

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: 24.04.2023
Mein Az.: 2022-5052

Az. des Gerichts: 61 K 23 / 22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

64347 Griesheim
Frankfurter Straße 19

Kategorie	Mehrfamilienhaus
Objekt	Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden
Grundbuch Blatt	Griesheim 9500
Gemarkung	Griesheim
Flur Flurstück	1 1292
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	23.02.2023
Verkehrswert	1.279.000 €
Ertragswert	1.268.000
Sachwert	1.279.000



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 53 Seiten und 5 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

4.5.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	33
4.5.3.	Ertragswertermittlung	34
4.5.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	35
4.5.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	36
4.5.4.	Sachwertermittlung	37
4.5.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Vorderhaus	37
4.5.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Anbau	41
4.5.4.3.	Berechnung des Gebäudewerts: Garage	44
4.5.4.4.	Außenanlagen	44
4.5.4.5.	Zusammenfassung der Sachwerte	44
4.5.4.6.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	45
4.6.	Wertermittlung - Garten	46
4.6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	46
4.6.2.	Bodenwertermittlung	47
4.6.2.1.	Bodenrichtwert	47
4.6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	47
4.6.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	48
4.6.3.	Sachwertermittlung	48
4.6.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude	48
4.6.3.2.	Zusammenfassung der Sachwerte	48
4.6.3.3.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)	49
5.	Zubehör	50
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	50
7.	Verkehrswert	51
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	52
9.	Verzeichnis der Anlagen	53
9.1.	Fotos	54
9.2.	Übersichtskarte	65
9.3.	Skizze zur - rein rechnerischen - Aufteilung	66
9.4.	Geschosspläne	67
9.5.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	71

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
Auftrag vom	27.09.2022
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Mehrfamilienhaus
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.5
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Anmerkung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Verdacht auf Hausschwamm	Über Verdacht auf Hausschwamm kann keine Aussage getroffen werden, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	23.02.2023
Teilnehmer am Ortstermin	drei Eigentümer/innen Rechtsanwältin des Antragstellers Gutachter
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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Darmstadt-Dieburg
Bundesland	Hessen
Lage	Lage im Rhein-Main-Gebiet ca. 8 km südwestlich von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Griesheim
Einwohnerzahl	ca. 27.000
Grundstücksgröße	1.572 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	ortstypisch: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Straßenverkehr
Verkehrslage	Stadtgebiet
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten im Ort vorhanden
Lagebeschreibung	Reihengrundstück Grundstück mit Nordwest-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 23,5 m
Mittlere Tiefe	ca. 55 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	überwiegend keine Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.6. Grundbuch Griesheim

Grundbuch von Griesheim
Blatt 9500
Gemarkung Griesheim
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
1	1292	Gebäude- und Freifläche	1.572

Summe Flurstücke 1.572

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II Lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet; eingetragen am 17.05.2022

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

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

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

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Vorderhaus

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 215 m ²
Raumnutzung / Grundriss	unbekannt
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung, soweit erkennbar
Rollläden	Kunststoff
Allgemein	keine Innenbesichtigung möglich
Elektroinstallation	unbekannt
Heizung	unbekannt
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	unbekannt
Mieter / Mietvertrag	nicht vermietet

3.2. Gebäudebezeichnung: Anbau

3.2.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Wohnhaus
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1983
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungstau	unbekannt
Bauschäden und Baumängel	unbekannt
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.

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück

**64347 Griesheim
Frankfurter Straße 19**

Gemarkung	Griesheim
Flur	1
Flurstück	1292
Größe	1.572 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	1.572 m ²
Wertermittlungsstichtag	23.02.2023

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m ²
Frankfurter Straße 19	Wohnhaus und Nebengebäude	922
Garten		650

4.2. Allgemeines

Definition des Marktwerts

Der Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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

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

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

Wertermittlungsgrundlagen

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

4.4. Methodik

4.4.1. Methodik der Bodenwertermittlung

ImmoWertV 2021

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

Nachvollziehbarkeit

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

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

Keine Vergleichswertermittlung

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

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

für Frankfurter Straße 19: Liegenschaftszinssatz: 2,90 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein

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

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

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

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

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

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

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

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

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

Der Sachverständige wählt folglich eine Gesamtnutzungsdauer von

für Frankfurter Straße 19: 70 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Frankfurter Straße 19: 30 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen 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.

