



Sachverständiger für  
Grundstücksbewertung

Von der IHK Darmstadt  
öffentlich bestellt und  
vereidigt für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

**b.v.s**  
Mitglied im Landesverband  
Hessen  
öffentlicher bestellbar und vereidigter Sach-  
verständiger des qualifizierter Sachverständiger e.V.

Mitglied im Gutachterausschuss  
für Immobilienwerte beim Amt für  
Bodenmanagement Heppenheim

Bauingenieur (Dipl.-Ing.)

Waldmichelbacher Straße 8  
64646 Heppenheim  
Telefon: 0 62 52/6 71  
Telefax: 0 62 52/6 61 09  
Mobil: 01 51/11 67 69 42  
[info@binz-wertermittlung.de](mailto:info@binz-wertermittlung.de)  
[www.binz-wertermittlung.de](http://www.binz-wertermittlung.de)

# GUTACHTEN

Nr. 2023-04-025/RB

im Zwangsversteigerungsverfahren (AZ: 71 K 13/22 + 71 K 14/22)

Über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer

**(ehemaligen) Landwirtschaftlichen Hofstelle  
bebaute Grundstück  
in 68623 Lampertheim ST Hofheim, Flatenstraße 27**

Erstellung von  
Verkehrswertgutachten

- als Grundlage bei An- und Verkauf von Grundstücken
- zur Vermögensfeststellung
- bei Vermögensauseinandersetzung von Erb- und Scheidungsfällen
- bei Schenkung
- bei gerichtlichen Auseinandersetzungen
- als Grundlage für eine Immobilienfinanzierung
- zur Kreditvergabe (Beleihungswertermittlung)
- zur Feststellung von Betriebsvermögen
- bei steuerlichen Betrachtungen
- bei Zwangsversteigerungen

## Ausfertigung Nr. pdf

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 30 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.  
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt.  
Zusätzlich wurde das Gutachten und ein Exposé als pdf-Datei erstellt  
(zur Veröffentlichung auf dem ZVG-Portal im Internet).



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Mitteilungen und Hinweise (Fragen des Gerichts) .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage) .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage).....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	8
2.8	Zukünftige wirtschaftliche Nutzung.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>10</b>
4.1	Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts .....	10
4.2	Bodenwertermittlung.....	11
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	11
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	11
4.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	12
4.3	Ertragswertermittlung nach dem Liquidationswertverfahren.....	14
4.4	Verkehrswert .....	15
4.4.1	Aufteilung des Verkehrswerts auf die einzelnen Flurstücke .....	16
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>17</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	18
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>18</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer (ehemaligen) Landwirtschaftlichen Hofstelle

Objektadresse: Flatenstraße 27  
68623 Lampertheim

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Hofheim, Blatt 3146,  
Gemarkung Hofheim, Flur 1

Ifd. Nr. 9:  
Flurstück 303,  
Grundstücksgröße: 377 m<sup>2</sup>

Ifd. Nr. 10  
Flurstück 302,  
Grundstücksgröße: 158 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lampertheim  
Bürstädtter Straße 1  
68623 Lampertheim

Beschlüsse vom 20.04.2023 und 21.04.2023  
- Aktenzeichen 71 K 13/23 und 71 K 14/22 -  
Auftragsschreiben vom 20.04.2023 und 21.04.2023  
Auftragseingang am 29.04.2023

Eigentümer: (hier nicht abgedruckt)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum  
Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 18.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 18.08.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 18.08.2023

Umfang der Besichtigung etc. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Wohngebäudes sowie eine teilweise Besichtigung der übrigen Gebäude durchgeführt werden.

Da für die Bewertung eine Freilegung des Grundstücks unterstellt wird, hat dies keinen Einfluss auf die Bewertung.

