

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: 20.06.2024
Mein Az.: 2024-5017

Az. des Gerichts: 61 K 36 / 23

GUTACHTEN

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

64380 Roßdorf
Ringstraße 5

Kategorie	Zweifamilienhaus
Objekt	Zweifamilienhaus 119 m ² Wohnfläche im Wohnhaus und 61 m ² Wohnfläche im Anbau
Grundbuch Blatt	Roßdorf 4287
Gemarkung	Roßdorf
Flur Flurstück	12 29/5
Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag	26.04.2024
Verkehrswert	534.000 €
Ertragswert	528.000 €
Sachwert	534.000 €



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten und 5 Anlagen.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	6
2.3.	Topographie.....	6
2.4.	Erschließung.....	7
2.5.	Amtliches	7
2.6.	Grundbuch Roßdorf	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.	Gebäudebeschreibung	9
3.1.	Gebäudebezeichnung: Wohnhaus	9
3.1.1.	Allgemeines	9
3.1.2.	Ausstattung	10
3.1.3.	Keller	10
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	11
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	11
3.1.7.	Energetische Qualität	11
3.1.8.	Mieteinheiten.....	12
3.1.8.1.	Einheit: Wohnhaus.....	12
3.2.	Gebäudebezeichnung: Anbau	13
3.2.1.	Allgemeines	13
3.2.2.	Ausstattung	13
3.2.3.	Keller	14
3.2.4.	Dach / Dachgeschoss	14
3.2.5.	Außenverkleidung	14
3.2.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	14
3.2.7.	Energetische Qualität	14
3.2.8.	Mieteinheiten.....	15
3.2.8.1.	Einheit: Anbau.....	15
4.	Verkehrswertermittlung	16
4.1.	Allgemeines	17
4.2.	Methodik	19
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	19
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	20
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	22
4.2.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	25
4.2.3.1.	Methodik der Marktanpassung	30
4.3.	Wertermittlung - Ringstraße 5.....	32
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	32
4.3.2.	Bodenwertermittlung	33
4.3.2.1.	Bodenrichtwert	33
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	33
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	34
4.3.3.	Ertragswertermittlung.....	35
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	36
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung.....	37
4.3.4.	Sachwertermittlung	38
4.3.4.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus	38
4.3.4.2.	Berechnung des Gebäudewerts: Anbau.....	42
4.3.4.3.	Außenanlagen.....	46
4.3.4.4.	Zusammenfassung der Sachwerte	46
4.3.4.5.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021).....	47

5.	Zubehör.....	48
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	48
7.	Eintragungen im Baulastenverzeichnis	48
7.1.	Wertmindernde Baulasten	48
7.2.	Wertsteigernde Baulasten	48
8.	Verkehrswert	49
9.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	50
10.	Verzeichnis der Anlagen	51
10.1.	Fotos	52
10.2.	Übersichtskarte	76
10.3.	Geschosspläne	77
10.4.	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	79
10.5.	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	81

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 12 64283 Darmstadt
Auftrag vom	13.02.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	Zweifamilienhaus 119 m ² Wohnfläche im Wohnhaus und 61 m ² Wohnfläche im Anbau
Zwangsverwaltung	keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen
Zubehör	keins vorhanden
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden, siehe Anlage 10.5.
Baulast	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 10.6.
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	26.04.2024
Teilnehmer am Ortstermin	beide Eigentümerinnen Gutachter
Wertermittlungs-Grundlagen	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Alt- lastenverdacht Auszug aus der Bauakte (von den Eigentümern) Baurecht Bodenrichtwert einschlägige Fachliteratur Flurkarte Fotos Grundbuchauszug

Wesentliche rechtliche Grundlagen

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

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

Urheberrechtsschutz

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

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Makrolage

Kreis	Darmstadt-Dieburg
Bundesland	Hessen
Lage	Am Rand des Odenwaldes gelegen ca. 8 km südöstlich von Darmstadt

2.2. Mikrolage

Ort	Roßdorf
Einwohnerzahl	ca. 13.000
Grundstücksgröße	571 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	durchschnittliche Wohnlage
Art der Bebauung	Wohnbebauung
Immissionen	ortstypisch: Flugverkehr Flughafen Frankfurt am Main Straßenverkehr
Verkehrslage	Ortslage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort.
Lagebeschreibung	Eckgrundstück Grundstück mit Ost-Orientierung

2.3. Topographie

Topographische Lage	leicht abfallend
Straßenfront	ca. 12 m Ringstraße ca. 45 m Taunusstraße
Grundstücksform	unregelmäßig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	Stützmauer Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	erschließungsbeitragsfrei
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	mittleres Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn asphaltiert beidseitig Gehwege
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Wasser Strom Kanalanschluss Gas

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 10.5.
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	Eintrag vorhanden, siehe Anlage 10.6.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Roßdorf

Grundbuch von	Roßdorf
Blatt	4287
Gemarkung	Roßdorf
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m ²)
12	29/5	Gebäude- und Freifläche	571

Summe Flurstücke

571 m²

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	Lfd. Nr. 3: Erbanteil betreffend [...] am Nachlass von [...], gepfändet für [...]; eingetragen am 07.02.2012
	Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 23.11.2023
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.1. Gebäudebezeichnung: Wohnhaus

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Ein- bis Zweifamilienhaus
Bauweise	freistehend
Baujahr	1954
Modernisierungsjahr	1972
Modernisierungsumfang	Anbau und unterkellerte Terrasse
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem teilweise renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Außenputz teilweise schadhaft Wandfeuchtigkeit im Keller
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Dachgauben Balkon
Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Geschosstreppen	Holz mit Stufen aus Holz
Geschosstreppengeländer	Holz mit Handlauf aus Holz
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	betrieben durch Gas
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holz
Kellerwände	Putz
Kellergeschossdecke	Beton
Kellerfußboden	Beton
Kellerinnentreppe	Beton
Kellerinnentreppegeländer	mit Handlauf aus Metall

