

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Dr.-Madler-Weg 2
63897 Miltenberg

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Tel. 09371-947341
Fax. 09371-947342

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:

23 K 9/23

Bewertungsobjekt:

**Zweifamilien-Wohnhaus mit Doppelcarport
Magdeburger Straße 16, 64732 Bad König**

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Bad König, Flurstück 647

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht
Grundbuch von Bad König Blatt 4659**

Auftraggeber:

Amtsgericht Michelstadt

Wertermittlungstichtag:

26. Juli 2023

Verkehrswert:

560.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Baulasten	9
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.4	Bauplanungsrecht	9
3.2.5	Bauordnungsrecht	9
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.7	Mietverträge	9
3.2.8	Energieeffizienz	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstückgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1	Gebäudemerkmale	11
4.2	Ausstattungsmerkmale	12
4.3	Aufteilung	12
4.4	Flächenangaben	12
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
5.	WERTERMITTLUNG	14
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Sachwertverfahren	16
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	16
5.2.2	Grundstückssachwert	19
5.3	Ertragswertverfahren	20
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	20
5.3.2	Grundstücksertragswert	23
5.4	Plausibilisierung	23
5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
5.5.1	Bautechnische Beanstandungen	24
5.5.2	Minderertrag durch familiäre Vermietung	24
5.6	Ableitung des Verkehrswertes	25
5.7	Zubehörbewertung	25
6.	VERKEHRSWERT	26

7.	ANLAGEN	27
7.1	Lagepläne	27
7.1.1	Übersichtskarte.....	27
7.1.2	Stadtplan	28
7.1.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	29
7.2	Grundrisse / Schnitt.....	30
7.2.1	Erdgeschoss.....	30
7.2.2	Obergeschoss	31
7.2.3	Dachgeschoss	32
7.2.4	Schnitt.....	33
7.3	Berechnung der Bruttogrundfläche	34
7.4	Wohnflächenzusammenstellung	35
7.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 26.07.2023.....	36

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Zweifamilien-Wohnhaus mit Doppelcarport in Bad König
Wertermittlungstichtag	26. Juli 2023
Qualitätstichtag	26. Juli 2023
Ortstermin	26. Juli 2023
Bewertungsrelevantes Baujahr	ca. 2011
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 206 qm
Stellplätze	Doppelcarport Stellplatz im Freien
Grundstückssachwert	617.198 €
Grundstücksertragswert	604.558 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
Verkehrswert	560.000 €

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 13.06.2023 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Magdeburger Straße 16 in 64732 Bad König zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Zweifamilienhaus und Doppelcarport bebautes Grundstück in Bad König								
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Michelstadt • Grundbuch von Bad König • Blatt 4659								
Bestandsverzeichnis	<table><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr><tr><td>1</td><td>647</td><td>Gebäude- und Freifläche Magdeburger Straße 16</td><td>509 qm</td></tr></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	647	Gebäude- und Freifläche Magdeburger Straße 16	509 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	647	Gebäude- und Freifläche Magdeburger Straße 16	509 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr><tr><td>1</td><td>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]</td></tr></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]				
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]								
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.								
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 26. Juli 2023 statt. Anwesend waren: • Mieter der Wohnung im Erdgeschoss • der Antragsteller • Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 26. Juli 2023								
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist 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 maßgebend ist. 26. Juli 2023								

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 19.04.2023
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem Geoportal Hessen, Stand 01.01.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Bauantragsunterlagen: Grundrisse Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Schnitt, Baubeschreibung
- Energieausweis vom 04.05.2022
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamts Odenwaldkreis
- Gerichtsgutachten Nr. 022-240, Sachverständigenbüro Gertz-Mansky
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Die Erdgeschoss-Wohnung ist familiär vermietet, der Mietvertrag hat nicht vorgelegen. Nach Angabe beim Ortstermin wurde der Mietvertrag mündlich vereinbart.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Das Grundstück wird nicht im Altlastenregister des Odenwaldkreises geführt.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Hessen
Regierungsbezirk	Darmstadt
Landkreis	Odenwaldkreis
Stadt / Gemeinde	Bad König
Einwohnerzahl	ca. 10.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 45 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 5 (Frankfurt-Heidelberg), Anschlussstelle Darmstadt-Eberstadt in ca. 35 km Entfernung Auffahrt zur BAB 3 (Frankfurt-Würzburg), Anschlussstelle Hanau in ca. 45 km Entfernung
Flughafen	Flughafen Frankfurt/Main ca. 65 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Bad König ca. 1,5 km entfernt ICE-Bahnhof Aschaffenburg ca. 35 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem ruhigen Wohngebiet, fußläufig zum Ortszentrum Kindergarten, Grund- und Gesamtschule in Bad König, weiterführende Schulen in Michelstadt Hochschulen in Aschaffenburg, Frankfurt, Darmstadt Allgemein- und Fachärzte in Bad König, Kreiskrankenhaus in Erbach Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Bad König vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie gute Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Baulasten