Teilnehmer am Ortstermin: (hier nicht abgedruckt)

und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Beschluss des Amtsgerichts Lampertheim
- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Flurkarte
- Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Flächennutzungsplan
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- Ortsbesichtigung
- Angaben der Beteiligten

## **1.4 Mitteilungen und Hinweise (Fragen des Gerichts)**

Angaben zu Mietern o.ä.:

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Angaben der Beteiligten leerstehend.

Gewerbebetrieb:

Es befindet sich kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück.

Zubehör etc.:

Nicht vorhanden.

Hausschwamm:

Hierzu ist keine Aussage möglich, da ein Großteil der Gebäude nicht besichtigt werden konnten.

Beschränkungen,  
Rechte und Lasten etc.:

Es bestehen nach Kenntnisstand des Sachverständigen keine Auflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Auflagen.

Energieausweis:

Es liegt kein Energieausweis vor.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl / Demographische Entwicklung <sup>1)</sup> :	Lampertheim (ca. 32.700 Einwohner); Stadtteil Hofheim (ca. 6.000 Einwohner)
	Das Durchschnittsalter der Einwohner von Lampertheim ist im 10-Jahres-Zeitraum (2011 bis 2021) von 45,3 Jahre auf 45,6 Jahre gestiegen. Die Einwohnerzahlen sind in diesem Zeitraum gestiegen (+4,8 %). Im Jahr 2021 hat Lampertheim inklusive Stadtteile rd. 32.700 Einwohner. Bis zum Jahr 2030 hin wird eine nahezu gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung (+0,1 %) sowie ein Durchschnittsalter von 48,4 Jahren prognostiziert.
	Die Entwicklung zeigt zwar einen Wandel hin zu einer im Zeitablauf älter werdenden Bevölkerung, dessen Ausmaß zum Wertermittlungstichtag aber keine feststellbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt in Lampertheim hat.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Worms, Darmstadt, Mannheim, Heidelberg
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Landstraßen:</u> L 3411 (direkt durch Hofheim)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 61 (Anschluss Worms, ca. 9 km) A 67 (Anschluss Lorsch, ca. 14 km)
	<u>Bahnhof:</u> Hofheim (Nahverkehr)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt/Main (ca. 60 km)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Innerörtliche Lage:	Stadtteilmitte; Die Entfernung zum Stadtzentrum Lampertheim beträgt ca. 11 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Hofheim begrenzt vorhanden;
---------------------	---

<sup>1)</sup> [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

	Schulen und Ärzte in Hofheim und den umliegenden Städten ausreichend vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation/Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung Lampertheim) ca. 11 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
Straßenfront: ca. 13 m  
mittlere Tiefe: ca. 36 m

Grundstücksgröße:  
insgesamt 535 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:  
Wohnsammelstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:  
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundsteinen;  
Gehwege beidseitig vorhanden,  
befestigt mit Betonverbundsteinen;  
Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:  
elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Fernsehkabelanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:  
mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):  
gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;  
keine Grundwasserschäden

Altlasten:  
Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.10.2022 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.07.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hofheim, Blatt 3146 folgende, jedoch im Rahmen der Wertermittlung nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

**Lfd.-Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit**

Lebenslängliches unentgeltliches Einsatzrecht für Litters Maria geb. 06.05.1952, Lampertheim-Hofheim, Flatengasse; löschbar bei Todsnachweis; gemäß Bewilligung vom 09.02.1978; eingetragen am 12.02.1979.

*Die Berechtigte ist verstorben, dass Recht ist löschungsreif.*

**Lfd.-Nr. 4: Eintragung der Pfändung eines Miterbenanteils**

**Lfd.-Nr. 5: Eintragung der Pfändung eines Miterbenanteils**

**Lfd.-Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk**

**Lfd.-Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk**

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Auskunft der Beteiligten nicht vorhanden.  
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.  
Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 17.10.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz im Ganzen besteht nach Auskunft der Beteiligten nicht. Lediglich die straßenseitige Fassade müsse bei einer Neubebauung eventuell „stehen bleiben“

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen  
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen  
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut, im Wesentlichen bestehend aus Wohngebäude und Scheune mit Stallteil.