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Holz
Dachgeschosstreppengeländer	Holz mit Handlauf aus Holz
Dachraumausbau	nicht ausgebaut
Treppe zum Dachraum	Deckenluke mit Einschubtreppe aus Holz
Dachform	Satteldach mit Dachaufbauten
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	keine vorhanden

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Außenverkleidung (Details)	ohne Dämmung
Sockel	Putz, teilweise schadhaft

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Rasenfläche mit Ziergehölz Stützmauern, teilweise ohne Geländer Wege mit Betonsteinpflaster
---------------------	---

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.8.1. Einheit: Wohnhaus

3.1.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 119 m ²
Raumnutzung / Grundriss	für das Baujahr zeittypisch
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Marmor
Rollläden	teilweise vorhanden aus Kunststoff teilweise Klappläden aus Kunststoff
Eingangstür	Aluminium mit Glaseinsätzen
Innentüren	Holz furnier
Wände	Raufaser
Decken	Raufaser
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	teilweise modernisiert
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Bauschäden und Baumängel	aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerwänden Gebrauchsspuren Renovierungsbedarf
Mieter / Mietvertrag	von einer Eigentümerin bewohnt

3.2. Gebäudebezeichnung: Anbau

3.2.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Einfamilienhaus-Anbau
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1972
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungsstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel	Schimmelbefall im Keller unvollendete Reparaturen
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.2.2. Ausstattung

Eingangstür	Leichtmetall mit Glaseinsatz
Umfassungswände	Mauerwerk
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	Heizraum im Hauptgebäude
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holz furnier
Kellerwände	Putz
Kellerfußboden	Fliesen
Kellerinnentreppe	mit Stufen aus Marmor
Kellerinnentreppengeländer	Metall mit Handlauf aus Kunststoff

3.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachraumausbau	nicht zugänglich
Treppe zum Dachraum	Dachraum nicht begehbar
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Holzdach
Dacheindeckung	Welleternit
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall, stellenweise schadhaft

3.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz
Sockel	Putz

3.2.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Vorgarten teilweise Verbundsteinpflaster, teilweise unbefestigt mit Baumbewuchs
---------------------	---

3.2.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
-----------------------	-----------------

3.2.8. Mieteinheiten

3.2.8.1. Einheit: Anbau

3.2.8.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 61 m ²
Raumnutzung / Grundriss	individuell
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Marmor
Rollläden	Kunststoff
Eingangstür	Aluminium mit Glaseinsatz
Innentüren	Holz furnier
Boden	Kunststoff Fliesen Textil
Wände	Putz Raufaser
Decken	Holzverkleidung Putz
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Heizkörper
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Belichtung und Belüftung	befriedigend
Bauschäden und Baumängel	Schimmel Unterhaltungsstau
Mieter / Mietvertrag	von einer Eigentümerin bewohnt

4. Verkehrswertermittlung

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

64380 Roßdorf
Ringstraße 5

Gemarkung	Roßdorf
Flur	12
Flurstück	29/5
Größe	571 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	571 m ²
Wertermittlungsstichtag	26.04.2024

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist 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 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 aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

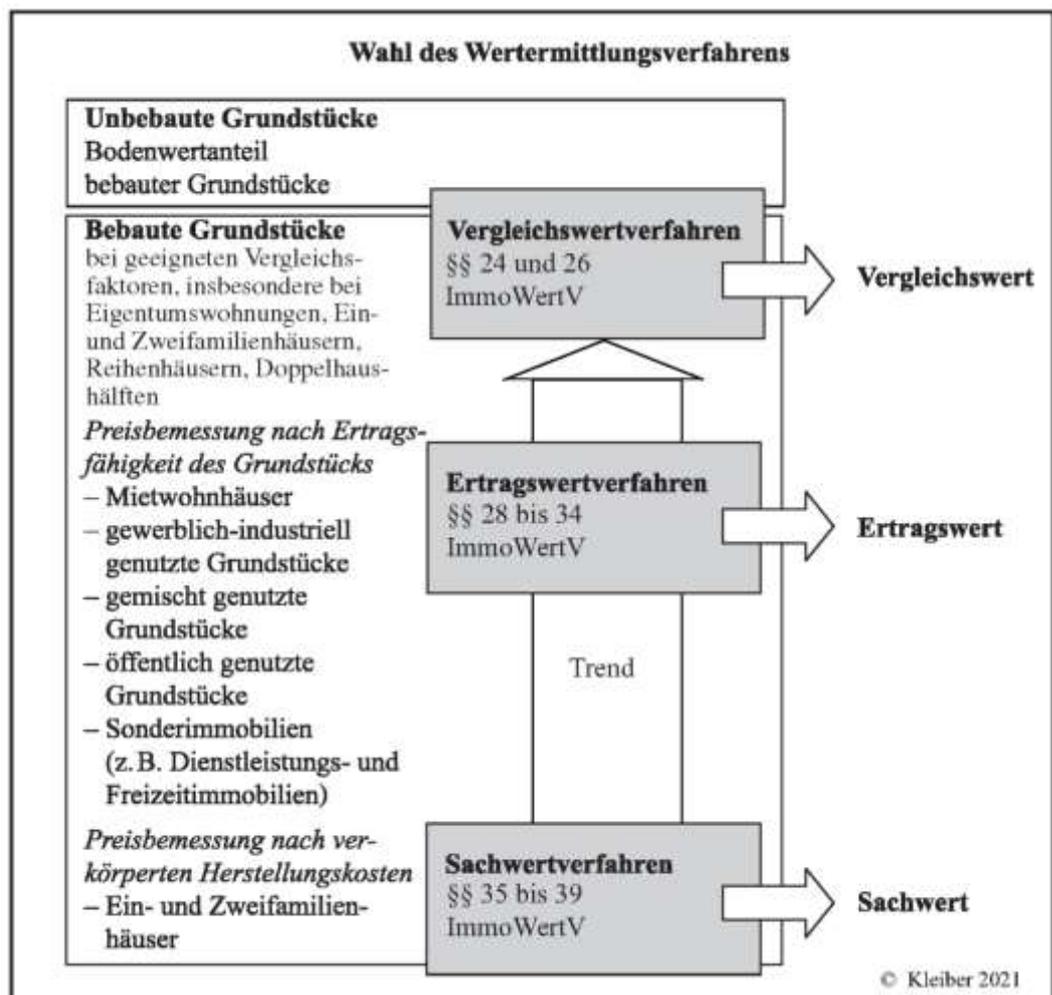
Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