4.4.3. Methodik des Sachwertverfahrens

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

4.4.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifische Marktanpassung

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

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

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

Allgemeine Marktanpassung

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

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

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

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

4.5. Wertermittlung - Frankfurter Straße 19

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

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

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

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

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

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

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 800,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei WGFZ: 0,5

4.5.2.2. 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 23.02.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	922 m ² * 856,00 €/m ² = 789.232,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	922 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		789.232,00 €
Grundstücksgröße		922 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		789.232,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		789.232,00 €

4.5.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.5.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	-3,00 % =	-24,00 €/m ²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	0,00 % =	0,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	10,00 % =	80,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	56,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 856,00 €

4.5.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Vorderhaus	215	9,00	1.935,00	23.220,00
Anbau	212	9,50	2.014,00	24.168,00
Garage	-	-	120,00	1.440,00

Jährliche Nettokaltmiete 48.828,00 €

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	667,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	5.305,67 €	
Mietausfallrisiko	976,56 €	
Summe BWK¹	- 6.949,23 €	
Jährlicher Reinertrag		41.878,77 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil	2,90 % * 789.232,00 €	- 22.887,73 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		18.991,04 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	30 Jahre (geschätzt)	
Barwertfaktor bei 30 Jahren Restnutzungsdauer und 2,90 % Liegenschaftszinssatz		* 19,856
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		377.086,09 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil	+ 789.232,00 €
Vorläufiger Ertragswert des be- bauten Grundstücksteils	1.166.318,09 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
4.5.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	
Reparaturstau³	-5.000,00 €
Summe objektspezifische Grundstücks- merkmale der Ertragswertermittlung	-5.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert insgesamt	1.161.318,09 €
Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.	<u>- 116.131,81 €</u>
Ertragswert ohne Garten	1.045.186,28 € rd. 1.045.000 €
Sachwert Garten	<u>+ 223.000 €</u>
Ertrageswert	1.268.000 €

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 36

4.5.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.5.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	43,00	43,00
Wohnen - 22 - 32 Jahre	1,00	312,00	312,00
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	312,00	312,00

Verwaltungskosten 667,00 €
 % von Rohertrag 1,37 %
 Rohertrag 48.828,00 €

4.5.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	1.440,00	2,00	28,80
Wohnen - 22 - 32 Jahre	24.168,00	2,00	483,36
Wohnen - älter 32 Jahre	23.220,00	2,00	464,40

Mietausfallrisiko 976,56 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 48.828,00 €

4.5.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	1,00	92,00	92,00
Wohnen - 22 - 32 Jahre	212,00	12,21	2.588,52
Wohnen - älter 32 Jahre	215,00	12,21	2.625,15

Instandhaltungskosten 5.305,67 €
 % von Rohertrag 10,87 %
 Rohertrag 48.828,00 €

4.5.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁴

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Fassadenmängel	5.000,00 €	5.000,00 €

Summe Reparaturstau -5.000,00 €

⁴ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.5.4. 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.

4.5.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Vorderhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	390
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1983
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten⁵ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	734,35 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 entnommenen 734,35 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für DREMPel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$734,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 734,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 27.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

Korrektur	$734,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 734,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	$734,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Wertermittlungstichtag	23.02.2023	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	163,46	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungstichtag	$734,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 163,46 / 100 = 1.200,37 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	468.144,30 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$390 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.200,37 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	468.144,30 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁶	30 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 57,14 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 267.497,65 €
Gebäudezeitwert		200.646,65 €

4.5.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung

Bauschäden / -mängel⁷	$-1.000,00 \text{ €}$	
-0,50 % vom Zeitwert		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-1.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		199.646,65 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 39

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

4.5.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.5.4.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

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

Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Ursprüngliches Baujahr	1983 (Umbau)
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag	40 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 auf 30 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr 1983