Das Bewertungsobjekt ist leerstehend.

## 2.8 Zukünftige wirtschaftliche Nutzung

Die Gebäude weisen eine erhebliche Überalterung auf. Es sind augenscheinlich zahlreiche Unterhaltungsrückstände (und Schäden) vorhanden (siehe dazu die Fotoaufnahmen im Anhang).

Aufgrund des Alters und der vorhandenen Rückstände und Schäden entsprechen die Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen. Sie sind überaltert und nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Für die Modernisierung der Gebäude müssten höhere Kosten aufgewendet werden als für einen Neubau. Jeder wirtschaftlich denkende und handelnde Käufer würde die Gebäude daher abreißen und das Grundstück einer Neubebauung zuführen.

Es handelt sich somit um ein Liquidationsobjekt, das nicht mit den drei gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren bewertet werden kann. Es müssen vielmehr die in der ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten für Liquidationsobjekte beachtet werden. Dabei kann von einer alsbaldigen (kurzfristigen) Freilegung im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV ausgegangen werden, da die Gebäude nahezu leer stehen und von einem Käufer sofort abgerissen werden könnten.

Auf die eventuell erforderliche Einhaltung von Grenzabständen nach einer Freilegung wird im Besonderen hingewiesen. Aus Sicht des Sachverständigen ist eine Verwertung mit dem Anwesen Flatenstraße 29 in Betracht zu ziehen.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Eine detaillierte Beschreibung ist entbehrlich, da für die Bewertung eine Freilegung des Grundstücks unterstellt wird. Es wird auf die Fotoaufnahmen im Anhang und die (überwiegend) fehlende Innenbeschreibung verwiesen.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer (ehemaligen) Landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück in 68623 Lampertheim ST Hofheim, Flatenstraße 27 zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023 ermittelt.

### 4.1 Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Hofheim	3146	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hofheim	1	303	377 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	
Hofheim	3146	10	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hofheim	1	302	158 m <sup>2</sup>

## 4.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

### 4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **290,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 400 m <sup>2</sup>

### 4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 18.08.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 535 m <sup>2</sup>

### 4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	18.08.2023	×	1,10
				E01

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	319,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	400	535	×	0,99
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>315,81 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>315,81 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	535 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>168.958,35 €</b> rd. <b>169.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt

zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023 insgesamt

**169.000,00 €.**

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E01

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung aus der Vergangenheit.

Im Bodenrichtwertbereich 400 €/m<sup>2</sup> bis 499 €/m<sup>2</sup> betrug die Steigerung im Zeitraum 2018 bis 2020 (jeweils zum 01.01.) + 9,2 %, d.h. pro Jahr rd. 4,6 %, im Zeitraum 2020 bis 2022 (jeweils zum 01.01.) + 20,7 %, d.h. pro Jahr rd. 10,4 %.

Unter Berücksichtigung der generell erkennbaren Bodenwertsteigerungen über alle Gemarkungen hinweg erfolgt die Berücksichtigung der zeitlichen Entwicklung für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023 mit einem Zuschlag von +10 %.

**E02**

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der örtlich mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. In hochpreisigen sowie mittelpreisigen Wohnlagen besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland. Durch die angespannte Angebot-Nachfrage-Situation ergeben sich nahezu keine Preisreduzierungen bei größeren Grundstücken.

In niedrigpreisigen Wohnlagen besteht vergleichsweise weniger Nachfrage nach Bauland. Hier zeigt sich ein anderes Marktverhalten. Das Angebot ist höher und große Grundstücke können meist nur mit Preisabschlägen veräußert werden.

