

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

A: Reihenmittelhaus, Waldstraße 16 B, 63128 Dietzenbach

B: Einzelgarage, Waldstraße, 63128 Dietzenbach

C: Stellplatz, Waldstraße, 63128 Dietzenbach

Wertermittlungstichtag:

11.02.2025

Ortsbesichtigung:

11.02.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Offenbach am Main

Gerichtszeichen:

Az.: 7 K 12/24

Report-Nr.

2025-02-11

Erstelldatum:

19.02.2025



A: Verkehrswert RMH¹: 394.000,- €

B: Verkehrswert Garage: 12.000,- €

C: Verkehrswert Stellplatz: 6.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 5

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 41

¹ Von zwei in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten unbelasteter Verkehrswert.

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2	Gebäudebeschreibung	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	12
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	13
4	Verkehrswertermittlung	14
4.1	Allgemeine Kriterien	14
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	15
4.3.1	Bodenrichtwert	15
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	17
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.5.1	Sachwertberechnung Reihemittelhaus	23
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
4.6.1	Ertragswertberechnung Reihemittelhaus	25
4.7	Vergleichswertermittlung für die Garage und den Stellplatz	26
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte	30
6.2	Grundriss Kellergeschoss	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss	32
6.4	Grundriss Obergeschoss	33
6.5	Grundriss Dachgeschoss	34
6.6	Querschnitt Wohnhaus	35
6.7	Wohnflächenberechnung	36
6.8	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	37
	Anlage Fotos	38

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Reihenmittelhaus (RMH), Einzelgarage, Kfz-Stellplatz, Weg (Erschließungsfläche/Straße)
Aktenzeichen	7 K 12/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63128 Dietzenbach, Waldstraße 16 B
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 10502
Gemarkung Dietzenbach, Flur 17	Flurstück 12/106 (RMH) Flurstück 12/57 (Garage) Flurstück 12/49 (Kfz-Stellplatz) Flurstück 12/123 (Weg)
Tag der Ortsbesichtigung	11.02.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	11.02.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	162 m ² (RMH) 18 m ² (Garage) 15 m ² (Kfz-Stellplatz) 2.261 m ² (Weg – 1/73 Miteigentumsanteil)
Baujahr, ca.	1976
Gesamtnutzungsdauer (RMH)	70 Jahre
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus, ca.)	267 m ²
Wohnfläche, ca.	137 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.675 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,2 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,7
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 (2) ImmoWertV	Abschlag 10 % (Faktor 0,90)
Baulicher Zustand	Mittel (Kleinere Reparaturarbeiten erforderlich)
Aktuelle Nutzung	Leerstand
Ergebnisse	
Sachwert	394.000,- €
Ertragswert	392.000,- €
Verkehrswert (Marktwert Reihenmittelhaus)	394.000,- €
Verkehrswert Garagengrundstück	12.000,- €
Verkehrswert Stellplatzgrundstück	6.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung Reihenmittelhaus

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Dietzenbach, im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, handelt es sich um ein Reihenmitthaus in mittlerer bis guter Wohnlage (verdichtete, durchgrünte Wohnlage mit Ausrichtung nach Westen in Waldrandnähe). Das zum Besichtigungszeitpunkt leerstehende Wohnhaus genügt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	11.02.2025
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligte in dem Verfahren in Begleitung ihres Sohnes sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024, Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Bodenrichtwertauskunft Lageplan ‚Openstreetmap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne, Bauakten vom Kreisbauamt Grundbuch, Baulastenauskunft, Altlastenauskunft Unterlagen von Beteiligten (Energieausweis, Pläne, alter Mietvertrag) Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen und Mitteilungen Beteiligter. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der recherchierten und bereitgestellten Bauakten vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Flurstück 12/106: Reihenmittelhaus Flurstück 12/57: Einzel-/Fertigarage

Flurstück 12/49: Kfz-Stellplatz (ohne Bebauung)
 Flurstück:12/123: Weg (Erschließungsfläche, ohne Bebauung)

Weiteres:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden, derzeit steht das Wohnhaus leer (gemäß Angabe seit Juli 2024 nicht mehr vermietet). Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis wurde vorgelegt.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen
 Kreis: Landkreis Offenbach
 Ort: Dietzenbach rd. 35.040 Einwohnern (30.06.2023 gem. Gemeindesteckbrief).

Kommunale Daten – Demografischer Wandel in Dietzenbach

Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Indikatoren	2022 Dietzenbach	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	34.928	362.137	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	9,0	8,4	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	2,6	3,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	11,7	9,7	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	8,8	10,8	11,3

In Dietzenbach ist seit 2011 ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs feststellbar.

Von der Landesplanung wurde die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für private Dienstleistungen soll gesichert werden.

Dietzenbach verfügt über gute infrastrukturelle Einrichtungen. Kindergärten, Grundschulen, 2 kooperative Gesamtschulen, 1 Förderschule sowie das Rudolf-Steiner-Gymnasium sind ebenso vorhanden wie Ärzte und alle Geschäfte für den täglichen Bedarf. Mit der Nähe zu den Ballungszentren Frankfurt und Offenbach existieren weitere gute infrastrukturelle Angebote mit guter Erreichbarkeit.

Nächstgelegene größere Orte: Offenbach (ca. 10 km entfernt)
 Frankfurt (ca. 15 km entfernt)
 Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 50 km entfernt)
 Bundesstraßen/Autobahnzufahrt: Über die in rd. 4 km entfernte B 459 auf die A661 und A3
 Öffentl. Verkehrsanbindungen: Bahnhof mit S- Bahnanschluss nach Offenbach und Frankfurt in Dietzenbach sowie mit dem Stadtbus in den Ballungsraum Frankfurt und

sämtliche umliegenden Gemeinden. Die S-Bahn Haltestelle ist fußläufig in rd. 10 min zu erreichen.

Flughafen: Rhein / Main Flughafen (ca. 18 km entfernt)

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in Dietzenbach²

Indikatoren	2022 Dietzenbach	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	21,4	22,5	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	78,5	77,3	76,7
Arbeitsplatzzentralität	1,1	0,9	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	7,6	7,8	7,4

Arbeitsmarkt³

Arbeitslosenquote Landkreis Offenbach: 5,4 % (Stand Januar 2025)

Arbeitslosenquote Hessen: 5,9 %

Arbeitslosenquote Bund: 6,4 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf⁴:
 100,0 (Deutschland)
 101,3 (Hessen)
 105,1 (Kreis Offenbach)
 91,1 (Dietzenbach)

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im nördlichen Ortsgebiet von Dietzenbach in einem allgemeinen Wohngebiet, nahe am Ortsrand.

Art der Bebauung und Nutzung

in der Straße/näheren Umgebung: Individueller Wohnungsbau (Einfamilienwohnhäuser/Reihenhäuser), Kindergarten, kirchliche Einrichtungen, Garagen).

Wohnlage und
Immissionen:

Mittlere bis gute Wohnlage, durchgrünt; verdichtete Bebauung (Reihenhaussiedlung). Gebietstypische Immissionen durch die Lage im Rhein-Main-Gebiet durch Flugverkehr. Weitere Immissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Immobilienmarkt

Die Erholung am deutschen Immobilienmarkt setzte sich im dritten Quartal 2024 fort. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorquartal abermals gestiegen (Quelle: GREIX – German Real Estate Index). Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise), ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse in Verbindung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (Stichwort Gebäudeenergiegesetz) von einer erhöhten Volatilität auszugehen. Der hier ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige Grundstücksformen. Abmessungen (Tiefe x Breite)
 Flurstück 12/106: Reihemittelhaus 27 m * 6 m = 162 m²
 Flurstück 12/57: Einzel-/Fertigarage 5 m * 3,6 m = 18 m²

² Quelle: www.wegweiser-kommune.de

³ Quelle: Agentur für Arbeit.

⁴ Datenquelle: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft; Auswertung 2024 Michael Bauer Research GmbH gem. www.offenbach.ihk.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/

Flurstück 12/49: Kfz-Stellplatz 5,5 m * 2,73 m = 15 m²

Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Gepflasterte, verkehrsberuhigte Wohn- und Erschließungsstraße und Wohnwege (Breite der Zugangswege vor den Häusern ca. 3,5 m).
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	1 offener PKW-Stellplatz, 1 Garagenstellplatz (eigenständige Flurstücke). Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind in der Waldstraße begrenzt vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Reihenmittelhaus mit beidseitiger Grenzbebauung.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Vorbemerkung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit Garage und Stellplatz. Die Projektierung der 21 Reihenhäuser erfolgte in den 1970er Jahren durch einen Bauträger. Die Erschließung mit Kraftfahrzeugen erfolgt von Norden über den im Miteigentum stehenden Erschließungsweg (Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen). Die Reihenhäuser wurden in drei Gruppen zu je 7 Häusern erstellt. Die Wohnhäuser sind über Erschließungswege für Fußgänger von Norden und von Süden über die Waldstraße erschlossen. Im Grundbuch ist das Wohnhaus, die Garage und der Stellplatz jeweils unter einer eigenen laufenden Nummer gebucht, d.h. es handelt sich hier um eigenständige Wertermittlungsobjekte. Zum Garagengrundstück und zum Stellplatzgrundstück zugehörig, ist jeweils ein 1/73 Miteigentumsanteil am Erschließungsweg.