4.5.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Vorderhaus

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	166,75 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	108,75 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	79,75 €/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 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	65,25 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 725 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 835 €/m ² BGF	46,80 €/m ² BGF

Summe	734,35 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,09

4.5.4.1.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁸ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Fassadenmängel	1.000,00 €	1.000,00 €

Summe -1.000,00 €

⁸ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.5.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Anbau

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	426
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1983
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31 Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten⁹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	830,60 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31 entnommenen 830,60 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für DREMPel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$830,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 830,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 27.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$830,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 830,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	830,60 €/m ² BGF
Wertermittlungstichtag	23.02.2023
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)	163,46

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$830,60 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 163,46 / 100 = 1.357,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	578.380,20 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$426 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.357,70 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	578.380,20 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 57,14 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 330.486,45 €
Gebäudezeitwert		247.893,75 €

4.5.4.2.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen¹⁰	5.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel¹¹	-4.000,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		1.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		248.893,75 €

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 43

4.5.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.5.4.2.2.1. Nebenrechnung NHK 2010 zu Anbau

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.31	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	720	800	920	1.105	1.385

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

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 800 €/m ² BGF	184,00 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 800 €/m ² BGF	120,00 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 800 €/m ² BGF	88,00 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 800 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 920 €/m ² BGF	94,60 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 50 % * 800 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 920 €/m ² BGF	94,60 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 800 €/m ² BGF + 5 % * 50 % * 920 €/m ² BGF	43,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 800 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 920 €/m ² BGF	77,40 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 50 % * 800 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 920 €/m ² BGF	77,40 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 800 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 920 €/m ² BGF	51,60 €/m ² BGF

Summe	830,60 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	2,26

4.5.4.2.2.2. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Balkone	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

4.5.4.2.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹² - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Fassadenmängel	4.000,00 €	4.000,00 €
Summe		-4.000,00 €

¹² Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.5.4.3. Berechnung des Gebäudewerts: Garage

Pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 15.000,00 €

4.5.4.4. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 1.046.524,50 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellkosten bewertet.

5,00 % aus 1.046.524,50 € 52.326,23 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 52.326,23 €

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters 57,14 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) - 29.899,21 €

Wert der Außenanlagen insgesamt 22.427,02 €

4.5.4.5. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 463.540,40 €

Wert der Außenanlagen 22.427,02 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 789.232,00 €

Vorläufiger Sachwert 1.275.199,42 €

4.5.4.6. 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 -8 % 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)		1.275.199,42 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier -8 %		-102.015,95 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt		1.173.183,47 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung		0,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks		1.173.183,47 €
Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Für möglicherweise vorhandene Bauschäden und -mängel wird ein Abzug in Höhe von 10 % vorgenommen, der sich am äußeren Zustand orientiert.		- <u>117.318,35 €</u>
Sachwert		1.055.865,12 € rd. 1.056.000 €

4.6.2. Bodenwertermittlung

4.6.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 800,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei WGFZ: 0,5

4.6.2.2. 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 23.02.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Gartenland	650 m ² * 320,00 €/m ² = 208.000,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Gartenland	650 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		208.000,00 €
Grundstücksgröße		650 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		208.000,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		208.000,00 €

4.6.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.6.2.3.1. Richtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

der GFZ	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksgröße	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstücksform	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Grundstückslage	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Übertiefe	0,00 % =	0,00 €/m ²
des Erschließungszustandes	0,00 % =	0,00 €/m ²
der baulichen Ausnutzbarkeit	-70,00 % =	-560,00 €/m ²
der vorhandenen Bebauung	0,00 % =	0,00 €/m ²
der Marktanpassung	10,00 % =	80,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-480,00 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 320,00 €

4.6.3. 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.