### 4.3 Ertragswertermittlung nach dem Liquidationswertverfahren

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um) Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
- Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

<b>Bodenwert</b>	<b>169.000,00 €</b>
<b>Freilegungskosten/-erlöse insg.</b>	<b>- 109.000,00 €</b>
<b>spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert</b>	<b>= 60.000,00 €</b>
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	
<b>vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	<b>60.000,00 €</b>
<b>Marktanpassungsfaktor</b>	<b>× 1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 60.000,00 €</b>
<b>nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren</b>	<b>60.000,00 €</b>
	<b>rd. 60.000,00 €</b>

#### Freilegungskosten und Freilegungserlöse

<b>Freilegungskosten und -erlöse</b>	<b>Wertbeeinflussung insg.</b>
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt) <ul style="list-style-type: none"> <li>• grobe Schätzung für mittlere Bauart und großem Scheunenanteil rd. 3.100 m<sup>3</sup> x 35 €/m<sup>3</sup> = rd. 109.000 €</li> </ul>	-109.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-109.000,00 €</b>

#### 4.4 Verkehrswert

Aus wirtschaftlichen Überlegungen sind die Gebäude zu liquidieren, d.h. abzubrechen und das Grundstück freizulegen.

Der nach dem besonderen Liquidationswertverfahren ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **60.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einer (ehemaligen) Landwirtschaftlichen Hofstelle bebaute Grundstück in 68623 Lampertheim ST Hofheim, Flatenstraße 27

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Hofheim	3146	9

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hofheim	1	303

Grundbuch	Blatt	Lfd.-Nr.
Hofheim	3146	10

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hofheim	1	302

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023 mit rd.

**60.000,00 €**

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

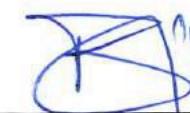
#### 4.4.1 Aufteilung des Verkehrswerts auf die einzelnen Flurstücke

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für jedes im Beschluss aufgeführte Grundstück der Verkehrswert getrennt anzugeben, auch wenn es sich, wie beim Bewertungsgrundstück, um eine wirtschaftliche Einheit handelt und somit die einzelnen Grundstücke bzw. Flurstücke nicht getrennt veräußert werden können.

Bezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Anteiliger Verkehrswert
Flurstück 303	(ehemalige) Landwirtschaftliche Hofstelle	377 m <sup>2</sup>	40.000,00 €
Flurstück 302	(ehemalige) Landwirtschaftliche Hofstelle	158 m <sup>2</sup>	20.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>535 m<sup>2</sup></b>	<b>60.000,00 €</b>

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Heppenheim, 30.10.2023

  
Dipl.- Ing. Reinhard Binz  
  
Von der Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main  
unter öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Reinhard Binz

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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. Insbesondere die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [0] Gutachterausschuss für Immobilienwerte: Immobilienmarktbericht 2023 (Daten des Immobilienmarktes Südhessen)
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag, 7. Auflage 2012
- [7] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2020
- [8] Kleiber: Kleiber-digital, Online-Version des Printwerks (Verkehrswertermittlung von Grundstücken), Bundesanzeiger-Verlag, Tagesaktuell mittels Online-Update