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 10502
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/106
Hof- und Gebäudefläche	Waldstraße 16 B (Reihenmittelhaus), Größe 162 m ²
Lfd. Nr. 2, Gemarkung Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/57
Hof- und Gebäudefläche	Waldstraße (Garage), Größe 18 m ²
Lfd. Nr. 4, Gemarkung Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/49
Platz	Waldstraße (Kfz-Stellplatz), Größe 15 m ²
Lfd. Nr. <u>3</u> / zu 2, Gemark. Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/123,
1/73 Miteigentumsanteil	Weg, Waldstraße, Größe 2.261 m ²
Lfd. Nr. <u>5</u> / zu 4, Gemark. Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/123,
1/73 Miteigentumsanteil	Weg, Waldstraße, Größe 2.261 m ²

Anmerkung: Die lfdn. Nrn. 3 und 5 (je 1/73 Miteigentumsanteil am Weg) wurden gestrichen und den jeweiligen lfdn. Nrn. 2 und 4 im Bestandsverzeichnis zugeschrieben, d.h. dass für die lfdn. Nrn. 3 und 5 in diesem Gutachten keine eigenen Werte ermittelt werden.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Betroffenes Grundstück lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis (Flurstück 12/106; zulasten Reihenmittelhaus).

Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zum Bestehenlassen gemeinsamer Bauteile) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dietzenbach Flur 17 Nr.12/105 (Blatt 10501). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13.09.1978 eingetragen im gleichen Rang mit dem Recht Abt.II Nr.4 am 09.10.1978.

Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zum Bestehenlassen gemeinsamer Bauteile) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Dietzenbach Flur 17 Nr.12/107 (Blatt 10503). Unter Bezug auf die Bewilligung vom 13.09.1978 eingetragen im gleichen Rang mit dem Recht Abt.II Nr.3 am 09.10.1978.

Beurteilung: Im Zuge der Reihenhausbauung wurden aus baukonstruktiven Gründen im Grenzanbau-bereich gemeinsame Bauteile erstellt (u.a. Dacheindeckung, Dachkonstruktion, Dachrandanschluss im Bereich der versetzten Häuser), die zu erhalten sind.

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurde beim Grundbuchamt die Zustellung der diesbezüglichen Bewilligungen aus den Grundakten angefordert/gebeten. Bis zur Gutachtenabgabe lagen die Schriftstücke noch nicht vor. Von einer wesentlichen Wertrelevanz wird nicht ausgegangen.

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Ein seit dem 3. Mai 1976 gültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung ‚2f - Ortsteil Steinberg - 6. Änderung‘, liegt vor.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (nachfolgender Auszug aus dem Bebauungsplan – Darstellung einer Reihenhaushgruppe mit B'planstempel):

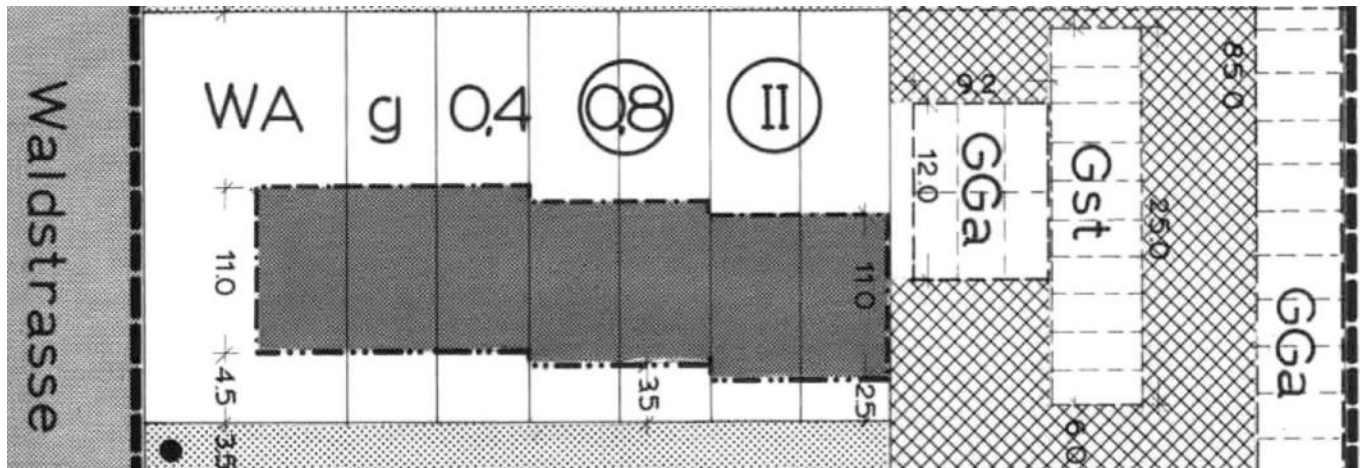
Art: WA (Allgemeines Wohngebiet); g geschlossene Bauweise.

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ Grundflächenzahl 0,4

GFZ Geschossflächenzahl 0,8 (zwingend)

Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 (zwingend)



Das Grundstück ist im Rahmen der Festsetzungen ausgenutzt. Zukünftige bauliche Erweiterungen sind aufgrund des Baubestands/Konzeption unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

Baulasten: Keine

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabenfreies baureifes Land.
(beitrags- und abgabenfrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:
Baujahr, ca.: 1976
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Restnutzungsdauer: 32 Jahre (unter Berücksichtigung in der Vergangenheit durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen).
Fiktives Baujahr: 1987

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Flur, Wasch-/Hausanschlussraum, Heizungskeller mit Öltanklager, Hobbyraum.

Erdgeschoss: Eingangsdielen/Windfang mit Gäste-WC, Küche, offenes Wohnzimmer mit Essecke, Terrasse. Die Treppe ist in der Hausmitte offen angeordnet. An das Wohnzimmer wurde gartenseitig ein Wintergarten angebaut (Erweiterung Wohnzimmer).

Obergeschoss: Flur, 3 Schlafzimmer (davon ein Schlafzimmer mit begehbarem Ankleide), Badezimmer.

Dachgeschoss: Flur, 2 Zimmer, Duschbad.

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart: Massive Mauerwerksbauweise.

Fundamente: Massiv.

Außenwände: Einschaliges Mauerwerk 17,5-30 cm stark, verputzt und hell gestrichen