Für das Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ergänzung Wohngebiet Nord". Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

3.2.5 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.7 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist teilweise vermietet. Der Mietvertrag für die Wohnung im Erdgeschoss hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Beim Ortstermin wurde der Mietertrag mit 600 €/Monat netto-kalt angegeben (familiäre Vermietung).

3.2.8 Energieeffizienz

Der Energieausweis hat vorgelegen.
Endenergieverbrauch: 17,71 kWh/(qm*a)

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 21 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 509 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Magdeburger Straße" als Wohnerschließungsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamts Odenwaldkreis besteht kein Altlastenverdacht.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert
--------	---

Baujahr	ca. 2010/2011 (Erstbezug)
---------	---------------------------

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Massivbauweise
------------------	----------------

Fundamente	Streifenfundamente
------------	--------------------

Umfassungswände	Mauerwerkswände
-----------------	-----------------

Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
----------------	-----------------------------

Treppen	Zugang zur Wohnung im Obergeschoss: außenliegende Stahlterappe mit Tritt- und Setzstufen aus Holzwerkstoff, Stahlgeländer; Treppe zum Dachgeschoss innerhalb der Obergeschoss-Wohnung
---------	---

Dachkonstruktion	Walmdach ohne Aufbauten
------------------	-------------------------

Dachdeckung	Ziegeldeckung Mineralfaser-Zwischensparrendämmung
-------------	--

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, motorisch betriebene Rollläden, Dachflächenfenster
---------	--

Türen	Wohnungseingangstüren als Aluminium-Hauseingangstür, Innentüren als beschichtete Standardtüren in Holzzargen oder Ganzglastüren
-------	--

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, überdachter Freisitz, Gartenhaus, Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung
--------------	--

Besondere Bauteile	2 überdachte Balkone im Obergeschoss mit Fliesenbelag, Außentreppe zum Obergeschoss
--------------------	--

Stellplätze zwei überdachte Stellplätze, Überdachung als Holzkonstruktion,
1 Stellplatz im Freien

4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände in Wohnräumen überwiegend Verputz oder Tapete mit Anstrich

Decken in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich,
teilweise mit Einbauleuchten oder Holzverkleidung

Fußböden in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Vinyl-Parkett-Belag

San. Ausstattung Erdgeschoss:
Bad ausgestattet mit mobiler Saunakabine, bodengleicher Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC,
Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest
Obergeschoss:
Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC,
Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung
Die Ausstattung der Sanitärräume wird als gut beurteilt.

Heizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe als Fußbodenheizung

Warmwasserversorgung zentral über Heizung

Küchenausstattung Einbauküche im Erdgeschoss, Eigentum der Mieter
Einbauküche im Obergeschoss
Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Kühlschrank
Einbau ca. 2012, Elektrogeräte waren teilweise bereits vorhanden

Elektroinstallation normale Ausstattung

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Terrasse;
Technikraum mit Zugang von außen

Ober-/Dachgeschoss 4 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, 2 Balkone;
Abstellräume im Dachgeschoss

4.4 Flächenangaben

Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde auf die Angaben in den Grundrissplänen zurückgegriffen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. Ergänzend wurden die Terrassenfläche im Erdgeschoss und die Abzugsfläche für die Treppe zum Dachgeschoss durch ein örtliches Aufmaß ermittelt.