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



4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

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 scheitert 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.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

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

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

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

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

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

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

Ansatz im Gutachten

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

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

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

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Marktüblich erzielbare Erträge

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

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

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

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

Verwaltungskosten
(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

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

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre

344,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten
(§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Wohnen - älter 32 Jahre 13,50 €/m² WF/NF

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstellen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

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

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

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

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Wohnen - älter 32 Jahre 2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

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

gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

für Ringstraße 5: Liegenschaftszinssatz: 1,50 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein (§ 4 ImmoWertV)

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

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

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

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Ringstraße 5: 70 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Ringstraße 5: 20 Jahre

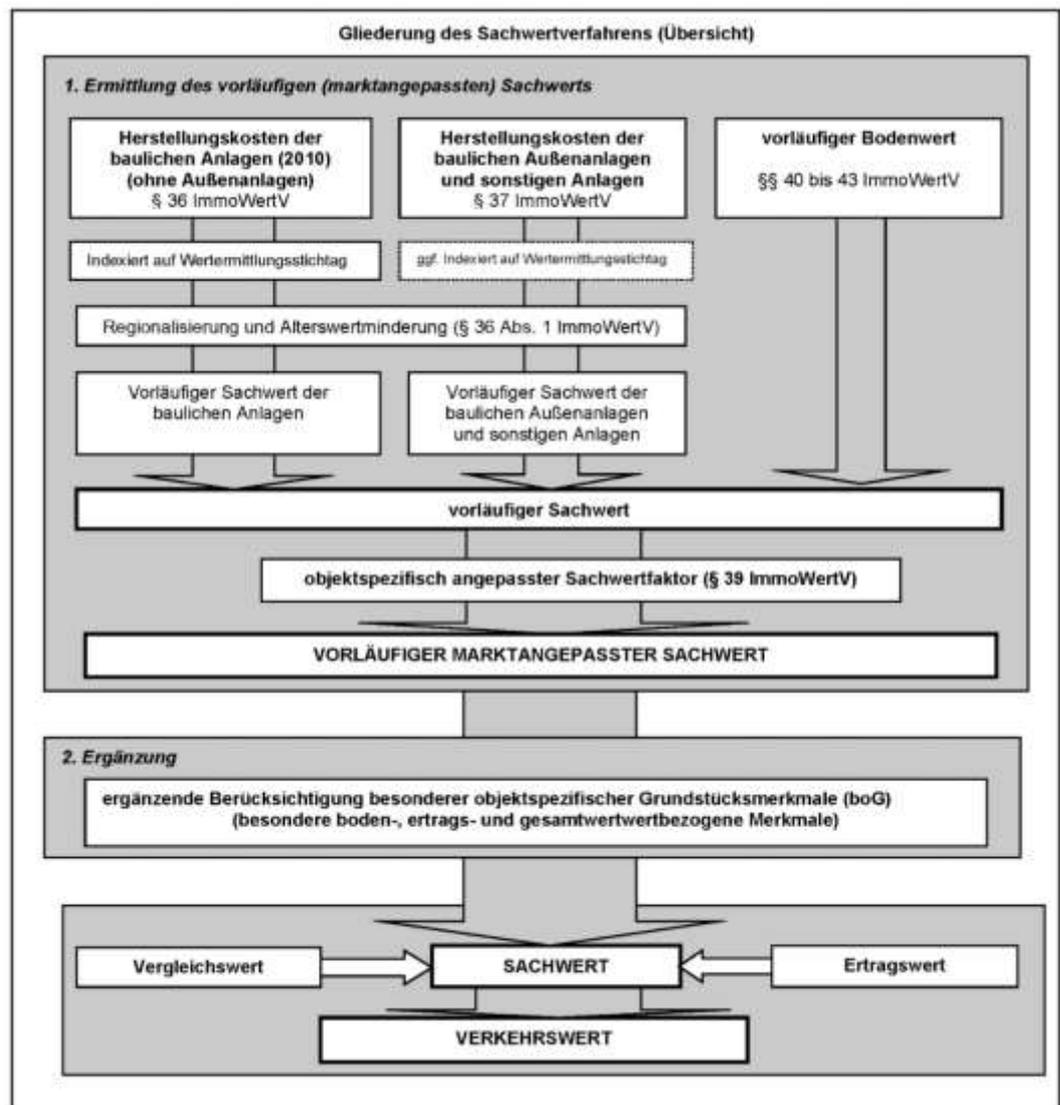
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

4.2.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
 (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)

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

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

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

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

innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

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

Baunebenkosten

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

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

4.3. Wertermittlung - Ringstraße 5

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

Marktwertbildendes Verfahren

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

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

Stützendes Verfahren

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

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

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

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3.2. Bodenwertermittlung

4.3.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2024 = 625,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbaufläche Erschließungsbeitrag: frei

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	571 m ² * 593,75 €/m ² = 339.031,25 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	571 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		339.031,25 €
Grundstücksgröße		571 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		339.031,25 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		339.031,25 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / 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	-5,00 % =	-31,25 €/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	0,00 % =	0,00 €/m ²
Summe der Abweichungen:	=	-31,25 €/m ²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 593,75 €

