

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: 07.11.2023
Mein Az.: 2022-5062

Az. des Gerichts: 61 K 26 / 22

GUTACHTEN

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

64390 Erzhausen
Friedrich-Ebert-Straße 16 und 16 B

Kategorie	Einfamilienhaus
Objekt	Wohnhaus mit ca. 120 m ² Wohnfläche
Grundbuch Blatt	Erzhausen 3152
Gemarkung	Erzhausen
Flur	1
Flurstück Flurstück	497/3 497/4
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	28.02.2023
Verkehrswert	540.000 €
Ertragswert	354.000 € (nur Nr. 497/3)
Sachwert	540.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 54 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Friedrich-Ebert-Straße 16 und 16 B	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie.....	6
2.4.	Erschließung.....	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Erzhausen.....	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Friedrich-Ebert-Straße 16.....	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung.....	10
3.1.3.	Keller.....	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss.....	10
3.1.5.	Außenverkleidung.....	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	10
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten.....	12
3.1.8.1.	Einheit: Wohnhaus.....	12
3.2.	Gebäudebezeichnung: Friedrich-Ebert-Straße 16 B	13
3.2.1.	Allgemeines	13
3.2.2.	Ausstattung.....	13
3.2.3.	Dach / Dachgeschoss.....	13
3.2.4.	Außenverkleidung.....	13
3.2.5.	Energetische Qualität	13
3.2.6.	Mieteinheiten.....	14
3.2.6.1.	Einheit: Schuppen.....	14
3.2.6.2.	Einheit: Garage.....	14
4.	Verkehrswertermittlung	15
4.1.	Aufteilung des Grundstücks.....	15
4.2.	Allgemeines	16
4.3.	Die Wertermittlungsverfahren	17
4.4.	Methodik	18
4.4.1.	Methodik der Bodenwertermittlung.....	18
4.4.2.	Methodik der Ertragswertermittlung.....	20
4.4.2.1.	Einflussfaktoren	21
4.4.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	27
4.4.3.1.	Methodik der Marktanpassung	28
4.5.	Wertermittlung - Grundstück: Friedrich-Ebert-Straße 16.....	29
4.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	29
4.5.2.	Bodenwertermittlung.....	30
4.5.2.1.	Bodenrichtwert.....	30
4.5.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	30
4.5.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	31
4.5.3.	Ertragswertermittlung.....	32
4.5.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	33
4.5.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung.....	34
4.5.4.	Sachwertermittlung	35
4.5.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Friedrich-Ebert-Straße 16	35
4.5.4.2.	Außenanlagen.....	39
4.5.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	39
4.5.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	40
4.6.	Wertermittlung - Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 16 B	41

4.6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	41
4.6.2.	Bodenwertermittlung	42
4.6.2.1.	Bodenrichtwert	42
4.6.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	42
4.6.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	43
4.6.3.	Sachwertermittlung	44
4.6.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Friedrich-Ebert-Straße 16 B.....	44
4.6.3.2.	Außenanlagen.....	44
4.6.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	44
4.6.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	45
5.	Zubehör.....	46
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	46
7.	Verkehrswert	52
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	53
9.	Verzeichnis der Anlagen	54
9.1.	Fotos	55
9.2.	Übersichtskarte	61
9.3.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	62
9.4.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	63

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
Auftrag vom	15.11.2022 und 31.07.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Objekt	Einfamilienhaus
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	vorhanden, siehe 6.
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.3.
Baulast	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
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	28.02.2023
Teilnehmer am Ortstermin	Eigentümerin 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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Urheberrechtsschutz

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

2. Friedrich-Ebert-Straße 16 und 16 B

2.1. Makrolage

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

2.2. Mikrolage

Ort	Erzhausen
Einwohnerzahl	ca. 8.000
Grundstücksgröße	492 m ² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	ausschließlich Wohnbebauung Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	gering: Straßenverkehr stark: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main und Flugplatz Egelsbach
Verkehrslage	Ortslage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus und S-Bahn Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Das Grundstück besteht aus 2 Flurstücken, es besteht eine Zufahrt auf Nr. 497/3 zum hinteren Nachbargrundstück Nr. 497/2.