Geschosstreppe,

Außentreppen:	Innen: Halbgewendelte Systemtreppe aus Stahl mit massiven Holzstufen und Holzhandlauf vom Keller bis zum Dachgeschoss. Anmerkung: Ehemals war ein Treppenlift vom KG bis zum DG eingebaut. Dieser wurde bis auf den Dachgeschosszugang demontiert. Bauteile dazu lagern im Heizungsraum. Eingangstreppe: 3 Steigungen, massiv; Stufen gefliest; mit Edelstahlgeländer.
Dach:	Satteldach; Eindeckung mit grauen Betondachsteinen (Dachraum gedämmt).
Fenster- und Außentüren/ Hauseingang:	Kunststofffenster (Holzoptik von außen, innen weiß) mit Isolierverglasung (2-fach) und Kunststoffrollläden. Im Dachgeschoss Wohnraumdachflächenfenster aus Aluminium mit Innenjalousien). Im Wohnzimmer wurde ein Wintergarten angebaut (Pfosten-/Riegelkonstruktion mit weißen pulverbeschichteten Profilen); die Fenster sind innen mit Jalousien versehen; die alte ehemalige Fensteröffnung zusätzlich innen mit einem elektrischen Verdunklungsrolladen ausgestattet. Wintergarten mit Fenstertüre (Zugang Terrasse). Hauseingangstüre als Metallrahmentüre mit Füllung und feststehendem verglasten Seitenteil. Der Hauseingang ist mit einem Vordach überdacht. Ein Einwurfbriefkasten ist an der Hauswand montiert, ebenso eine Klingel. Der Zugang zum Wohnhaus vom Wohnweg ist offen (ohne Einfriedung). Mülltonnenbox im Hauszugangsbereich (Metall-/Waschbetonkonstruktion mit Türe).
Innenwände und -türen:	Massive tragende und nicht tragende Innenwände, gemauert und verputzt, weiß gestrichen oder tapeziert mit Anstrich. Die Wände in den Bädern raumhoch hell gefliest. Im Wohnraum EG wurde eine Wand mit einer Backsteindekorpaneelen gestaltet. Weiß beschichtete Innentüren mit Futter und Bekleidung; z.T. mit Glasausschnitt (aufgearbeitete Original-Holzwerkstofftüren; z.T. mit Reparaturbedarf).
Deckenkonstruktion:	Massive Decken mit Fußbodenaufbau. Deckenhöhen: KG ca. 2,10 m, EG und OG ca. 2,45 m. Decken verputzt oder glatt gespachtelt und tapeziert, zum Teil mit Panelholzdecken.
Fußböden:	Fliesenböden (in Küche und Bad wurden die alten Fliesenbeläge überfließt), feststellbare Fehlstellen und Rissbildungen. Holzwerkstoffböden (Laminat in Dielenoptik), Textilbeläge. Terrasse mit Naturstein gefliest; Hauszugang mit Betonplatten ausgelegt.
Sanitäreinrichtungen:	KG: Waschraum, gefliest mit Be- und Entwässerungsanschlüssen und Abgussbecken. EG: Gäste-WC mit Handwaschbecken und Stand-WC. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen. Obergeschoss: Badezimmer mit wandhängendem WC, Waschtisch mit Schrank und eingemauerte Badewanne (Alter ca. 25 Jahre). Duschbad im DG mit Stand-WC, Waschbecken und Dusche. Außenwasseranschlüsse im Garten und im Bereich neben dem Hauseingang. Insgesamt mittlere Ausstattung.
Heizung:	Modernisierte Ölzentralheizung Bj. 2000; die Heizung ist gemäß Angabe funktionstüchtig und wurde ordnungsgemäß gewartet und Instand gehalten. Es handelt sich um eine 15 kW Niedertemperaturheizung. Die Beheizung der Räume erfolgt über Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Im Wohnraum ist zusätzlich ein offener Kaminofen vorhanden.
Schornstein, Kamin:	Ein über Dach gemauerter zweizügiger Schornstein, mit Schiefer verkleidet. Im Wohnzimmer ein offener Kamin mit Granit bekleidet.
Sonstige techn. Anlagen:	Baujahresgemäße Ausstattung mit mehreren Steckdosen und Lichtauslässen je Raum, Medienanschlüsse, Klingel, TV-Anschluss (Im KG ist ein Hausanschlussverstärker für Kabel-TV installiert). Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Im EG Wohnzimmer ist ein elektrischer Rollladen installiert sowie eine von

innen bedienbare Markisenschaltung (über dem Wintergarten montierte ältere Gelenkarmmarkise, mit geringem Zeit-/Restwert – diese ist i.S. § 94 BGB nicht Gegenstand der Wertermittlung).

Baumängel und Bauschäden:	Ausbaumängel im Gebäude (Fehlstellen im Bereich Fußböden (Fliesenbelag mit Rissen, lose Fliesen insbesondere im Wohnzimmer sowie Fehlstellen in der Küche – hier wurde der alte Bodenfliesenbelag überfließt). Kleinere Ausbaumängel. Rissbildungen in nicht tragenden Wänden im DG. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
Beurteilung der Qualität:	Insgesamt befriedigend. Es bestehen kleinere Baumängel und Bauschäden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Besondere Einrichtungen und Zubehör:	Einbauschränke, GFK-Öltank mit Füllung (ca. 1700 l gem. Anzeige).

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer wurde ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energiebedarf vorgelegt (Ausgestellt am 26.04.2022). Der Endenergiebedarf wurde im Bedarfsausweis (Grundlage ist ein berechneter Energiebedarf) für das Gebäude mit 136,69 kWh/m² Wfl. p.a. ermittelt.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Gemäß Energieausweise ist das Gebäude entsprechend der Energieeffizienzklasse D-E zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen (mit Grenzbebauung der Nachbarhäuser) sind günstig
Energetische Verbesserungen:	Dämmung Dachraum.
Energetische Schwachstellen:	Außenmauerwerk

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 be-

messen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Offener Grundstückszugang, ohne Einfriedung. Zu den Nachbarn Grenzwände; im Bereich Terrasse mit Sichtschutzmauer; sonst einfache Zäune (Maschendraht- und Holzzäune).
Besondere Bauteile:	Kamin, Außentreppe, Überdachung, Terrasse.
Garage und Stellplatz:	Stahlbeton-Einzelfertigarage mit Stahlschwinger (Flurstück 12/57) sowie ein asphaltierter Stellplatz (Flurstück 12/49). Bei den Flurstücken handelt es sich um eigenständig handelbare Grundstücke für die in diesem Gutachten ein eigener Wert ausgewiesen wird. Lage gem. beigefügtem Liegenschaftskartenauszug mit Kennzeichnung (gelb) in der Anlage.
Terrasse:	Die Terrasse wurde zum Teil mit dem Wintergarten überbaut und ist mit Naturstein gefliest. Zu den seitlichen Nachbarn mit Sichtschutzmauern.
Garten:	Garten mit Rasen, Büschen und Hecken; einfache Grünanlage.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Glasfaseranschluss (FTTC / – Glasfaseranschluss bis zum Kabel-Verzweiger am Straßenrand = Fiber To The Curb).
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Beurteilung:	Insgesamt gepflegte, einfache Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Dietzenbach, im südlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, handelt es sich um ein Reihemittelhaus in mittlerer bis guter Wohnlage (verdichtete, durchgrünte Wohnlage mit Ausrichtung nach Westen in Waldrandnähe). Das zum Besichtigungszeitpunkt leerstehende Wohnhaus genügt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

Für das Garagen- und Stellplatzgrundstück, die im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer gebucht wurden und damit eigenständig veräußert werden könnten, wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert bemessen.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Grundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert im Gebiet für alle Flurstücke zum Stichtag 01.01.2024 575,00 €/m² (erschließungsbeitragsfrei).

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Dietzenbach, Waldstraße 16B** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde: Dietzenbach

Gemarkung: Dietzenbach

Zonaler Bodenrichtwert: 575 €/m²

Nummer der Bodenrichtwertzone: 7290011

Stichtag des Bodenrichtwerts: 01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität: Baureifes Land

Beitragszustand: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Nutzungsart: Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks (Flurstück 12/106)

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 162 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen wohnbaulichen Nutzungen (überwiegend Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser). Das Grundstück ist nach Westen ausgerichtet (positiv – Zuschlag), die Mikrolage ist aufgrund der Grenzbebauung (Reihenmittelhaus) verdichtet (Abschlag wegen erhöhter Einsehbarkeit, Nachbarlärm). Lagevor- und Nachteile gleichen sich aus.

Gemäß Erläuterung des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten kann der Bodenwert eines Grundstückes neben der Lage u.a. auch durch das Maß der baulichen Nutzung (d.h. GRZ oder GFZ), die Grundstücksfläche, -breite oder -tiefe sowie durch die Bodenqualität (d.h. Acker- oder Grünlandzahl) beeinflusst werden. Im Hinblick auf die Größe ist feststellbar, dass in der Bodenrichtwertzone auch wesentlich größere Ein-/Zweifamilienwohnhausgrundstücke vorhanden sind. Das heißt, dass der Bodenrichtwert als Mittelwert ausgewiesen wurde. Gemäß Auswertung der Bodenmanagementbehörde war jedoch eine Abhängigkeit der Grundstücksgröße vom Bodenwert in der Lage nicht feststellbar. Ebenso überwiegt eine individuelle Wohnbaunutzung, bei der eine Abhängigkeit von der Grundstücksausnutzung (WGFZ) nicht feststellbar ist, so dass für die Bodenwertermittlung auf den Bodenrichtwert abgestellt wird, respektive der Anpassungsfaktor mit 1,0 bemessen wird, da auch statistisch keine Bodenpreissteigerungen zum Stichtag feststellbar sind.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,0

Bodenwertermittlung Flurstück 12/106

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
12/106	Hof- und Gebäudefläche, Waldstraße 16 B	575 €/m ²	1,0	162 m ²	93.150 €
Summe					93.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer 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 Anlagen 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. Die Restnutzungsdauer beträgt im Bewertungsmodell gem. nachfolgender Ermittlung 32 Jahre.

Berechnung des fiktiven Baujahres für das Wertermittlungsobjekt, ursprüngliches Baujahr ca. 1976

Gebäudealter = Bj. 1976 | Alter im Jahr 2025 = 49 Jahre (bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer GND)

Ermittlung der Modernisierungspunktezahlgem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV):

Die Modernisierungspunktezahlkann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 (Modernisierungselemente) oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads nach Nummer 2 ermittelt werden.