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Mieteinheit Wohnhaus	119	10,50	1.249,50	14.994,00
Mieteinheit Anbau	61	10,00	610,00	7.320,00

Jährliche Nettokaltmiete 22.314,00 €

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	688,00 €
Instandhaltungsaufwendungen	2.430,00 €
Mietausfallrisiko	446,28 €
Summe BWK¹	- 3.564,28 €

Jährlicher Reinertrag 18.749,72 €

Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % * 339.031,25 € - 5.085,47 €
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 13.664,25 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes 20 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor bei 20 Jahren Restnutzungsdauer und 1,50 % Liegenschaftszinssatz * 17,169

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 234.601,51 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil		+ 339.031,25 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		573.632,76 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)		0,00 €
Baulasten³		- 3.000,00 €
4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		
Reparaturstau⁴	-42.575,00 €	
Summe objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung		-42.575,00 €
Ertragswert insgesamt		528.057,76 € rd. 528.000 €

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 48

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 37

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

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

Verwaltungskosten 688,00 €
 % von Rohertrag 3,08 %
 Rohertrag 22.314,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	22.314,00	2,00	446,28

Mietausfallrisiko 446,28 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 22.314,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Wohnen - älter 32 Jahre	180,00	13,50	2.430,00

Instandhaltungskosten 2.430,00 €
 % von Rohertrag 10,89 %
 Rohertrag 22.314,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁵

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Kellerboden	1.500,00 €	1.500,00 €
allgemeiner Unterhaltungsstau (119 m ² x 75 €/m ² + 61 m ² x 150 €/m ²)	18.075,00 €	18.075,00 €
Dachdämmung	10.000,00 €	10.000,00 €
Kellerwände Feuchtigkeit	10.000,00 €	10.000,00 €
Schimmelbefall	3.000,00 €	3.000,00 €

Summe Reparaturstau -42.575,00 €

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4. Sachwertermittlung

Allgemeines

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

4.3.4.1. Berechnung des Gebäudewerts: Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 256
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1974
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
Normalherstellungskosten⁶ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	717,15 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01 entnommenen 717,15 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drepel	Korrekturfaktor 0,97
Korrektur	$717,15 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 0,97 = 695,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 13.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

Korrektur	$695,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 695,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	$695,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Wertermittlungsstichtag	26.04.2024	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	$695,64 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 177,90 / 100 = 1.237,54 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	316.810,24 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten	$256 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 1.237,54 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	316.810,24 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer⁷	20 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 71,43 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 226.297,55 €
Gebäudezeitwert		90.512,69 €

4.3.4.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁸	11.000,00 €	
Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung		
Bauschäden / -mängel⁹	-28.925,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-17.925,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		72.587,69 €

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 40

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 41

4.3.4.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.1.2.1. 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 1954

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 70 Jahre

Modernisierungselemente	Max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
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	1
Summe	20	5

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 20 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1974

4.3.4.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnhaus

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		100			
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100			
Fußböden	5		100			
Sanitäreinrichtungen	9		100			
Heizung	9		50	50		
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(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 % * 100 % * 725 €/m ² BGF	79,75 €/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 % * 50 % * 725 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 835 €/m ² BGF	46,80 €/m ² BGF

Summe	717,15 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,85

4.3.4.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
Dachgaube	5.000,00 €
Terrasse	5.000,00 €
Balkon	1.000,00 €
	0,00 €

Summe 11.000,00 €

4.3.4.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹⁰ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Dachdämmung	10.000,00 €	10.000,00 €
Kellerwände Feuchtigkeit	10.000,00 €	10.000,00 €
allgemeiner Unterhaltungsstau (119 m ² x 75 €/m ²)	8.925,00 €	8.925,00 €

Summe -28.925,00 €

¹⁰ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4.2. Berechnung des Gebäudewerts: Anbau

Bruttogrundfläche (BGF) in m²	ca. 150
Fiktives Baujahr des Gebäudes	1974
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.03 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach übliche Gesamtnutzungsdauer: Standardstufe 1: 60 Jahre Standardstufe 2: 65 Jahre Standardstufe 3: 70 Jahre Standardstufe 4: 75 Jahre Standardstufe 5: 80 Jahre
Normalherstellungskosten¹¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	752,93 € / m ² BGF
Korrektur aufgrund der Bauweise	Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.03 entnommenen 752,93 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.
manueller Korrekturfaktor A	Korrekturfaktor 1,00
manueller Korrekturfaktor B	Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor für Drepel	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$752,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 752,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Korrektur aufgrund der Region	Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren
für die Ortsgröße (hier: 13.000)	Korrekturfaktor 1,00
für das-Bundesland (hier: Hessen)	Korrekturfaktor 1,00
Korrektur	$752,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 752,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	752,93 €/m ² BGF
Wertermittlungsstichtag	26.04.2024
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	177,90

¹¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 45

4.3.4.2.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.3.4.2.2.1. 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 1972

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag 52 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	2
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	2

Modernisierungsgrad 2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 20 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1974

4.3.4.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Anbau

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.03	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	705	785	900	1.085	1.360

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		50	50		
Sanitäreinrichtungen	9	50	50			
Heizung	9		100			
Sonstige technische Ausstattung	6		50	50		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 705 €/m ² BGF	162,15 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 705 €/m ² BGF	105,75 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	86,35 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 50 % * 705 €/m ² BGF + 11 % * 50 % * 785 €/m ² BGF	81,95 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	86,35 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 50 % * 785 €/m ² BGF + 5 % * 50 % * 900 €/m ² BGF	42,13 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 50 % * 705 €/m ² BGF + 9 % * 50 % * 785 €/m ² BGF	67,05 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 785 €/m ² BGF	70,65 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 50 % * 785 €/m ² BGF + 6 % * 50 % * 900 €/m ² BGF	50,55 €/m ² BGF