4.6.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Nebengebäude

Schuppen, pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale 15.000,00 €

4.6.3.2. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 15.000,00 €

Wert der Außenanlagen 0,00 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 208.000,00 €

Vorläufiger Sachwert 223.000,00 €

4.6.3.3. 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 0 % 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)	223.000,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	223.000,00 €
Gerundeter Sachwert	rd. 223.000 €

5. Zubehör

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

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

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

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis



Ansicht von Westen, Zugangstor

Ansicht von Westen, Eingang Vorderhaus, Hoffläche und Anbau





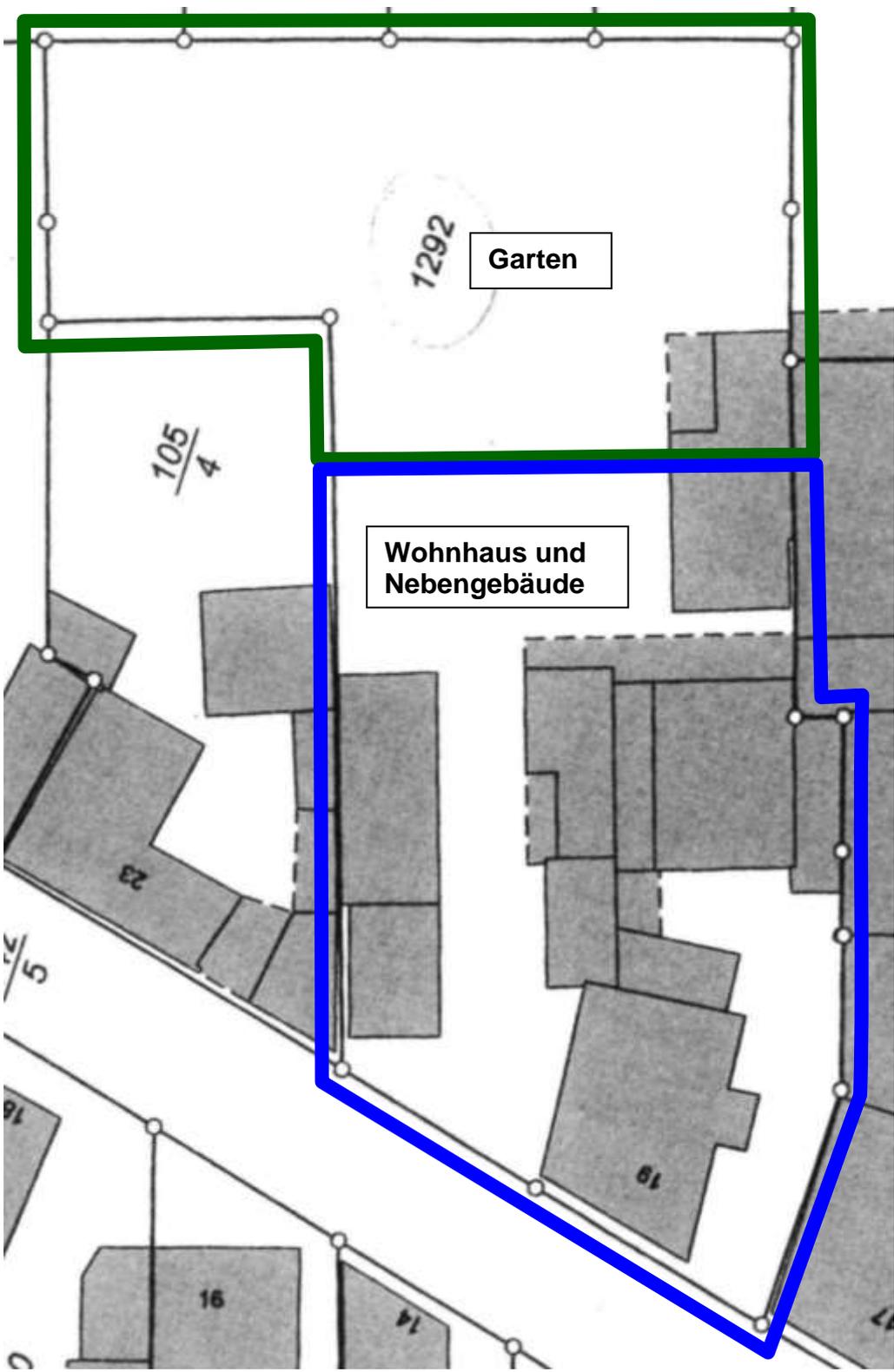
Ansicht von Nord-Westen, Vorderhaus, Risse im Putz