Die wesentlichen Modernisierungen liegen länger als 15 Jahre zurück. Das Wohnhaus ist soweit ordnungsgemäß Instand gehalten. Insgesamt wird die Modernisierungspunktezahlauf der Grundlage einer bautechnisch sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrads mit

6 Punkte

ermittelt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahlgem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV)
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die relative Restnutzungsdauer RND beträgt gem. Anlage 2 (ImmoWertV; Anwendungshinweise: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) nach der Formel $RND = (ax * \text{Alter}^2 / GND) - (b * \text{Alter}) + (c * GND)$

Bei einem Modernisierungsgrad (6 Punkte) ergeben sich folgende Werte:

a = 0,6150 | b = 1,3385 | c = 1,0567

$$\text{RND} = (0,6150 * 49 * 49 / 80) - (1,3385 * 49) + (1,0567 * 80) = \text{rd. } 18,46 - 65,59 + 84,54 = \text{rd. } 37 \text{ Jahre}$$

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, die resultierende Restnutzungsdauer beträgt umgerechnet dementsprechend $(37 * 70 / 80) = \text{rd. } 32 \text{ Jahre}$.

Wertermittlungsstichtag: 11.02.2025

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
fiktives Baujahr	2025 + 32 – 70 = 1987
fiktives Alter	2025 - 1987 = 38 Jahre
Restnutzungsdauer	32 Jahre

Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Feststellung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, der Lage und dem energetischen Ausbauzustand) wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des in der Wertermittlung eingestellten Investitionsaufwands nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrads mit 32 Jahren bemessen.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Reihenhaus
Ausstattungsstandard:	mittel
NHK 2010, rd.:	695 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	695 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:	695,00 €/m² BGF
---	-----------------------------------

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten

ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gem. Immobilienmarktbericht 2024 wird der Sachwertfaktor in der Bodenrichtwertlage bei dem vorläufigen Sachwert mit 1,7 veröffentlicht (Standardabweichung +/- 0,22).

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Auswertungen bemessener objektspezifischer Sachwertfaktor: 1,7.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag in Höhe von 10 % bemessen (Faktor 0,90. Grundlage Auswertungen statistisches Bundesamt).

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Instandhaltung, Baumängel und -schäden

In der Wertermittlung werden lediglich Mindestansätze (Maßnahmen, durch die die Lebensdauer des Gebäudes nicht nachhaltig verlängert wird) für erforderliche Instandhaltungsarbeiten und die Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden berücksichtigt.

Reparaturarbeiten: Fehlstellen Wände, Boden, Innentüren, Bodenbelag, Fliesenschäden. Abschlag gesamt psch. 10.000,- €

BoG wohnbaulicher Ausbau Keller (Heizkörper) zzgl. Zubehör (Heizöl):

Pauschaler Zeitwertzuschlag: 2.000,- €

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteinflusses (marktangepasster Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Tatsächliche Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen können abweichen.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote, der IVD Preispiegel Hessen sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Für das Wohnhaus wird die Miete mit psch. 1.675 €/Monat bemessen (Mietansatz ohne Garagen- und Stellplatzmiete).

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser rd. 1,6 % (Standardabweichung).

chung +/- 0,8, dies entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert).

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die Immobilien-/Anbauart (Reihenmittelhaus) und die dadurch verdichtete Wohnlage (Zuschlag LZ) sowie die Objektgröße - kleinere Wohnfläche, kleines Grundstück = verminderte Objektrisiken (Abschlag LZ) sowie den höheren Mietansatz (Zuschlag LZ) als beim Referenzwert.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,2 %.

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.1 Sachwertberechnung Reihenmittelhaus

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungstichtag): 185

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m²	€/m²	Indexiert €/m²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
RMH	267	695	1.286	343.362	32/70	156.965 €
Gesamt						156.965 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) psch. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Terrasse, Vordach, Kamin, Wandschränke					+	13.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	169.965 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	93.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	262.965 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,70
Anpassung (Faktor) § 7 Abs. 2 ImmoWertV					x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	402.336 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV						
Baumängel, Bauschäden					-	10.000 €
Wohnbaulicher Kellerausbau, Zubehör					+	2.000 €
Marktangepasster Sachwert rd.						394.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich, im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.1 Ertragswertberechnung Reihenmittelhaus

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
RMH	137	12,23	1.675,00	20.100,00 €
Summe				20.100,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			20.100,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(351 €)	351 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	402 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m²	1.891 €	
	Gesamt		-	2.644,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	17.456,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,2 % von		93.000 €	-	2.046,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	15.410,00 €
Barwertfaktor § 34	32 Jahren Restnutzungsdauer		x	22,8
ImmoWertV	2,2 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	351.348 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	93.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	444.348 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	399.913 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		-	10.000 €
	Wohnbaulicher Kellerausbau, Zubehör		+	2.000 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				392.000 €

4.7 Vergleichswertermittlung für die Garage und den Stellplatz

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024, Daten des Immobilienmarktes Südhessen wurden folgende (mittleren) Vergleichskaufpreise veröffentlicht:

Art des Stellplatzes (inkl. Grundstücksanteil)	Wertangabe	
	Erstverkauf €	Wiederverkauf €
Tiefgaragen	20.000	10.000
Stellplatz im Doppelparker	12.000	9.000
Stellplatz (im Freien)	5.000	5.000
Carport	10.000	7.500
Garage	15.000	10.000
Doppelgarage	25.000	17.500

Verkehrswert betreffend das im Grundbuch Blatt 10502 im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 2 eingetragene Grundstück, Flurstück 12/57 (Garagengrundstück):

Der Verkehrswert für das Garagengrundstück (Flurstück 12/57) wird aus dem Vergleichswert mit 12.000 € bemessen und beinhaltet den 1/73 Miteigentumsanteil an dem Weg (Flurstück 12/123).

Anmerkung zum anteiligen Wertanteil am Weg: Aufgrund der zu tragenden anteiligen gemeinschaftlichen Instandhaltungskosten an den Wegeflächen, wird dem anteiligen Eigentum an der Erschließungsfläche lediglich ein (geringer) anerkennender Wertanteil zu bemessen, da im Vergleich zu Reihenhäusern mit einem gewöhnlichen Erschließungszustand über öffentliche Verkehrsflächen, hier kein weiterer Wertzuwachs feststellbar ist, vielmehr belastet die Instandhaltung des Wegs anteilig die Grundstückseigentümer.

Verkehrswert betreffend das im Grundbuch Blatt 10502 im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 4 eingetragene Grundstück, Flurstück 12/49 (Stellplatzgrundstück):

Der Verkehrswert für das Stellplatzgrundstück (Flurstück 12/49) wird aus dem Vergleichswert mit 6.000,- € bemessen und beinhaltet den 1/73 Miteigentumsanteil an dem Weg (Flurstück 12/123).

Plausibilitätsprüfung (ca.): Fiktive Miete Garagenstellplatz pro Monat 100 €; p.a. = 1.200 €, abzgl. 150 € Bewirtschaftungskosten psch. = Nettomiete p.a. = 1.050 € x 11,12 Barwertfaktor (4 % LZ; 15 Jahre Restnutzungsdauer) = rd. 12.000 €

Plausibilitätsprüfung (ca.): Fiktive Miete Stellplatz pro Monat 25 €; p.a. = 300 €, abzgl. 30 € Bewirtschaftungskosten psch. = Nettomiete p.a. = 270 € x 21,48 Barwertfaktor (4 % LZ; 50 Jahre Restnutzungsdauer) = rd. 6.000 €.

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse Reihemittelhaus

Sachwert: 394.000,- €

Ertragswert: 392.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Reihemittelhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand in beiden Verfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren sowie Miete und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert für das Reihemittelhaus wird vorliegend mit dem Hauptgewicht am Sachwert mit 394.000 € bemessen.

Der Verkehrswert für das Garagengrundstück wird inkl. anteiliger Wegefläche aus dem ermittelten Vergleichswert mit 12.000,- € bemessen und für das Stellplatzgrundstück inkl. anteiliger Wegefläche ebenfalls aus dem ermittelten Vergleichswert mit 6.000,- € bemessen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.876 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 19,6	5,1 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 22,6	4,4 %

Das Ergebnis wird gestützt durch bekannte Verkaufspreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss), sodass der ermittelte Verkehrswert plausibel ist.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 10502
Lfd. Nr. 1, Gemarkung Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/106
Hof- und Gebäudefläche	Waldstraße 16 B (Reihenmittelhaus), Größe 162 m ²
Lfd. Nr. 2, Gemarkung Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/57
Hof- und Gebäudefläche	Waldstraße (Garage), Größe 18 m ²
Lfd. Nr. 4, Gemarkung Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/49
Platz	Waldstraße (Kfz-Stellplatz), Größe 15 m ²
Lfd. Nr. 3/ zu 2, Gemarkung Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/123,
1/73 Miteigentumsanteil	Weg, Waldstraße, Größe 2.261 m ²
Lfd. Nr. 5/ zu 4, Gemarkung Dietzenbach	Flur 17, Flurstück 12/123,
1/73 Miteigentumsanteil	Weg, Waldstraße, Größe 2.261 m ²

Der von Grunddienstbarkeiten unbelastete Verkehrswert des mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks, Waldstraße 16 B in 63128 Dietzenbach wurde zum Stichtag 11.02.2025 ermittelt mit rd.