Summe	752,93 €/m² BGF
Ausstattungsstandard	1,58

4.3.4.2.3. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹⁴ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Ant. Wert
Schimmelbefall	3.000,00 €	3.000,00 €
Kellerboden	1.500,00 €	1.500,00 €
allgemeiner Unterhaltungsstau (61 m ² x 150 €/m ²)	9.150,00 €	9.150,00 €

Summe -13.650,00 €

¹⁴ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4.3. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude	517.729,24 €	
Berechnung der Außenanlagen	prozentual	
Allgemeines	Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.	
5,00 % aus 517.729,24 €	25.886,46 €	
Baunebenkosten 0,00 %	<u>0,00 €</u>	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	25.886,46 €	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer (geschätzt)	20 Jahre	
Wertminderung wegen Alters 71,43 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 18.490,70 €	
Wert der Außenanlagen insgesamt		7.395,76 €

4.3.4.4. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	147.915,25 €
Wert der Außenanlagen	7.395,76 €
Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	339.031,25 €
Vorläufiger Sachwert	494.342,26 €

4.3.4.5. 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 15 % 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)	494.342,26 €
Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 15 %	74.151,34 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	568.493,60 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	- 3.000,00 €
Baulasten¹⁵	
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	- 31.575,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	533.918,60 €
Gerundeter Sachwert	rd. 534.000 €

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.

7. Eintragungen im Baulastenverzeichnis

7.1. Wertmindernde Baulasten

Blatt 2541, lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche (siehe Kartenauszug) dem Nachbargrundstück Roßdorf Flur 12, Flurstück 29/2 bei der Bemessung des Bauwiches und der Grenzabstandsfläche gemäß § 7 (3) HBO`77 zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

eingetragen am 03.02.2005

Wertminderung durch die Belastung

von der Baulast betroffene Fläche:	
3,0 m x 9,0 m = 27 m ²	ca. 27 m ²
Intensität der Beeinträchtigung:	hoch
Wertminderung der betroffenen Fläche:	50 %
27 m ² x 593,75 €/m ² x 50 % =	8.015,62 €
	rd. 8.000 €

Die Wertminderung durch die Baulast wird mit ca. 8.000 € geschätzt.

7.2. Wertsteigernde Baulasten

Blatt 2613, lfd. Nr. 2: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche (siehe Kartenauszug) dem Nachbargrundstück Roßdorf, Flur 12, Flurstück 29/5 bei der Bemessung des Bauwiches und der Grenzabstandsfläche gemäß § 7 (3) HBO`77 zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

eingetragen am 03.02.2005

Wert für die Berechtigten

von der Baulast betroffene Fläche:	
5,0 m x 2,0 m = 10 m ²	ca. 10 m ²
Vorteil der Berechtigten:	hoch
Wertvorteil der betroffenen Fläche:	90 %
10 m ² x 593,75,00 €/m ² x 90 % =	5.343,75 €
	rd. 5.000 €

Der Wert der Baulast wird mit ca. 5.000 € geschätzt.

8. Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde mit rd. 534.000 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 528.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für das bebaute Grundstück in

**64380 Roßdorf
Ringstraße 5**

Gemarkung	Roßdorf
Flur	12
Flurstück	29/5

wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2024 mit

534.000 €

in Worten: Fünfhundertvierunddreißigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