Ansicht von Westen, Vorderhaus, Risse im Putz



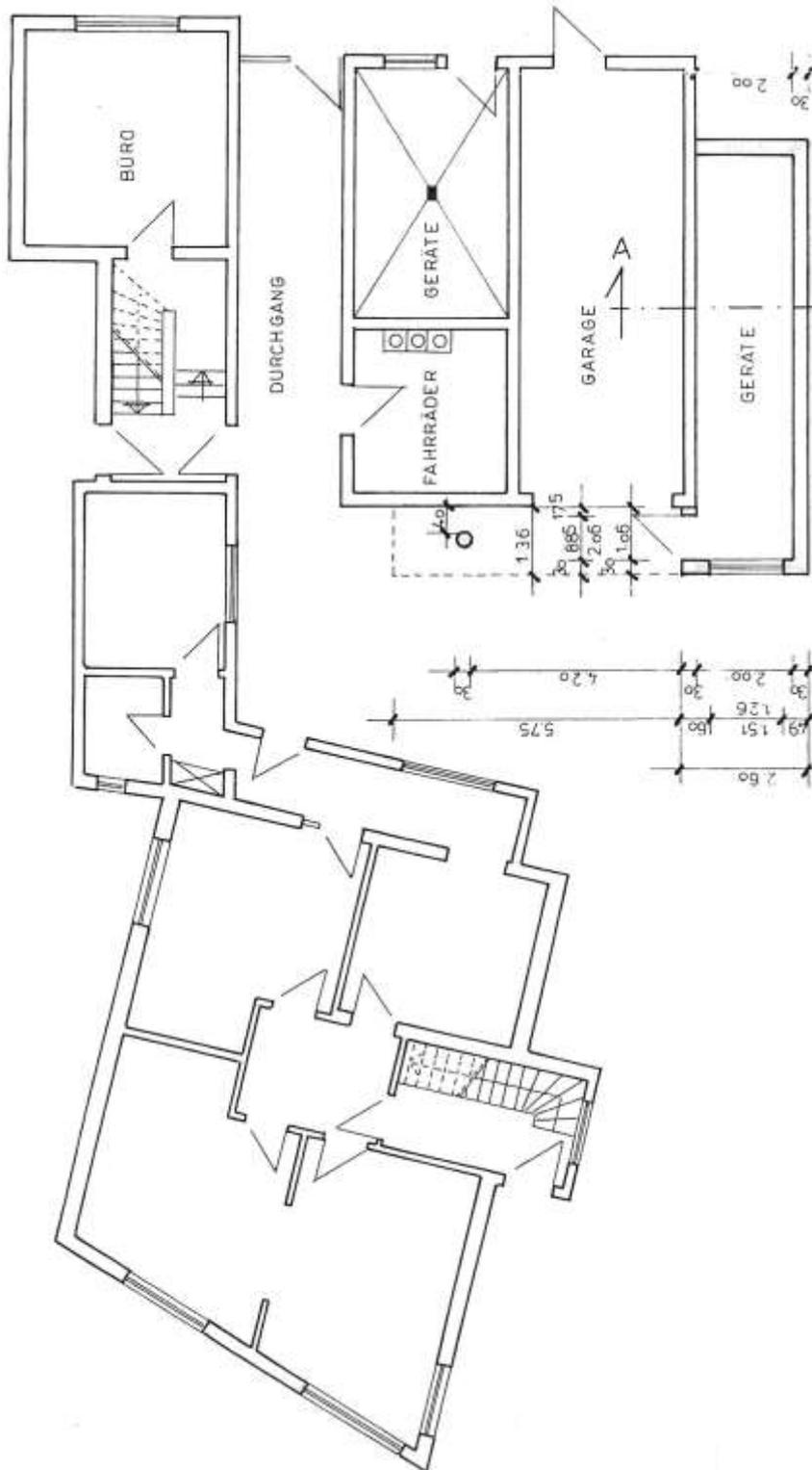
9.3. Skizze zur - rein rechnerischen - Aufteilung