394.000,- €

in Worten: Dreihundertvierundneunzigtausend Euro

Der Verkehrswert des Garagengrundstücks (Flurstück 12/57), Waldstraße, in 63128 Dietzenbach wurde zum Stichtag 11.02.2025 ermittelt mit rd. **12.000,- €** (in Worten: Zwölftausend Euro) und der

Der Verkehrswert des Stellplatzgrundstücks (Flurstück 12/49), Waldstraße, in 63128 Dietzenbach wurde zum Stichtag 11.02.2025 ermittelt mit rd. **6.000,- €** (in Worten: Sechstausend Euro).

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



Altheim, den 19.02.2025

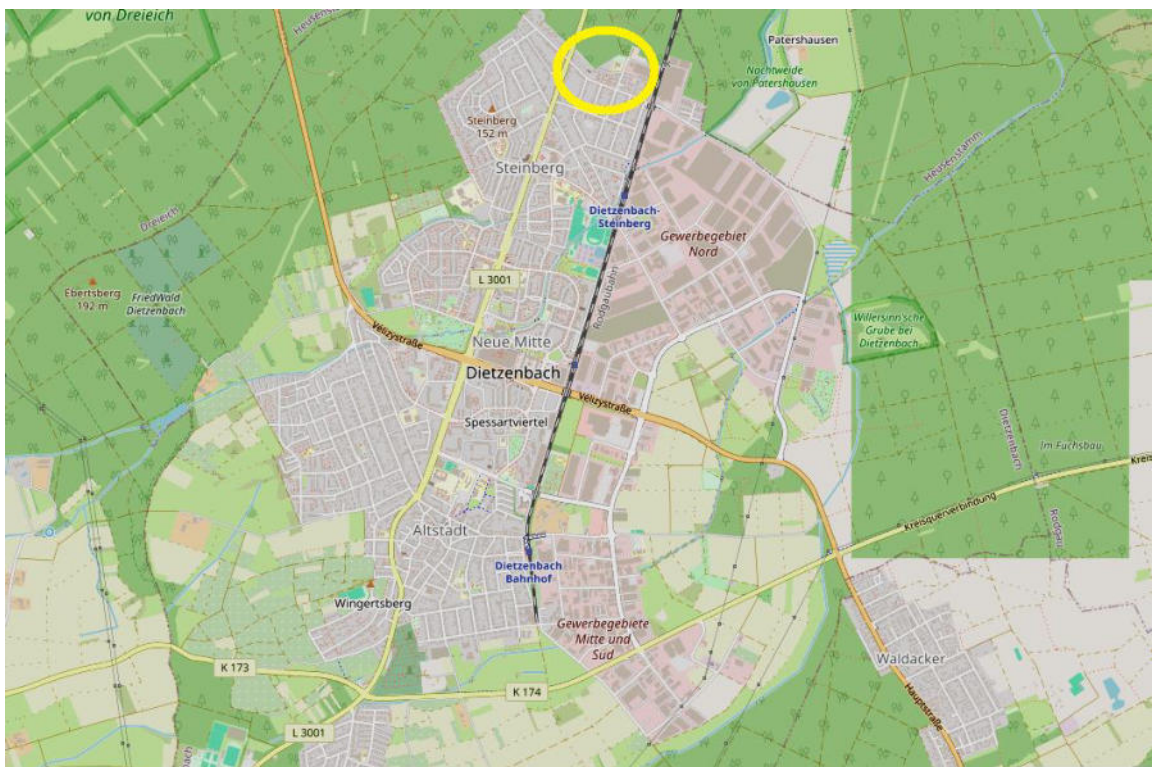
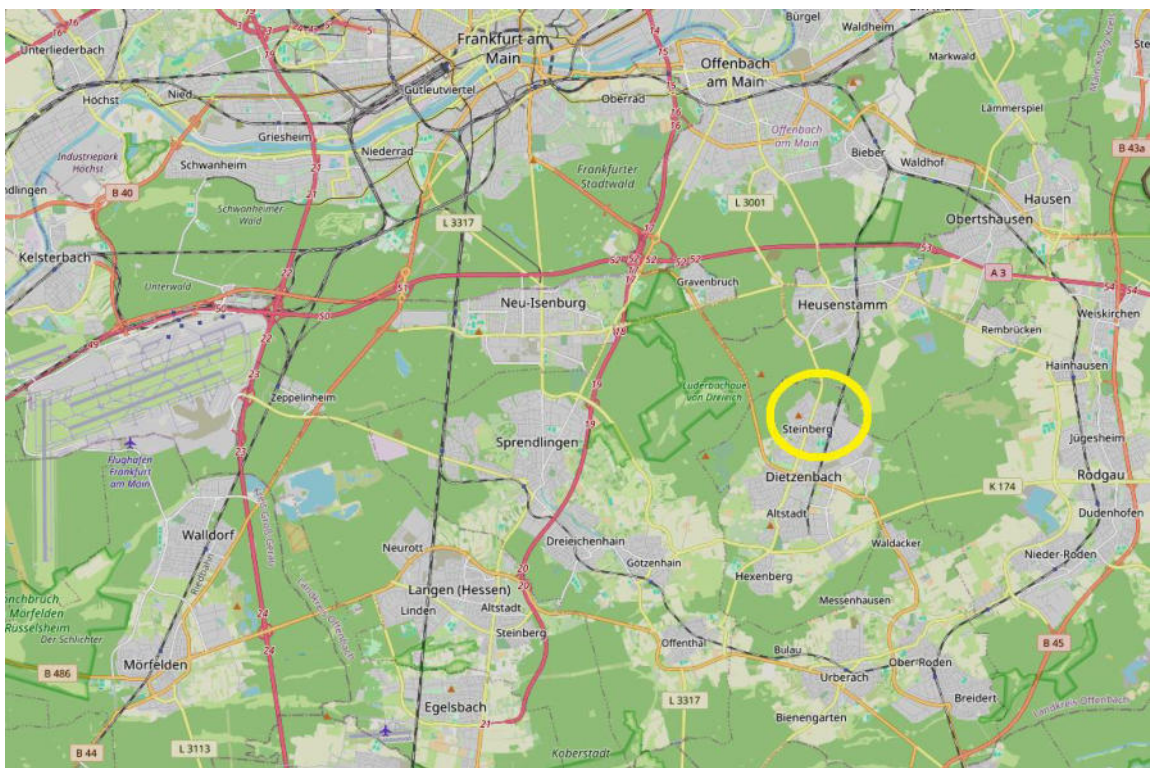
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