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



Mainz, 20.06.2024

Urberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

10. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Geschosspläne

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

10.1. Fotos



Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Süden, Anbau





Ansicht von Süden, Wohnhaus

Ansicht von Süd-Osten





Ansicht von Osten

Ansicht von Osten, Wohnhaus mit Terrasse





Ansicht von Osten, Wohnhaus mit Balkon

Ansicht von Osten, Wohnhaus





Terrasse

Hauseingang Wohnhaus





Innenansicht Wohnhaus, Bad

Innenansicht Wohnhaus, Küche





Innenansicht Wohnhaus, Zimmer

Innenansicht Wohnhaus, Zimmer





Innenansicht Wohnhaus, Treppe zum Dachgeschoss

Innenansicht Wohnhaus, Dachgeschoss





Innenansicht Wohnhaus, Duschbad im Dachgeschoss

Innenansicht Wohnhaus, Küche im Dachgeschoss





Innenansicht Wohnhaus, schadhafte Zimmerdecke im Dachgeschoss

Innenansicht Wohnhaus, Zimmer im Dachgeschoss





Balkon

Balkon mit schadhaftem Geländer





Innenansicht Wohnhaus, Dachraum

Innenansicht Wohnhaus, Keller mit Zentralheizung





Innenansicht Wohnhaus, Keller mit Wandfeuchte

Innenansicht Wohnhaus, Keller





Hauseingang Anbau

Schadhafte Dachrinne über dem Hauseingang Anbau