unmaßstäblich



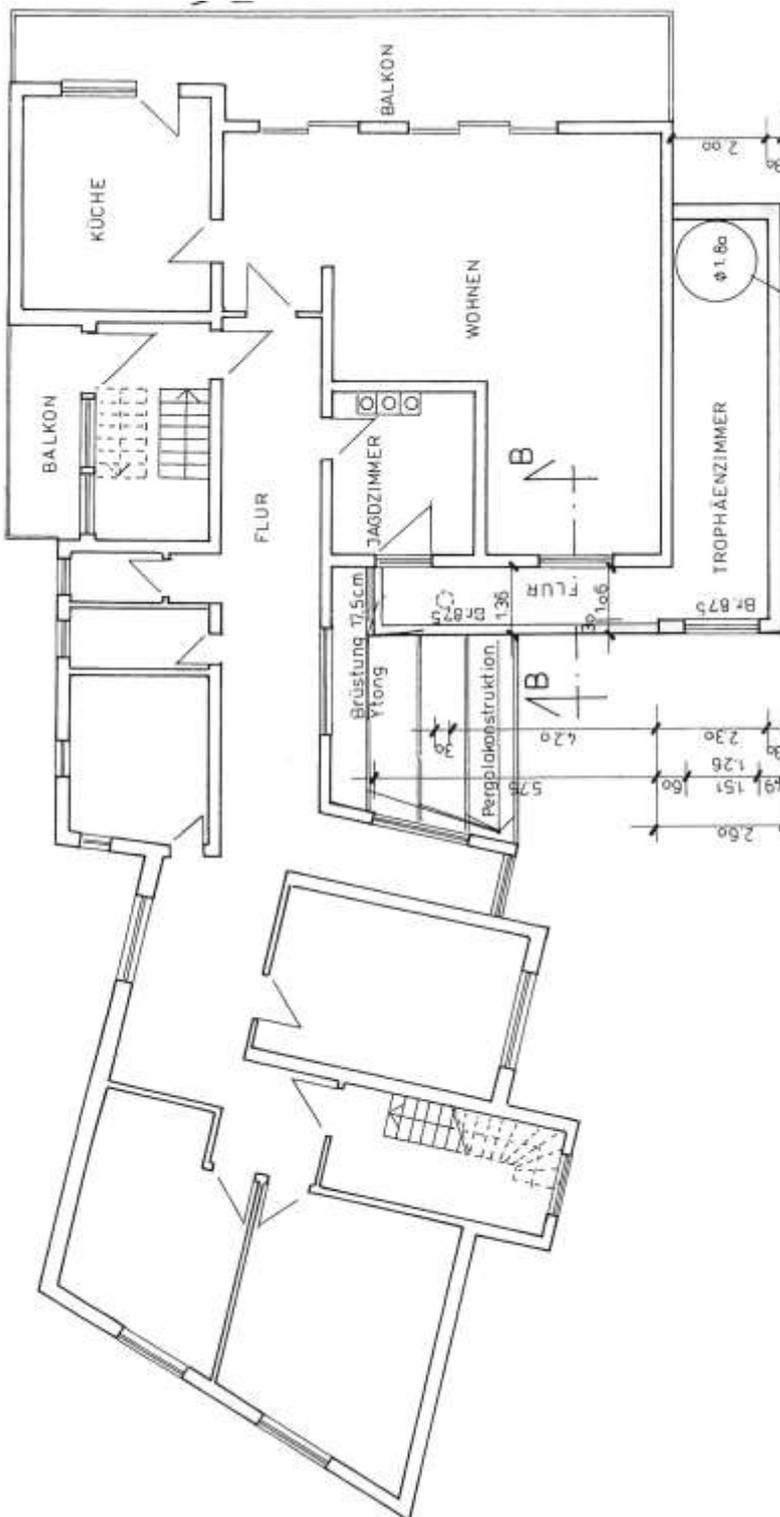
Erdgeschoss

unmaßstäblich



Obergeschoss

unmaßstäblich



Dachgeschoss

unmaßstäblich