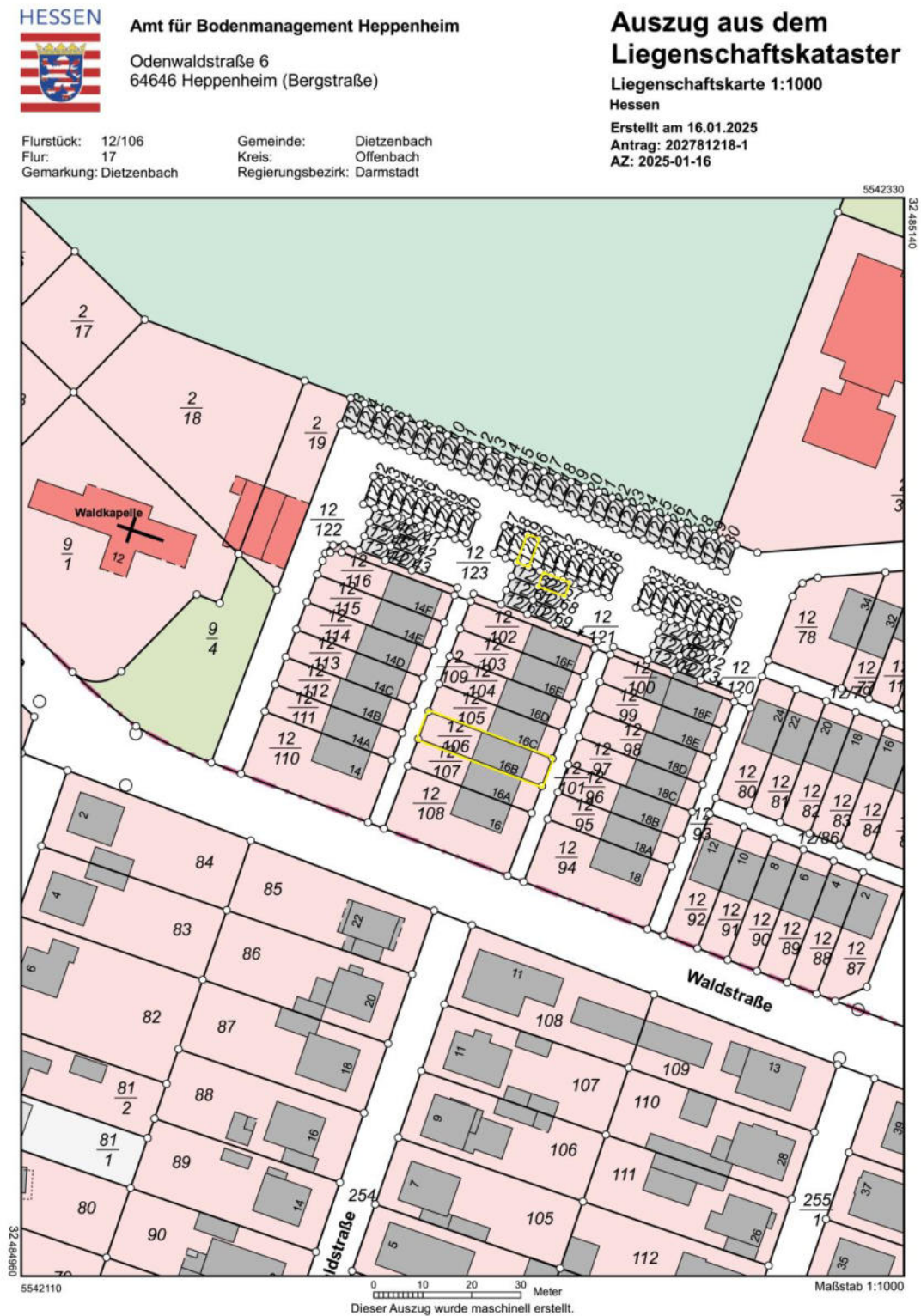
6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



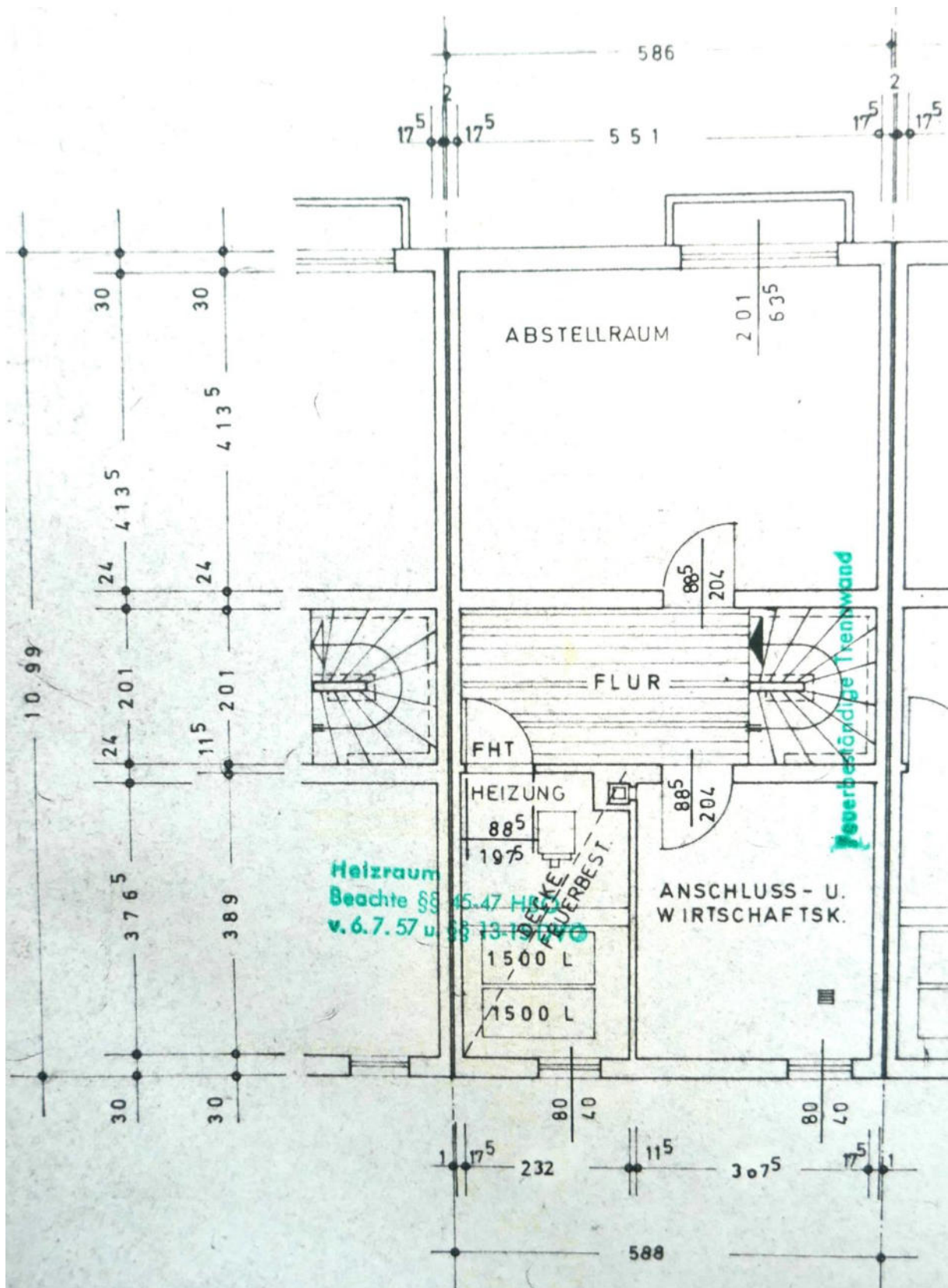
6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).



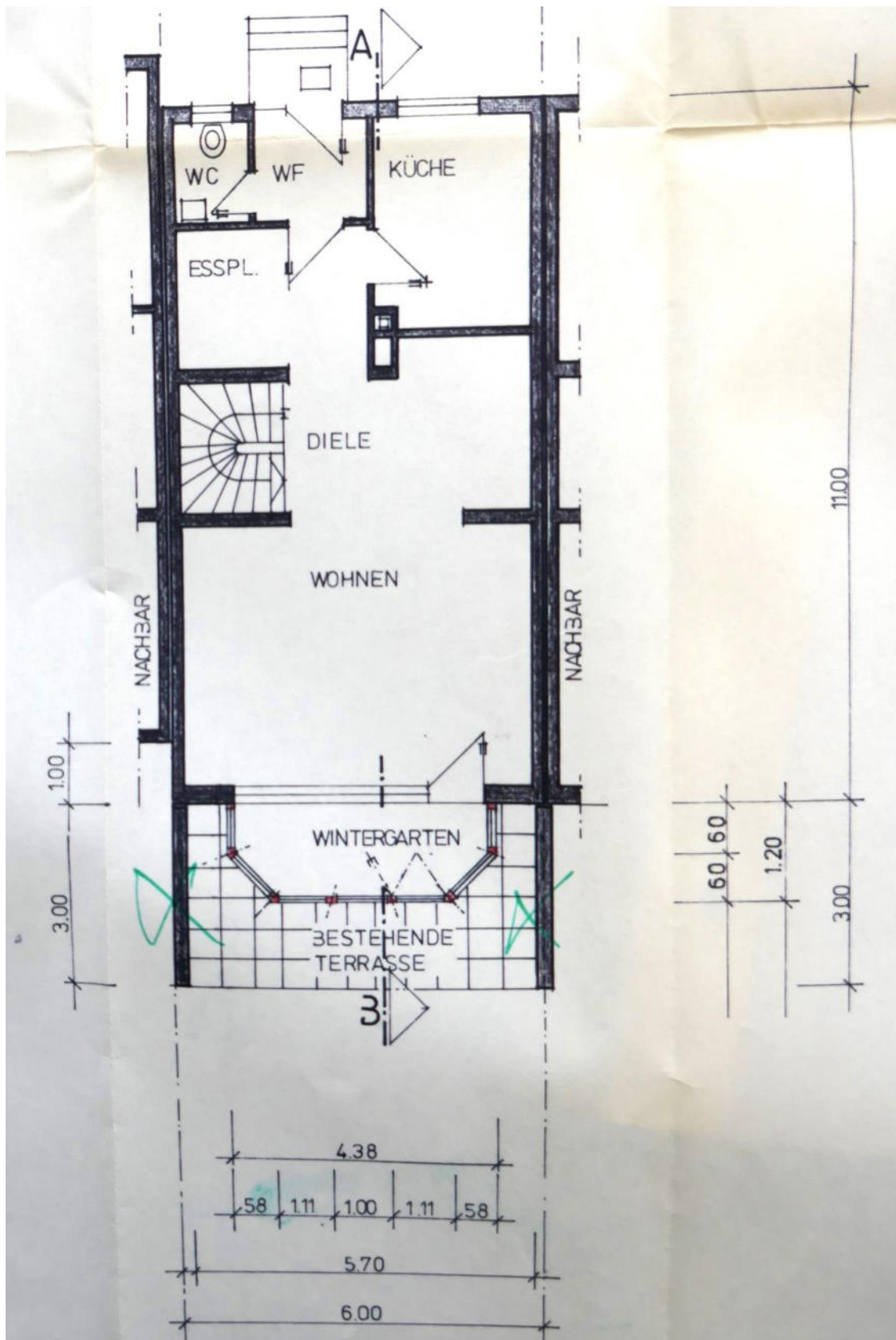
6.2 Grundriss Kellergeschoss

(Abstellraum ohne Kellerfenster – diese ist wegen des Wintergartenanbaus zugebaut)