Ansicht von Süd-Westen, Anbau

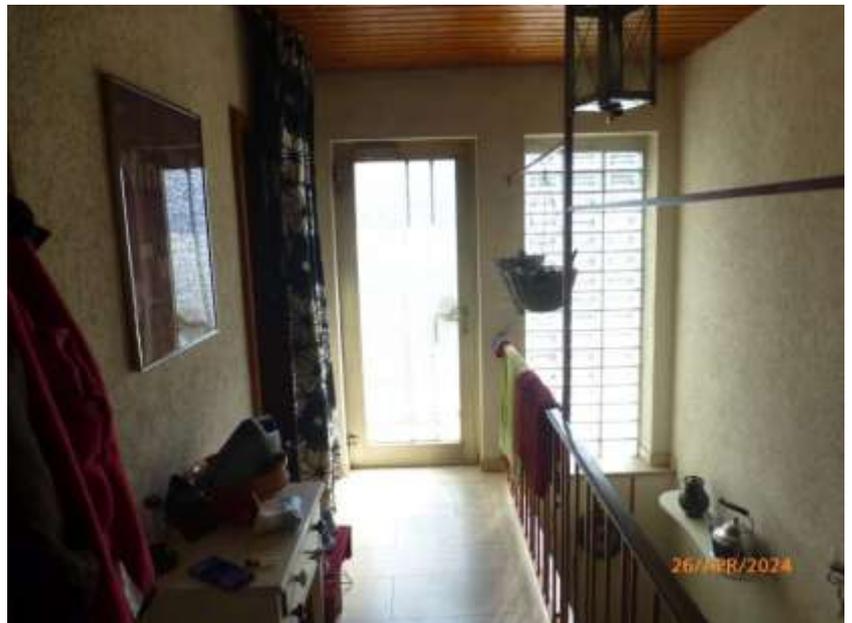
Ansicht von Westen, Anbau





Ansicht von Nord-Westen, Anbau

Innenansicht Anbau, Flur





Innenansicht Anbau, Küche

Innenansicht Anbau, Küchendecke mit Schimmel





Innenansicht Anbau, Zimmer

Innenansicht Anbau, Zimmer

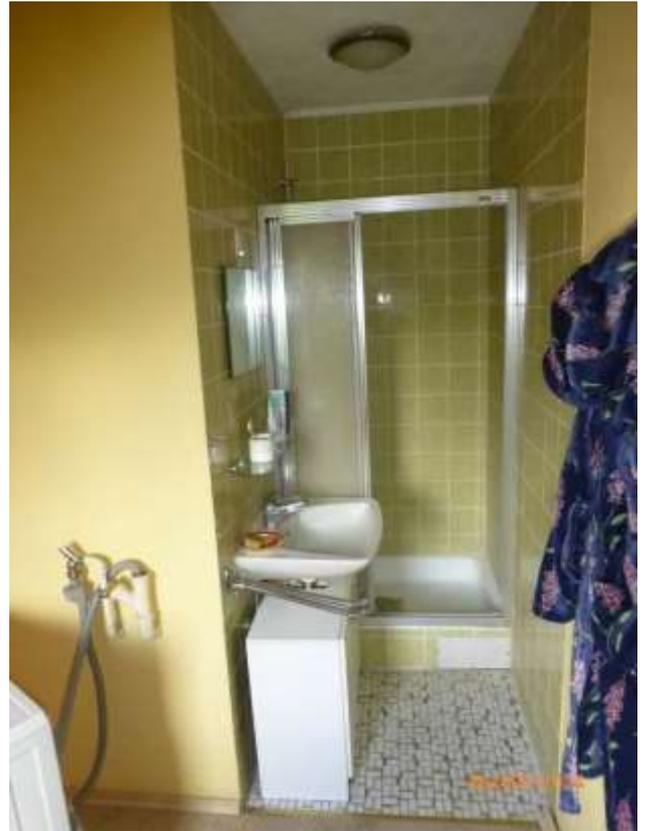




Innenansicht Anbau, Zimmer mit Schimmel an den Wänden

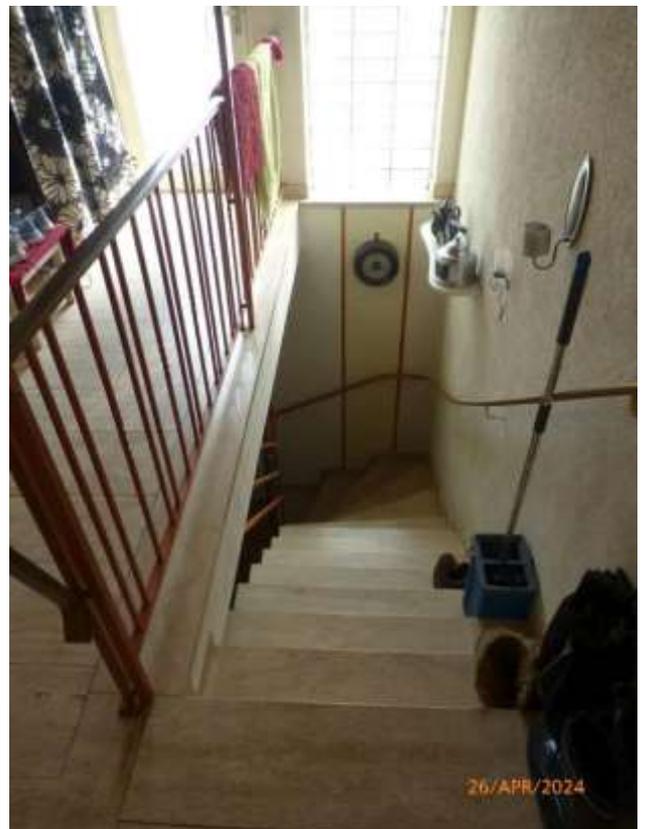
Innenansicht Anbau, Badbereich





Innenansicht Anbau, Badbereich

Innenansicht Anbau, Kellertreppe





Innenansicht Anbau, Keller

Innenansicht Anbau, Keller





Innenansicht Anbau, Keller

Innenansicht Anbau, Keller





Terrasse vor dem Anbau

Außenanlagen





Außenanlagen

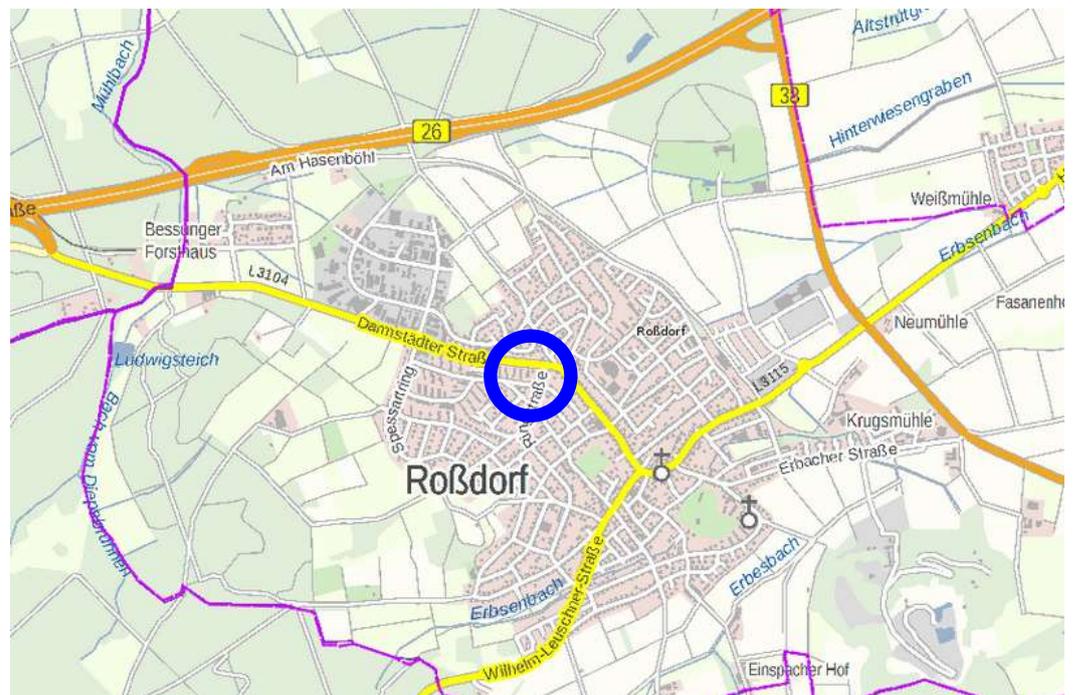
Außenanlagen



10.2. Übersichtskarte



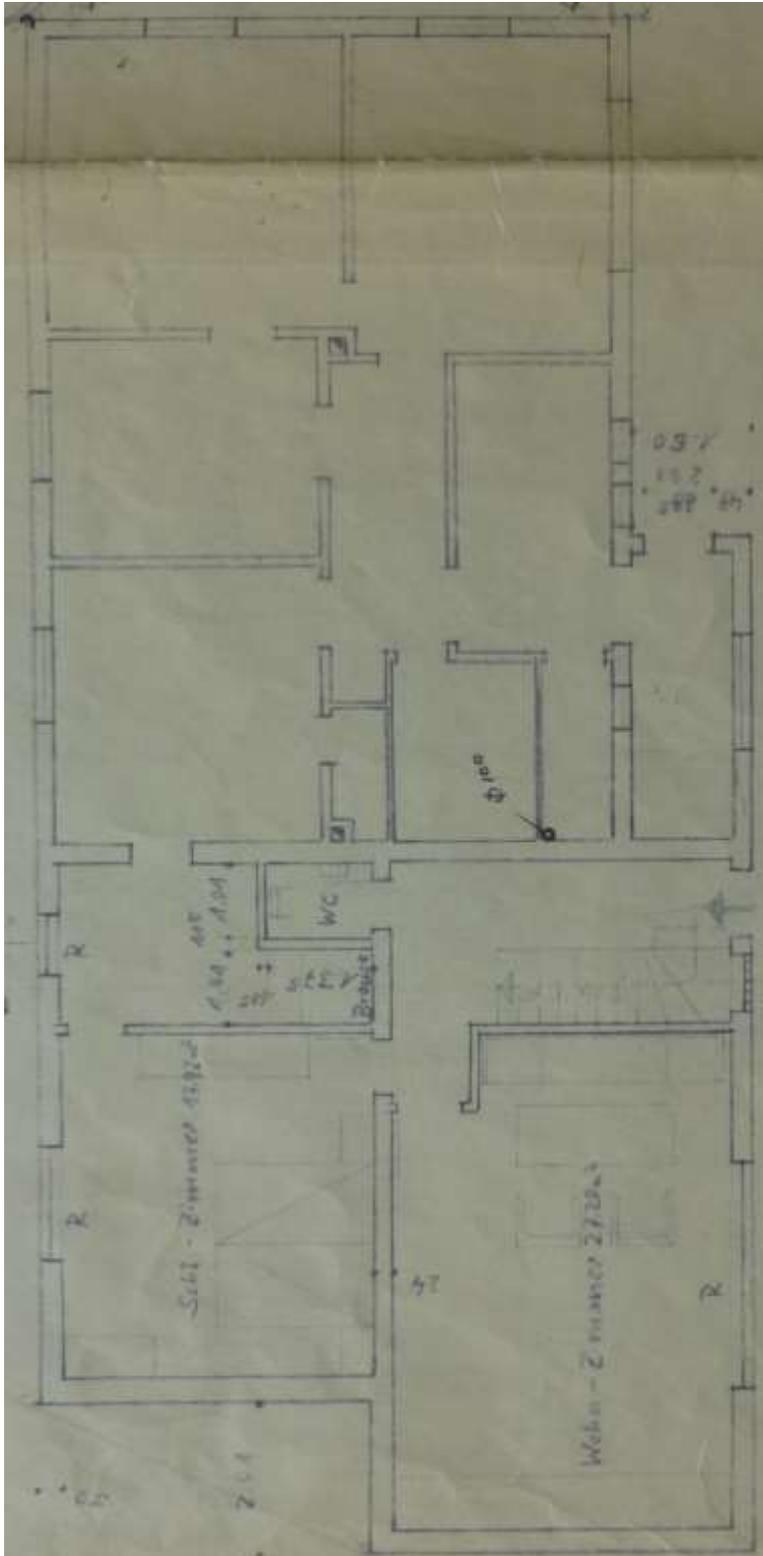
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation 2024 www.hvbg.hessen.de



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

Erdgeschoss

unmaßstäblich



Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg



Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

vorgelegt
29. NOV. 2023

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt
Fachgebiet
-Untere Wasserbehörde-