## 6 Verzeichnis der Anlagen

**Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)

**Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

**Anlage 3:** Auszug aus der Katasterkarte (M. ca. 1 : 500) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

**Anlage 4:** Bodenrichtwertauskunft

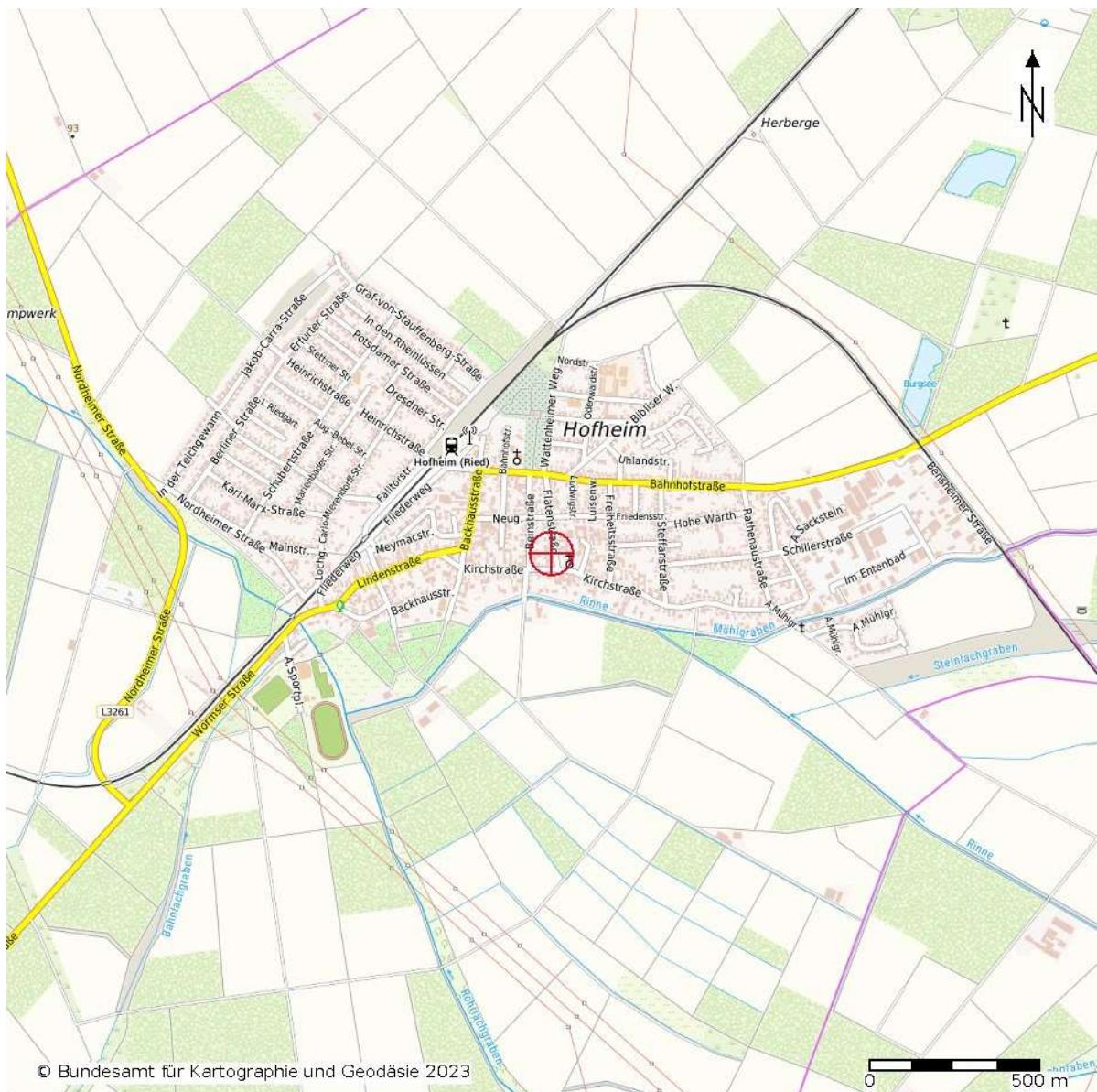
**Anlage 5:** Fotoaufnahmen

**Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte (M. ca. 1 : 250.000)

**Quelle:** Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
(lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

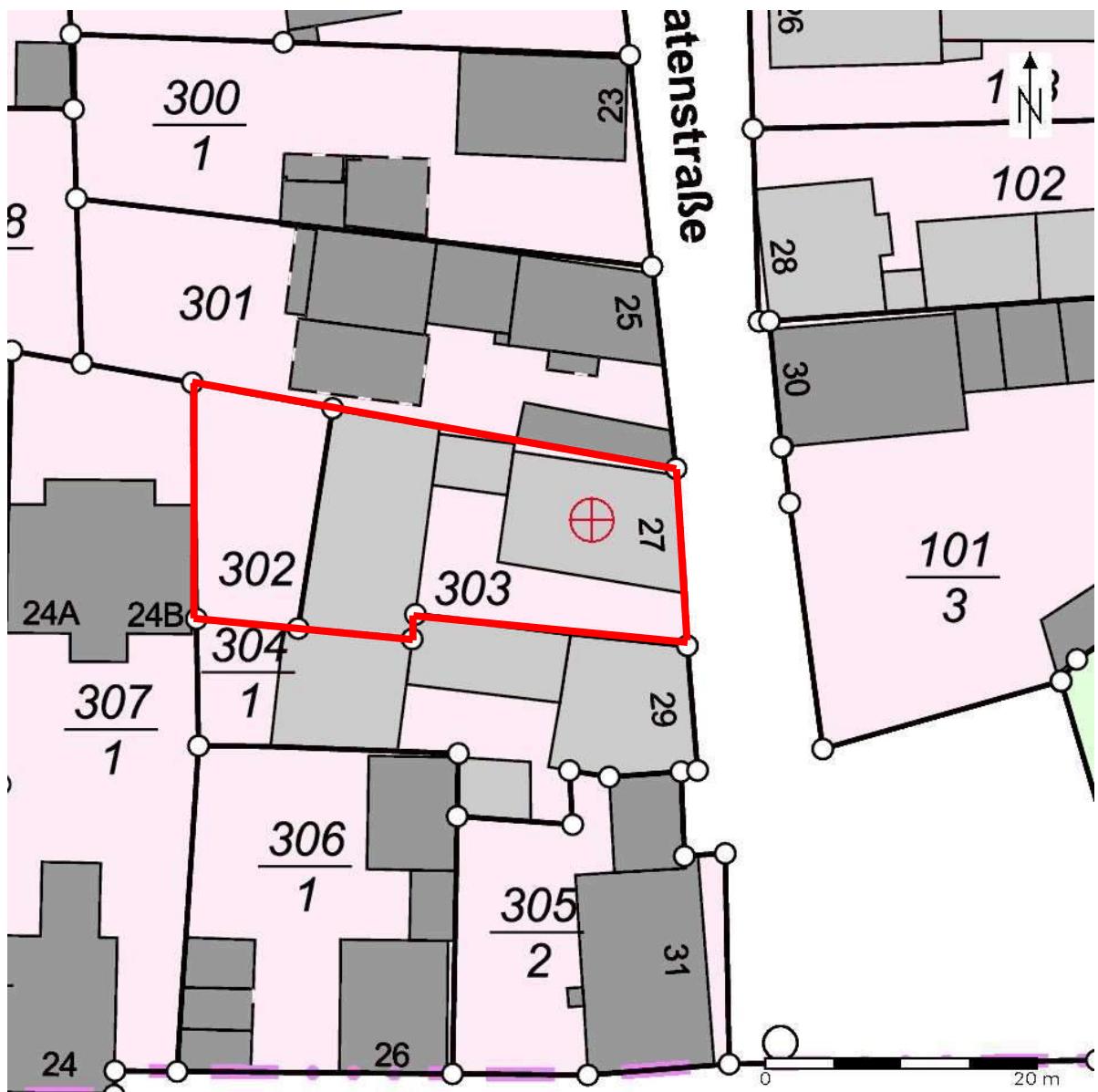
**Stand:** 22.09.2023

**Anlage 2:** Auszug aus dem Stadtplan (M. ca. 1 : 20.000) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



**Quelle:** Straßenkarte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
(lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

**Stand:** 22.09.2023

**Anlage 3:** Auszug aus der Liegenschaftskarte (M. ca. 1 : 500) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

**Quelle:** ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden  
(lizenziert über Sprengnetter Verlag und Software GmbH)

**Stand:** 22.09.2023

**Anlage 4:** Bodenrichtwertauskunft

Gutachterausschuss - Immobilienwerte (Bereich  
Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-  
Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis)