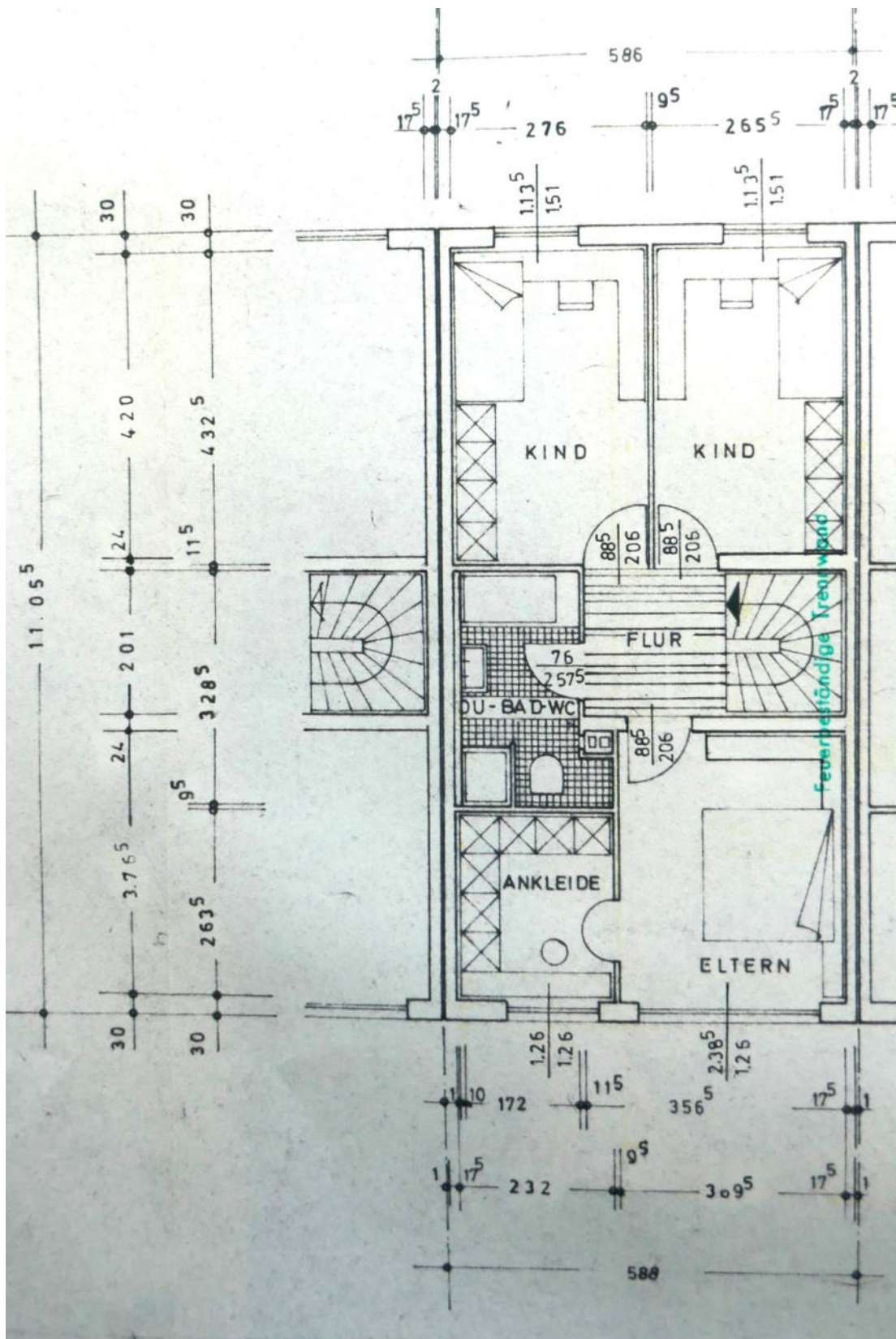
6.3 Grundriss Erdgeschoss

(Anmerkung: Darstellung des Erdgeschossgrundrisses im Vergleich zu den anderen Grundrissen um 180° gedreht)