Amtsgericht Darmstadt
-Vollstreckungsgericht-
Mathildenplatz 15
64283 Darmstadt

Briefannahme 24 der Justizbehörden in Darmstadt	
27. NOV. 2023	Uhr
Doppel/mitt	Anl.
Anl.	Akten
<small>€ in Kostenmarken</small>	



Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Ihr Zeichen/Schreiben vom
61 K 36/23
Unser Zeichen
411-020-W-0020901-1

Datum
24.11.2023

**Auskunft aus der Altstandortdatei
Ihre Anfrage vom 20.11.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

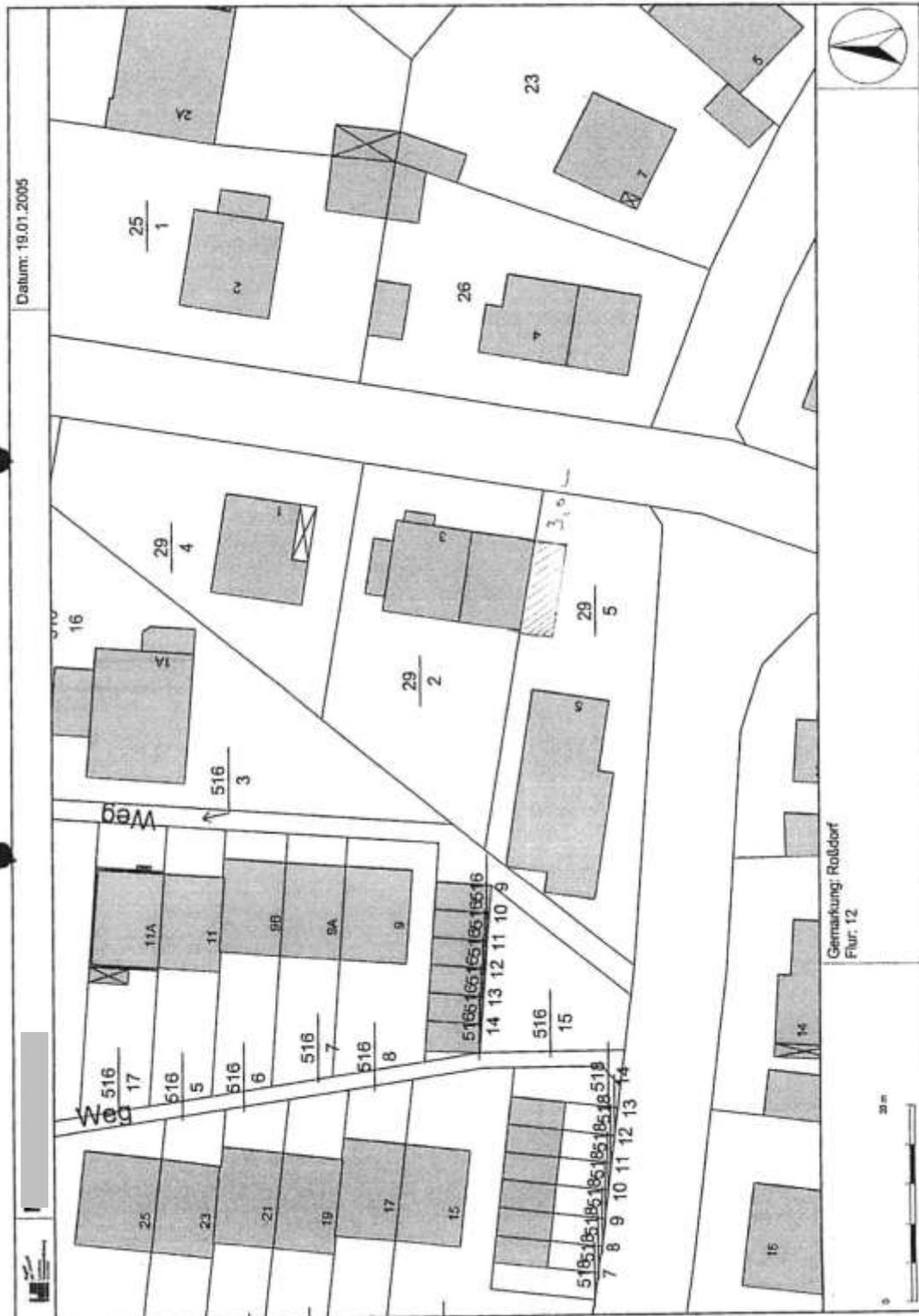
es liegen keine Einträge im Altstandortkataster für das angegebene Grundstück

Gemeinde/Stadt: Roßdorf
Gemarkung: Roßdorf
Flur: 12
Flurstück: 29/5

vor,

Diese Auskunft ergeht kostenfrei gemäß § 8 HVwKostG.





Kreisausschuss des Landkreises
Darmstadt-Dieburg
- Bauaufsicht -

Baulastenverzeichnis

AZ. der Baulastakte: 85 276

BAULASTENBLATT Nr. 2613

Seite 1

Gemeinde : Roßdorf

Gemarkung : **Roßdorf**

Grundstück : Ringstr. 3
(Straße, Hausnummer)

Flur : 12 Flurstück: 29/2

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche (siehe Kartenauszug) dem Nachbargrundstück Ringstr. 5, Flur 12 Flurstück Nr. 29/1, bei der Bemessung des Bauwiches und der Grenzabstandsfläche gemäß § 7(3) HBO'77 zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 03.09.85.
Dieburg, den 16.09.85 km.

Lfd. Nr. 1 gelöscht aufgrund der Eintragungsverfügung vom 03.02.05.
Darmstadt, den 03.02.05 km.

Lfd. Nr. 2

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass von seinem Grundstück eine Teilfläche (siehe Kartenauszug) dem Nachbargrundstück Roßdorf, Flur 12 Flurstück Nr. 29/5, bei der Bemessung des Bauwiches und der Grenzabstandsfläche gemäß § 7(3) HBO'77 zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 20.01.05.
Darmstadt, den 03.02.05 km.