Wohnfläche Erdgeschoss: rd. 98 qm
Obergeschoss: rd. 108 qm

Bruttogrundfläche Die Bruttogrundfläche wurde aus den Grundrissplänen ermittelt, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.
rd. 400 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als gut beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen sind im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|----------------------|---|
| Erdgeschoss-Wohnung | • Beim Ortstermin wurde angegeben, dass im Bereich der Dusche ein "Wasserschaden" besteht. Die Ursache und das Ausmaß können durch Inaugenscheinnahme nicht festgestellt werden. |
| Obergeschoss-Wohnung | • Treppe zum Dachgeschoss: Geländer fehlt |
| Heizung | • Nach Auskunft des Mieters der Erdgeschoss-Wohnung funktioniert die Beheizung über die Wärmepumpe unzureichend. Die durchschnittliche Lebensdauer einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beträgt ca. 15 - 20 Jahre. Mit dem Austausch muss mittelfristig gerechnet werden. |
| Allgemein | • Verkleidung des Podests der Außentreppe und die Sockelverkleidung einer Stützmauer sind beschädigt. |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 40.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind 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 begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Plausibilisierung wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt, und eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung herangezogen.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Süd-Hessen, Amt für Bodenmanagement Heppenheim hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **190 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Fläche des Richtwertgrundstücks: 700 qm
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 509 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **200 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ baureifes Land	200 €/qm
Grundstücksgröße	509 qm
Bodenwert absolut	101.800 €

5.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Die Kostenkennwerte der NHK 2010 - Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.12

Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 3	920 €/qm BGF
Standardstufe 4	1.105 €/qm BGF
Standardstufe 5	1.385 €/qm BGF
Korrektur Zweifamilienhaus	5 Prozent
abweichende Merkmale	Dachgeschoss als Abstellraum

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 3,7

gewogener Grundflächenpreis	1.050 €/qm BGF
-----------------------------	----------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 77,8 Prozent.

Baupreisindex	1,778
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 400 qm
-------------------	------------

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

Alterswertminderung

Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Gesamtnutzungsdauer

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

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer

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 Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 58 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,83
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Terrasse
- überdachter Freisitz
- Stellplätze mit Überdachung

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	5%
-----------------------	----

Nicht erfasste werthaltige Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
2 Balkone	10.000 €
Außentreppe	10.000 €
Summe	20.000 €

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Immobilienmarktbericht Süd-Hessen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Süd-Hessen - Amt für Bodenmanagement Heppenheim- hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet (Marktbericht 2023).

Eingangsgrößen

Bodenrichtwertbereich: 100 bis 199 €/qm
vorläufiger Sachwert: rd. 780.000 €
Ø 34 Jahre Restnutzungsdauer
Ø 400 qm Bruttogrundfläche
Ø 185 qm Wohnfläche
Ø 775 qm Grundstücksfläche

Bei den vorliegenden Eingangsgrößen wird kein Sachwertfaktor ausgewiesen. Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,80 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	0,80
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31		1.050 €/qm
x	Baupreisindex	1,778	817 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.867 €/qm
x	Bruttogrundfläche		400 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		746.778 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,83	618.759 €
x	Regionalfaktor	1,00	618.759 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	30.938 €
=	Zwischenwert		649.697 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		10.000 €
+	Zeitwert Außentreppe		10.000 €
=	Gebäudesachwert		669.697 €
+	Bodenwert		101.800 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		771.497 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,80
=	marktangepasster Verfahrenswert		617.198 €

5.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Für die Ermittlung des nachhaltigen Mietniveaus wurden nachstehende Informationen herangezogen:

Mietwert-Kalkulator Hessen:

Die durchschnittliche Miete wurde mit 8,60 €/qm ermittelt.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Zweifamilienhaus:
Erdgeschoss-Wohnung, ca. 98 qm Wohnfläche, Terrasse, (leichte Souterrainlage)
Obergeschoss-Wohnung, ca. 108 qm Wohnfläche, 2 Balkone, zusätzlich wohnraumähnliche Nutzfläche im Dachgeschoss; Zuwegung über Außentreppe
- Zentralheizung über Wärmepumpe
- Bad/WC in guter Ausstattung
- 2 überdachte Stellplätze im Carport
- Stellplatz im Freien
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Ich halte folgende Mietansätze für marktüblich erzielbar:

Wohnung EG	rd. 800 €/Monat
Wohnung OG	rd. 1.000 €/Monat

In den Wohnungsmieten ist die Stellplatznutzung enthalten.