**Bodenrichtwert-  
auskunft**

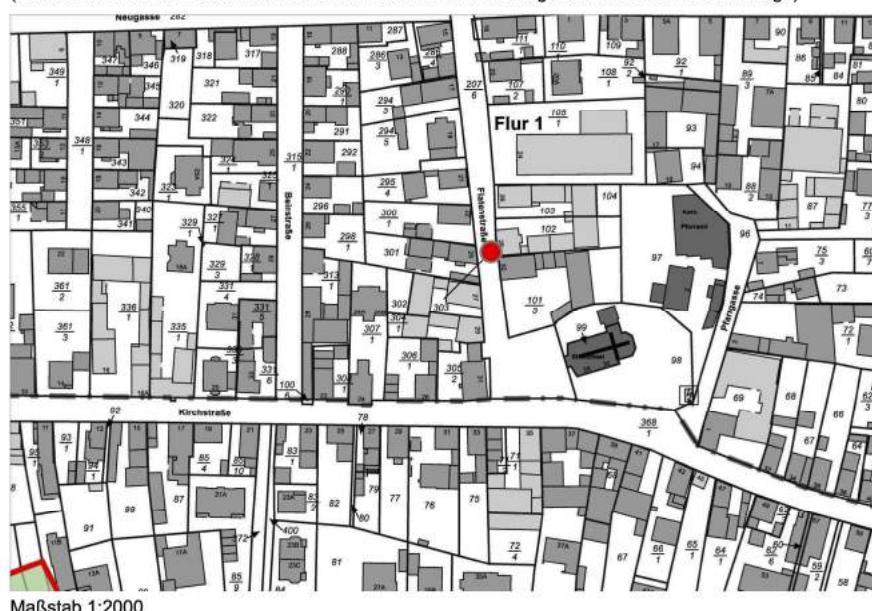
Erstellt am: 26.09.2023  
Antrag: 202213142-1  
AZ:

**Bodenrichtwertauskunft für das Flurstück**

Gemeinde: Lampertheim  
Gemarkung: Hofheim  
Lagebezeichnung: Flatenstraße 27  
Flur: 1  
Flurstück: 303

**Stichtag des Bodenrichtwerts:** 01.01.2022

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:**  
(Details zum zonalen Bodenrichtwert entnehmen Sie bitte der folgenden Seite sowie der Anlage)



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

**HESSEN****Gutachterausschuss - Immobilienwerte (Bereich  
Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-  
Gerau, Offenbach und Odenwaldkreis)****Bodenrichtwert-  
auskunft**Erstellt am: 26.09.2023  
Antrag: 202213142-1  
AZ:**Beschreibung der Bodenrichtwertzone**

Das Flurstück in **Hofheim, Flatenstraße 27** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)  
liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde: Lampertheim  
Gemarkung: Hofheim  
Zonaler Bodenrichtwert: 290 €/m<sup>2</sup>  
Nummer der Bodenrichtwertzone: 1  
Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2022

**Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone**

Qualität: Baureifes Land  
Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
Nutzungsart: gemischte Baufläche  
Fläche des Richtwertgrundstücks: 400 m<sup>2</sup>

Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und Umrechnungskoeffizienten entnehmen Sie bitte der Anlage.

**Anlage 5:** Fotoaufnahmen

Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 5: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 6: Hofansicht des Bewertungsobjekts



Bild 7: Hofansicht des Bewertungsobjekts



Bild 8: Hofansicht des Bewertungsobjekts



Bild 9: Innenansicht des Bewertungsobjekts (Scheune mit Stall)



Bild 10: Innenansicht des Bewertungsobjekts (Scheune mit Stall)



Bild 11: Innenansicht des Bewertungsobjekts (Scheune mit Stall)



Bild 12: Innenansicht des Bewertungsobjekts (Scheune mit Stall)



Bild 13: Innenansicht des Bewertungsobjekts (Scheune mit Stall)



Bild 14: Innenansicht des Bewertungsobjekts (Scheune mit Stall)