2.3. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 17 m
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
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
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.3.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Erzhausen

Grundbuch von	Erzhausen
Blatt	3152
Gemarkung	Erzhausen
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Anmerkung	Die Flurstücke 497/3 und 497/4 sind im Bestandsverzeichnis unter einer laufenden Nummer eingetragen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
1	497/3	Gebäude- und Freifläche	282
1	497/4	Gebäude- und Freifläche	210

Summe Flurstücke 492

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: Friedrich-Ebert-Straße 16

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	eingeschossiges Wohnhaus mit Garage und Nebengebäuden
Bauweise	einseitig angebaut (Nebengebäude)
Baujahr	ca. 1964, keine Unterlagen von der Bauverwaltung erhalten
Modernisierungsjahr	unbekannt
Modernisierungsumfang	unbekannt
Belichtung und Belüftung	unbekannt
Allgemeinbeurteilung	Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es ist äußerlich kein Unterhaltungsstau ersichtlich.
Bauschäden und Baumängel	Augenscheinlich sind äußerlich keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich.
Zwangsverwalter	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
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.

Außenanlagen

linksseitig Zufahrt zur Garage mit Waschbetonplatten

Vorgarten teilweise Waschbetonplatten

Rasenfläche und Ziergehölze sowie Bodendecker

Einfriedung links Metalldrahtzaun, zur Straße Mauer mit Holz-
zaun

Einfahrt doppelflügeliges Holztor

Eingang 1-flügeliges Holztor

rechtsseitig Zugang bzw. teilweise Zufahrt zum Hinterlieger-
grundstück derzeit Betonplatten, daneben Schotter und Bo-
denaushubreste

Einfriedung nach rechts Mauer mit Drahtzaun

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis

liegt nicht vor

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand) für das bebaute Grundstück

64390 Erzhausen
Friedrich-Ebert-Straße 16 und 16 B

Gemarkung	Erzhausen
Flur	1
Flurstück	497/3
Größe	282 m ²
Flur	1
Flurstück	497/4
Größe	210 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	492 m ²
Wertermittlungsstichtag	28.02.2023

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
Grundstück: Friedrich-Ebert-Straße 16	Wohnhaus	282
Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 16 B	Nebengebäude	210

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

4.4.2.1. Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse

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

Rohertrag

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

Marktüblich erzielbare Erträge

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten

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

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Grundstück: Friedrich-Ebert-Straße 16
Wohnen - älter 32 Jahre

312,00 €/Jahr

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 Grundstück: Friedrich-Ebert-Straße 16:
Liegenschaftszinssatz: 1,10 %

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 Grundstück: Friedrich-Ebert-Straße 16: 70 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Grundstück: Friedrich-Ebert-Straße 16: 18 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 Werteeinfluss 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.

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 675,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 500 m ²

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 28.02.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	282 m ² * 735,75 €/m ² = 207.481,50 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	282 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		207.481,50 €
Grundstücksgröße		282 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		207.481,50 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		207.481,50 €

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	2,00 % =	13,50 €/m ²
der Grundstücksform	-3,00 % =	-20,25 €/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 % =	67,50 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	60,75 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 735,75 €

4.5.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Wohnhaus	120	11,00	1.320,00	15.840,00

Jährliche Nettokaltmiete 15.840,00 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der Flurkarte überschlägig von mir durchgeführt.

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	312,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.465,20 €	
Mietausfallrisiko	316,80 €	
Summe BWK¹	- 2.094,00 €	
Jährlicher Reinertrag		13.746,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen) Liegenschaftszinssatz* Bodenwertanteil	1,10 % * 207.481,50 €	- 2.282,30 €
Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen		11.463,70 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes	18 Jahre (geschätzt)	
Barwertfaktor bei 18 Jahren Restnutzungsdauer und 1,10 % Liegenschaftszinssatz		* 16,249
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		186.273,66 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 34