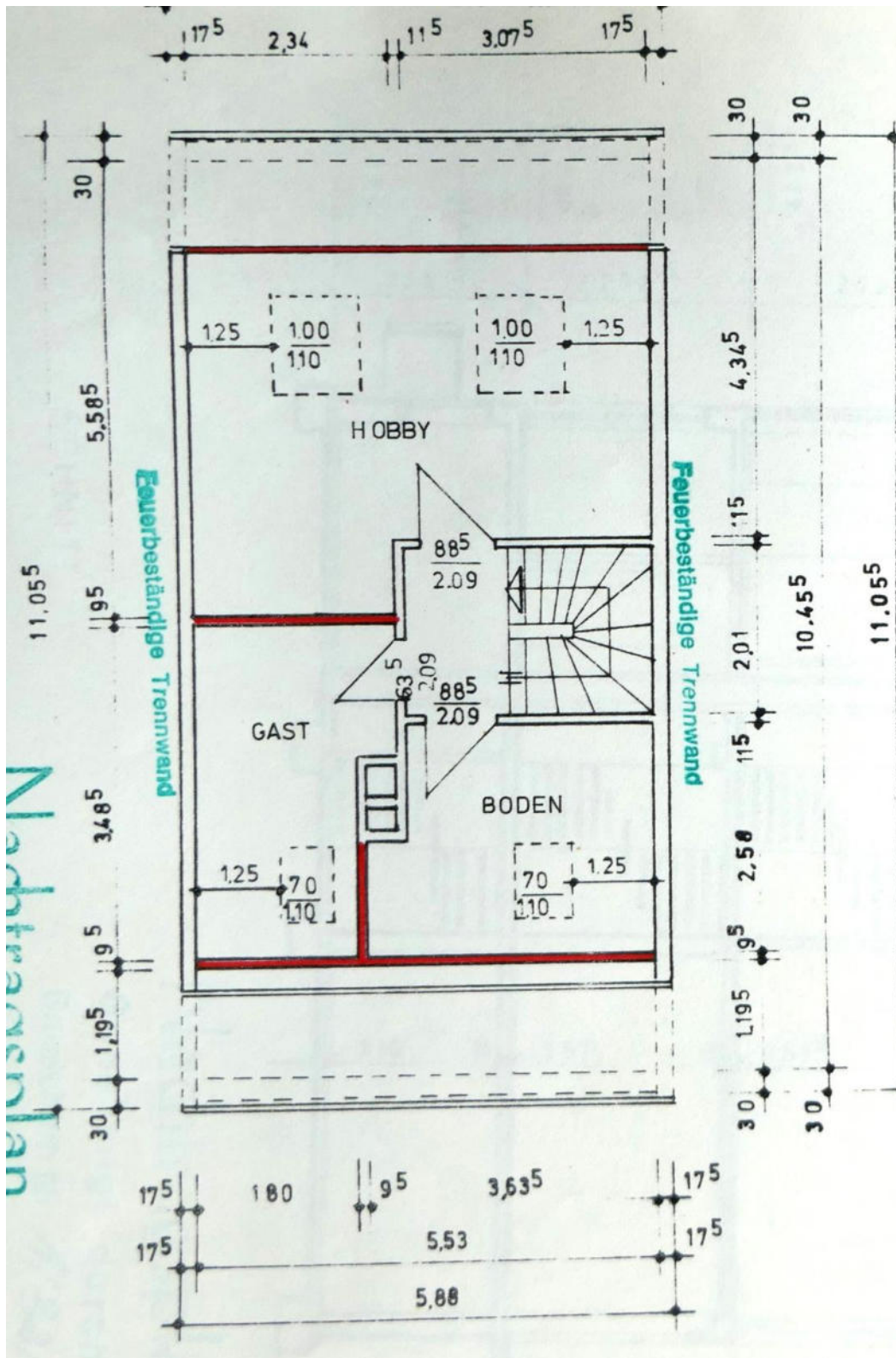


6.4 Grundriss Obergeschoss

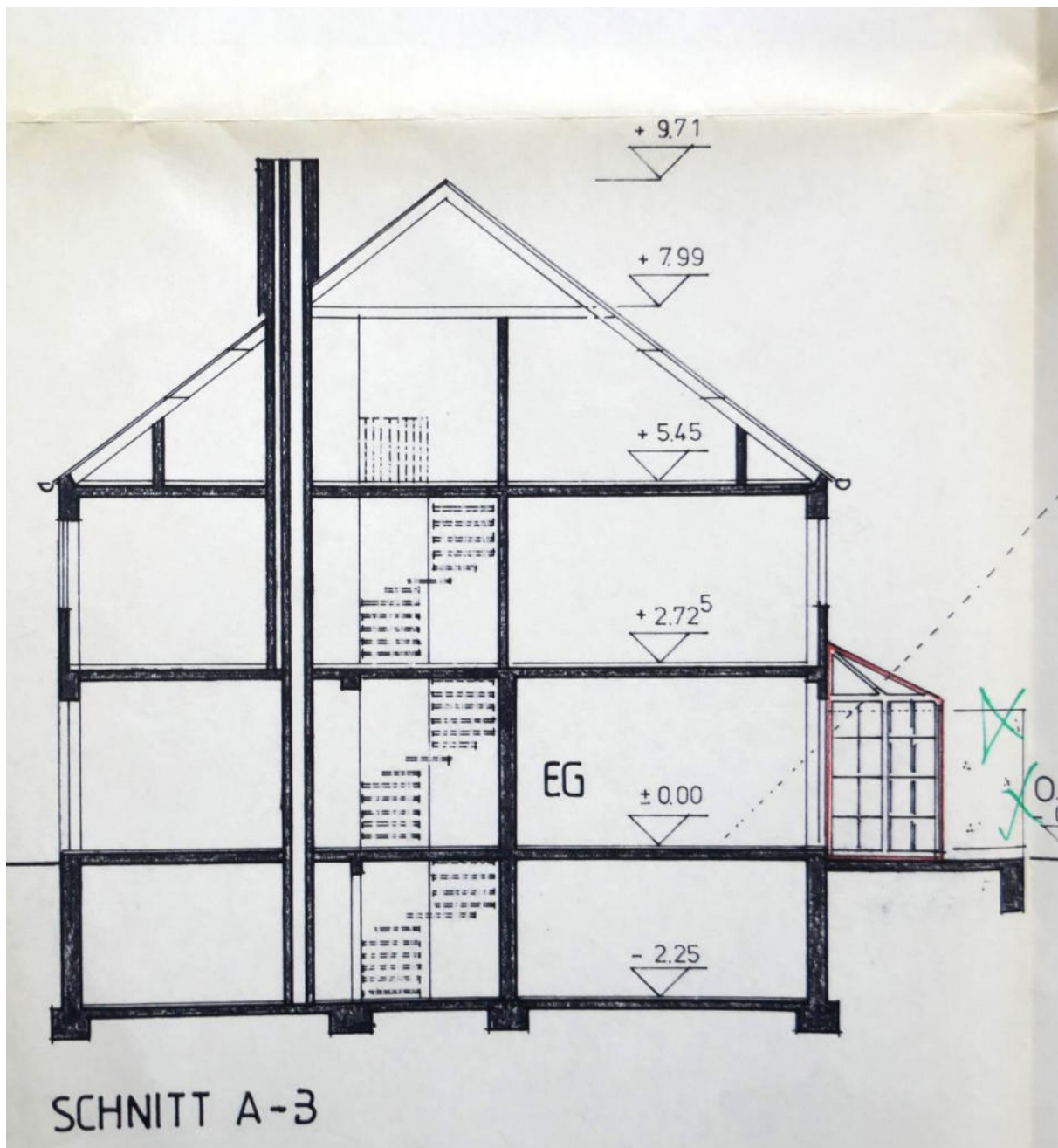
(Die Aufteilung weicht etwas ab. Bad ohne Dusche)



6.5 Grundriss Dachgeschoss



6.6 Querschnitt Wohnhaus



6.7 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Kreisbauamt recherchierten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohn- fläche
RMH		(m)	(m)	(m ²)	(m ²)
Erdgeschoss					
WF	0,97	1,79	1,49	2,58	
WC	0,97	1,25	1,49	1,81	
Küche	0,97	2,32	3,17	7,12	
Flur/Essen	0,97	3,09	2,18	6,52	
Flur/Essen	0,97	0,24	1,50	0,35	
Wohnen/Kamin	0,97	3,88	2,01	7,56	
Wohnen/Kamin	0,97	0,54	0,60	0,31	
Wohnen	0,97	4,14	5,51	22,10	
Wohnen	0,97	0,48	7,40	3,45	
WIGA	0,97	4,26	1,08	4,46	
Wiga	0,97	-0,46	0,48	-0,21	
EG gesamt				56,06	
Terrasse, ca.	0,25	1,80	5,70	2,57	
EG gesamt, ca.				58,62	58,6
Obergeschoss					
Flur	0,97	2,05	2,01	4,00	
Kind 1	0,97	4,33	2,76	11,58	
Kind 2	0,97	4,33	2,66	11,14	
Bad	0,97	2,32	3,29	7,39	
Bad	0,97	-2,49	0,60	-1,45	
Ankleide	0,97	2,32	2,64	5,93	
Eltern	0,97	3,10	3,77	11,30	
OG gesamt, ca.				49,89	49,9
Dachgeschoss					
Hobby	0,97	5,53	2,30	12,31	
Hobby	0,97	2,34	1,24	2,81	
Flur	0,97	1,20	2,01	2,34	
Gast (Duschbad)	0,97	2,73	1,80	4,76	
Gast (Duschbad)	0,97	1,53	0,40	0,59	
Boden	0,97	3,24	1,82	5,71	
Boden	0,97	0,40	0,40	0,16	
DG gesamt, ca.				28,68	28,7
Wohnfläche gesamt					137

6.8 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Geschoss		Flächen-	Länge	Breite	Bereich	
Grundrissebene	(+/-)	faktor /				
		Sonderform				Bereich a
RMH			(m)	(m)		(m ²)
KG	+	1	11,04	5,93	65,47	
EG	+	1	11,04	5,93	65,47	
1.OG	+	1	11,04	5,93	65,47	
DG	+	1	11,04	5,93	65,47	
WIGA	+	1	4,38	1,20	5,26	
WIGA	-	1	-0,58	0,58	-0,34	
Summe BGF					266,79	267

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Eingangsseite
(Ostansicht)



Foto 2

Ansicht Gartenseite
(Westansicht)



Foto 3

Ansicht Zufahrtsweg mit
Stellplätzen und
Garagen



Foto 4

Gäste-WC EG



Foto 5

Wohnzimmer



Bilder 6-7: Bad OG (2 Bilder)

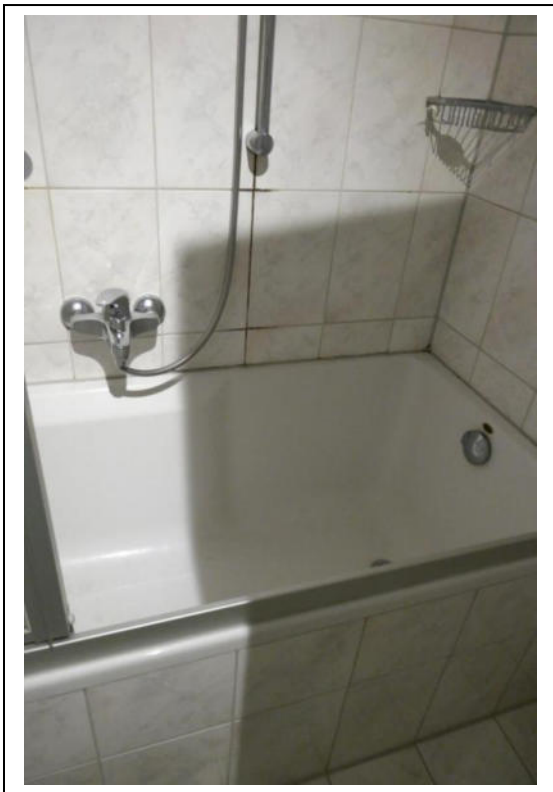


Bild 8: Duschbad DG



Anschläge: 70 Tsd.