Rohertrag	rd. 21.600 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist teilweise vermietet. Die Miethöhe für die Wohnung im Erdgeschoss wurde mit 600 €/Monat netto-kalt angegeben. Es handelt sich um eine familiäre Vermietung.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

344 € je Wohngebäude

45 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 389 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

rd. 13,50 €/qm Wohnfläche/Jahr

102 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.883 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 432 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 3.704 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Immobilienmarktbericht Süd-Hessen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Süd-Hessen, Amt für Bodenmanagement Heppenheim hat in seinem Marktbericht 2023 nachstehenden Liegenschaftszinssatz für Ein- bis Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Ein- bis Zweifamilienhäuser 1,3 Prozent, Standardabweichung 0,8
Diesem Liegenschaftszinssatz liegen folgende Annahmen zu Grunde:
Bodenrichtwertbereich bis 199 €/qm
Ø Miete 6,15 €/qm
Ø 38 Jahre Restnutzungsdauer
Ø 170 qm Wohnfläche
Ø 750 qm Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25 % für marktkonform und angemessen.

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

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 70 Jahre
-------------------------------------	--------------

Restnutzungsdauer 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 Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 58 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	32,217
---------------	--------

Bodenwertverzinsung Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

2,25 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.291 €
--	---------

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	21.600 €
-	Bewirtschaftungskosten	3.704 €
=	Reinertrag	17.896 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.291 €
=	Gebäudereinertrag	15.606 €
x	Barwertfaktor	32,217
=	Gebäudeertragswert	502.758
+	Bodenwert	101.800 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	604.558 €

5.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Ein- und Zweifamilienhäusern in vergleichbaren Lagen zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2020 bis 2022). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis ²	Preis pro qm ³
1	04.03.20	2001	230 qm	497.500 €	2.163 €/qm
2	16.04.20	2018	163 qm	607.000 €	3.726 €/qm
3	30.07.20	2000	180 qm	535.000 €	2.972 €/qm
4	24.09.20	2003	115 qm	314.000 €	2.730 €/qm
5	08.12.20	2003	240 qm	479.000 €	1.996 €/qm
6	19.05.21	2002	180 qm	809.500 €	4.497 €/qm
7	07.10.21	1998	170 qm	600.000 €	3.529 €/qm
8	22.07.22	1999	199 qm	545.000 €	2.739 €/qm
9	14.11.22	2007	125 qm	640.000 €	5.120 €/qm
10	22.11.22	1996	200 qm	491.260 €	2.456 €/qm
Mittelwert					3.193 €/qm
Median					2.855 €/qm
Minimum					1.996 €/qm
Maximum					5.120 €/qm

Der vorläufige Grundstückssachwertwert wurde mit 615.000 € bzw. 2.987 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannweite der Vergleichspreise und ist plausibel.

² nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

5.5.1 Bautechnische Beanstandungen

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- 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.

Bautechnische Beanstandungen Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 40.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

5.5.2 Minderertrag durch familiäre Vermietung

Die Wohnung im Erdgeschoss ist zu einer Miete, die unterhalb der ortsüblichen Miete liegt, vermietet. Dieser Minderertrag wird im Rahmen des Ertragswertverfahrens wertmindernd berücksichtigt.

Berechnung

Minderertrag p.a.	2.400 €
Liegenschaftszinssatz	2,25 Prozent
Dauer des Minderertrags (geschätzt)	5 Jahre
Barwert des Minderertrags, gerundet	rd. 10.000 €

5.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	617.198 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	604.558 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Bautechnische Beanstandungen	-40.000 €
Minderertrag durch familiäre Vermietung	-10.000 €

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	567.198 €
Grundstücksertragswert	554.558 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	560.000 €
------------------------------	------------------

5.7 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Obergeschoss, Küche:

Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Kühlschrank (s. Foto 15)
Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:

2.000 €

6. VERKEHRSWERT

Definition

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre⁴.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum soweit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Magdeburger Straße 16 in 64732 Bad König am Wertermittlungstichtag 26. Juli 2023 geschätzt auf

560.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

26 Seiten = 45.164 Zeichen (aufgerundet auf 46.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

9 Seiten Fotodokumentation (18 Fotos)

Miltenberg, den 05. September 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

⁴ § 194 BauGB

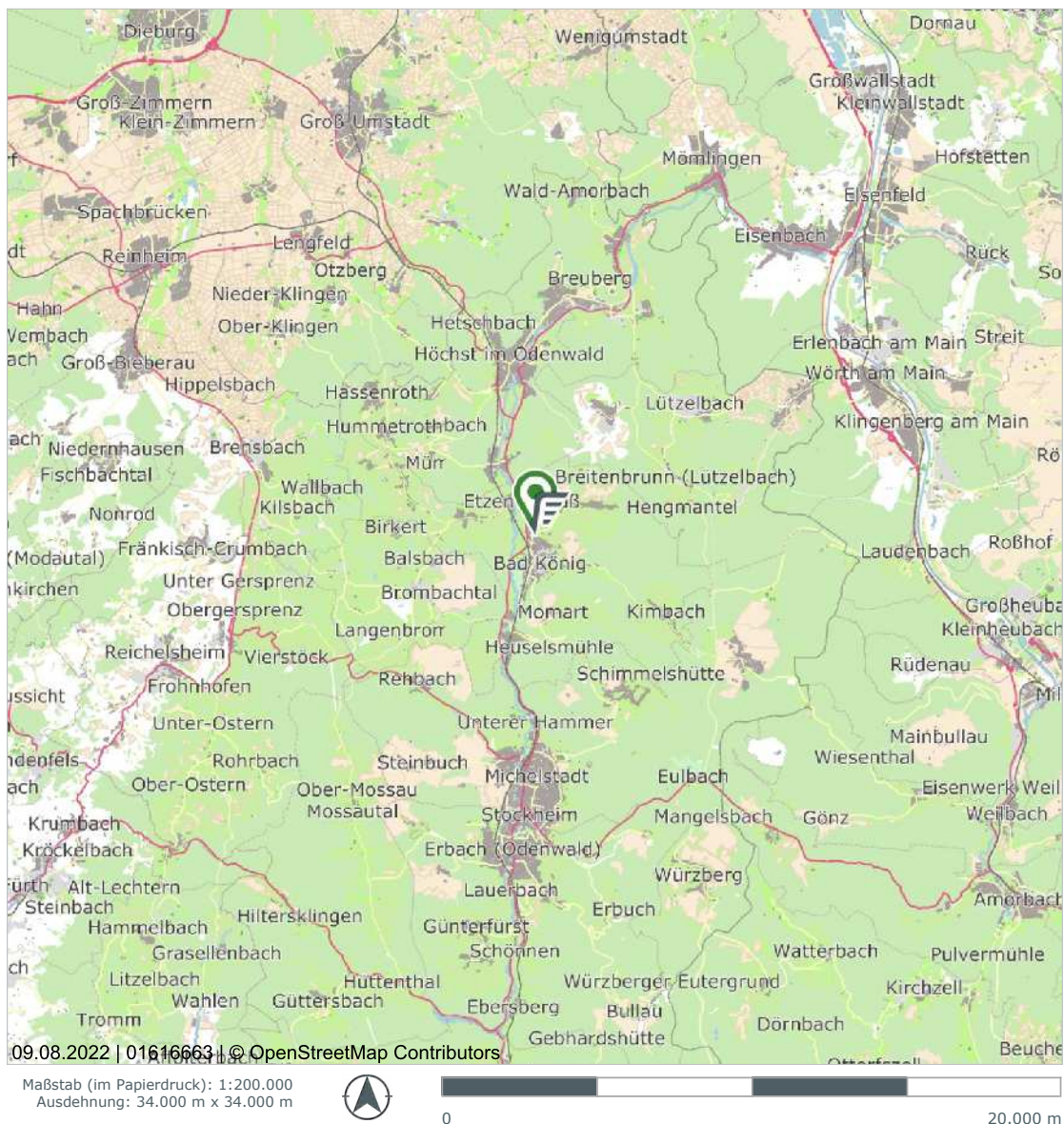
7. ANLAGEN

7.1 Lagepläne

7.1.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

64732 Bad König, Magdeburger Str. 16



Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

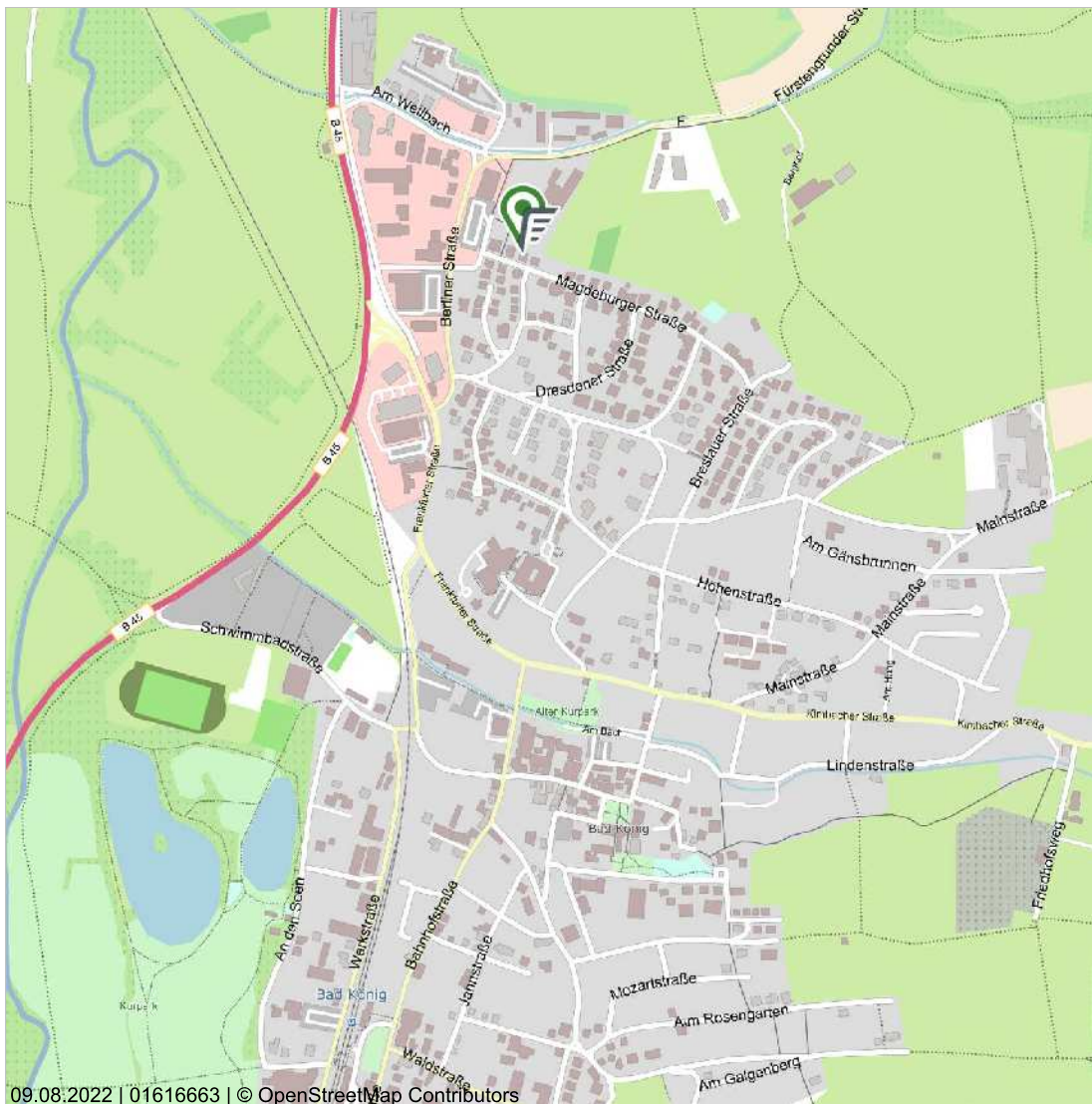
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