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Nicht selbstständiger Bodenwert- anteil	+ 207.481,50 €
Vorläufiger Ertragswert des be- bauten Grundstücksteils	393.755,16 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
4.5.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	
Summe objektspezifische Grundstücks- merkmale der Ertragswertermittlung	-0,00 €
Vorläufiger Ertragswert insgesamt	393.755,16 €
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>- 39.375,52 €</u>
Ertragswert	354.379,64 € rd. 354.000 €

4.5.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.5.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

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

Verwaltungskosten 312,00 €
 % von Rohertrag 1,97 %
 Rohertrag 15.840,00 €

4.5.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	15.840,00	2,00	316,80

Mietausfallrisiko 316,80 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 15.840,00 €

4.5.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	120,00	12,21	1.465,20

Instandhaltungskosten 1.465,20 €
 % von Rohertrag 9,25 %
 Rohertrag 15.840,00 €

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: Friedrich-Ebert-Straße 16

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 240
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1971
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten³ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	710,00 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 entnommenen 710,00 €/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 Drempe	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$710,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 710,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 8.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$710,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 710,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	710,00 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	28.02.2023	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	163,46	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$710,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 163,46 / 100 = 1.160,57 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	278.536,80 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$240 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.160,57 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	278.536,80 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁴	18 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 74,29 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 206.924,99 €
Gebäudezeitwert		<hr/> 71.611,81 €

4.5.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁵	4.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		4.000,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		75.611,81 €

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

5 Siehe Nebenrechnung auf Seite 38

4.5.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Friedrich-Ebert-Straße 16

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	100				
Dach	15		100			
Fenster und Außentüren	11		100			
Innenwände und -türen	11	50	50			
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 % * 655 €/m ² BGF	150,65 €/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 % * 50 % * 655 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 725 €/m ² BGF	75,90 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	79,75 €/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 % * 725 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 835 €/m ² BGF	70,20 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	43,50 €/m ² BGF

Summe	710,00 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,76

4.5.4.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Dachgaube	3.000,00 €
Eingangstreppe	800,00 €
Eingangsüberdachung	200,00 €

Summe 4.000,00 €

4.5.4.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	278.536,80 €	
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 278.536,80 €	13.926,84 €	
Baunebenkosten 0,00 %	<u>0,00 €</u>	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)		13.926,84 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	18 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 74,29 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 10.346,25 €
Wert der Außenanlagen insgesamt		3.580,59 €

4.5.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale		71.611,81 €
Wert der Außenanlagen		3.580,59 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		207.481,50 €
Vorläufiger Sachwert		282.673,90 €

4.5.4.4. 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 40 % 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)		282.673,90 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 40 %		113.069,56 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt		395.743,46 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung		4.000,00 €
Vorläufiger marktangepasster Sachwert des Grundstücks		399.743,46 €
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.		- 39.974,35 €
Sachwert		359.769,11 € rd. 360.000 €

4.6.2. Bodenwertermittlung

4.6.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2022 = 675,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 500 m ²

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 28.02.2023 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	210 m ² * 756,00 €/m ² = 158.760,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	210 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		158.760,00 €
Grundstücksgröße		210 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		158.760,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		158.760,00 €

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	2,00 % =	13,50 €/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 % =	67,50 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	81,00 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 756,00 €

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: Friedrich-Ebert-Straße 16 B

pauschale Zeitwertschätzung

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	20.000,00 €
---	-------------

4.6.3.2. Außenanlagen

Berechnung der Außenanlagen pauschal

Wert der Außenanlagen insgesamt	500,00 €
--	----------

4.6.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000,00 €
---	-------------

Wert der Außenanlagen	500,00 €
------------------------------	----------

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	158.760,00 €
--	--------------

Vorläufiger Sachwert	179.260,00 €
-----------------------------	--------------

Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 1, Flurstück 497/2... ; eingetragen am 26.09.2019

Wertminderung durch die Belastung

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:	
3 m x 28 m = 84 m ²	ca. 84 m ²
Intensität der Beeinträchtigung:	hoch
Wertminderung der betroffenen Fläche:	60%
84 m ² x 756,00 €/m ² x 60 % =	38.102,40 €
	rd. 38.000 €

Die Wertminderung durch die Dienstbarkeit wird mit ca. 38.000 € geschätzt.

