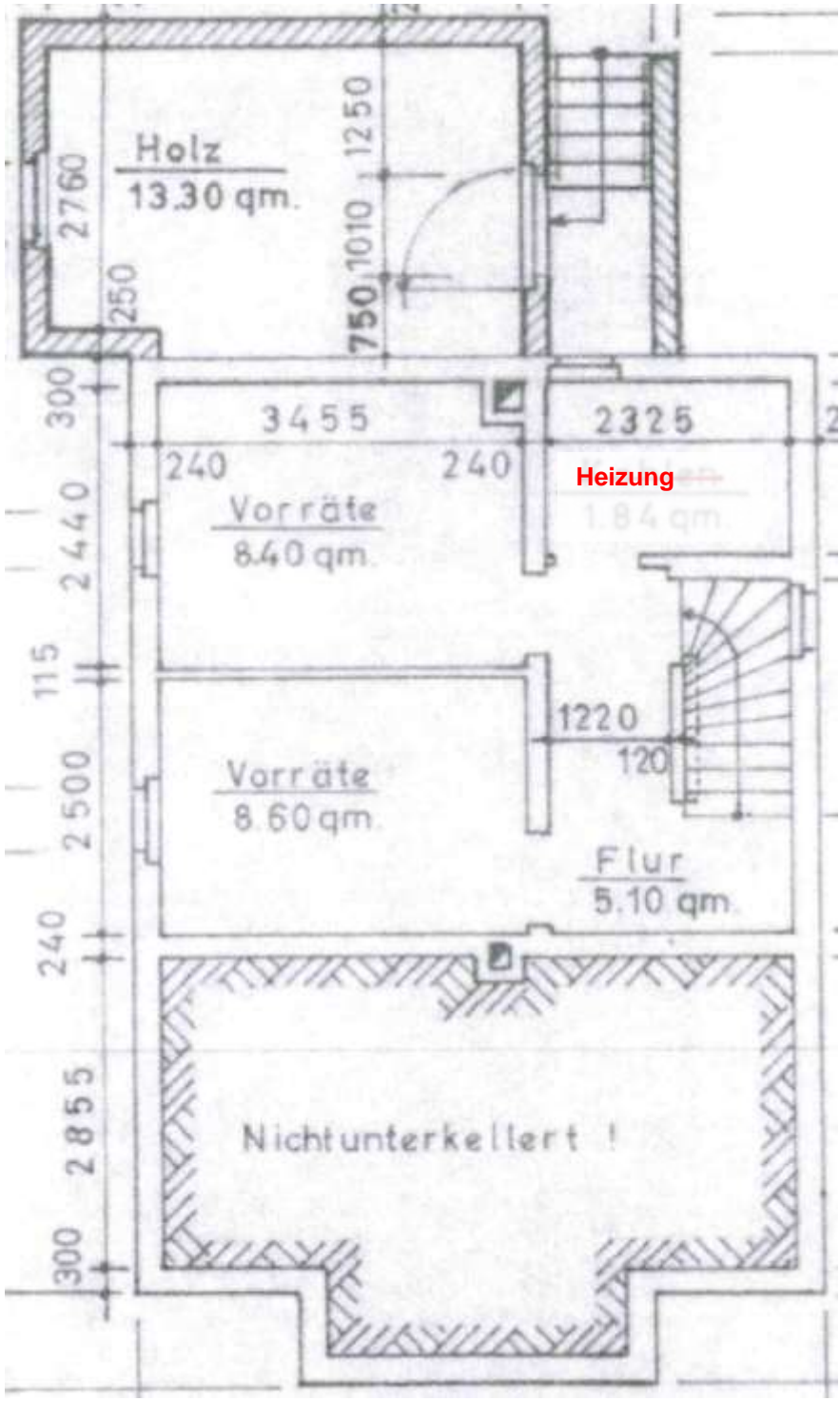


© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de

9.3. Geschosspläne

Kellergeschoss

unmaßstäblich



Erdgeschoss

unmaßstäblich