Wert für die Berechtigten

von der Dienstbarkeit betroffene Fläche:	
84 m x 28 m = 84 m ²	ca. 84 m ²
Vorteil der Berechtigten:	hoch
Wertvorteil der betroffenen Fläche:	60%
84 m ² x 756,00 €/m ² x 60 % =	38.102,40 €
	rd. 38.000 €

Der Wert der Dienstbarkeit wird mit ca. 38.000 € geschätzt.

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

9.1. Fotos



Ansicht von Westen

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Süd-Osten

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Süden





Garage

Garage mit Fassadenmängeln





Garage mit Zufahrt

Zufahrt mit Baulast und Dienstbarkeit zum hinteren Nachbargrundstück



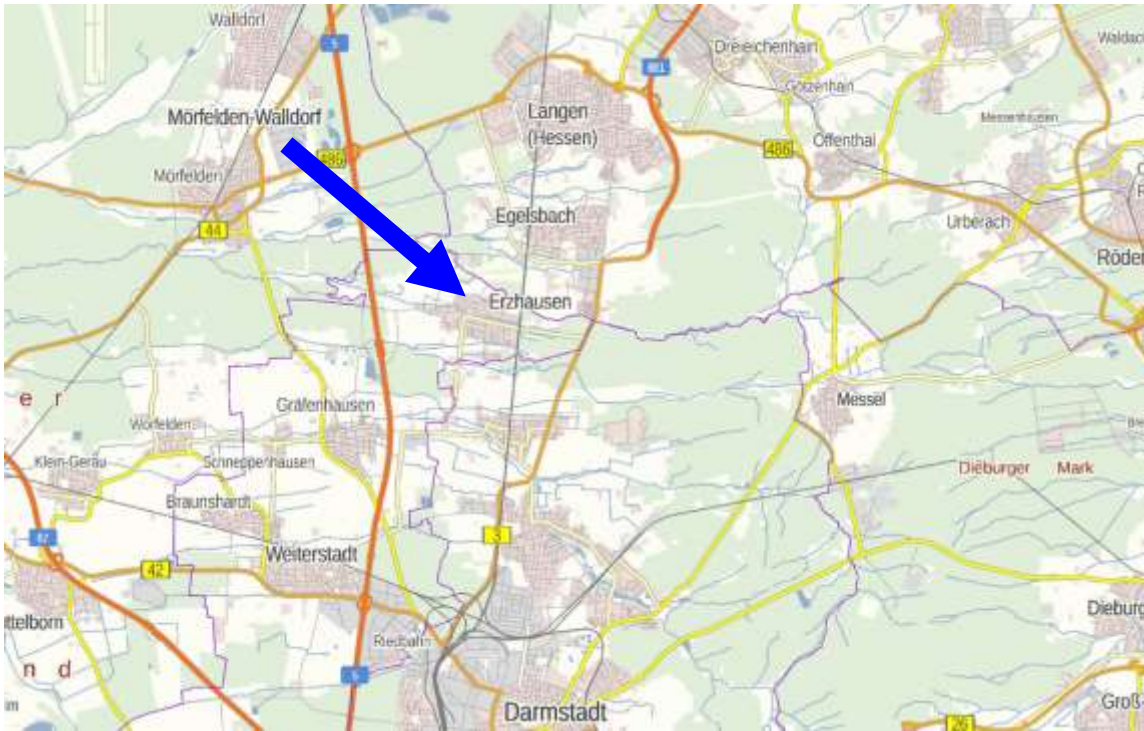


Hauseingang

Vorgarten



9.2. Übersichtskarte



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023 www.hvbg.hessen.de



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2023 www.hvbg.hessen.de

amt für Bodenmanagement Heppenheim

Waldstraße 6
646 Heppenheim (Bergstraße)

Ortschaft Erzhäusen

**Anlage zur
Fortführungsmittelung
Nr. 1/2015**

38

Fortführungsfallnummer 1



Grafische Darstellung der Fortführung

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe oder der eigenen nicht kommerziellen Nutzung dienen. (§ 18 Abs. 2 Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. S.290))