7.1.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

64732 Bad König, Magdeburger Str. 16



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

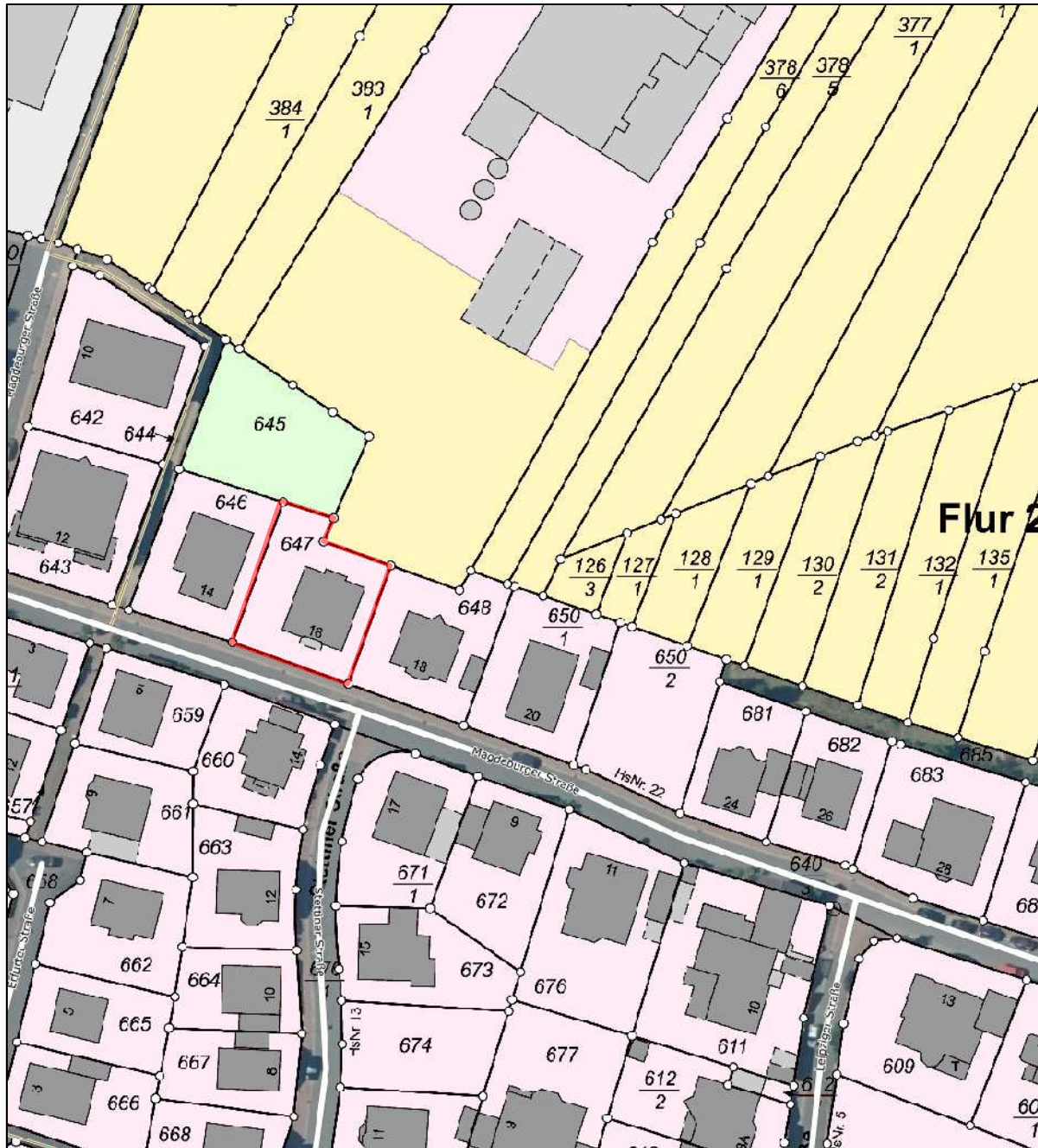
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

7.1.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



KEIN AMTLICHER KARTENAUSZUG

R 500508



R 500328

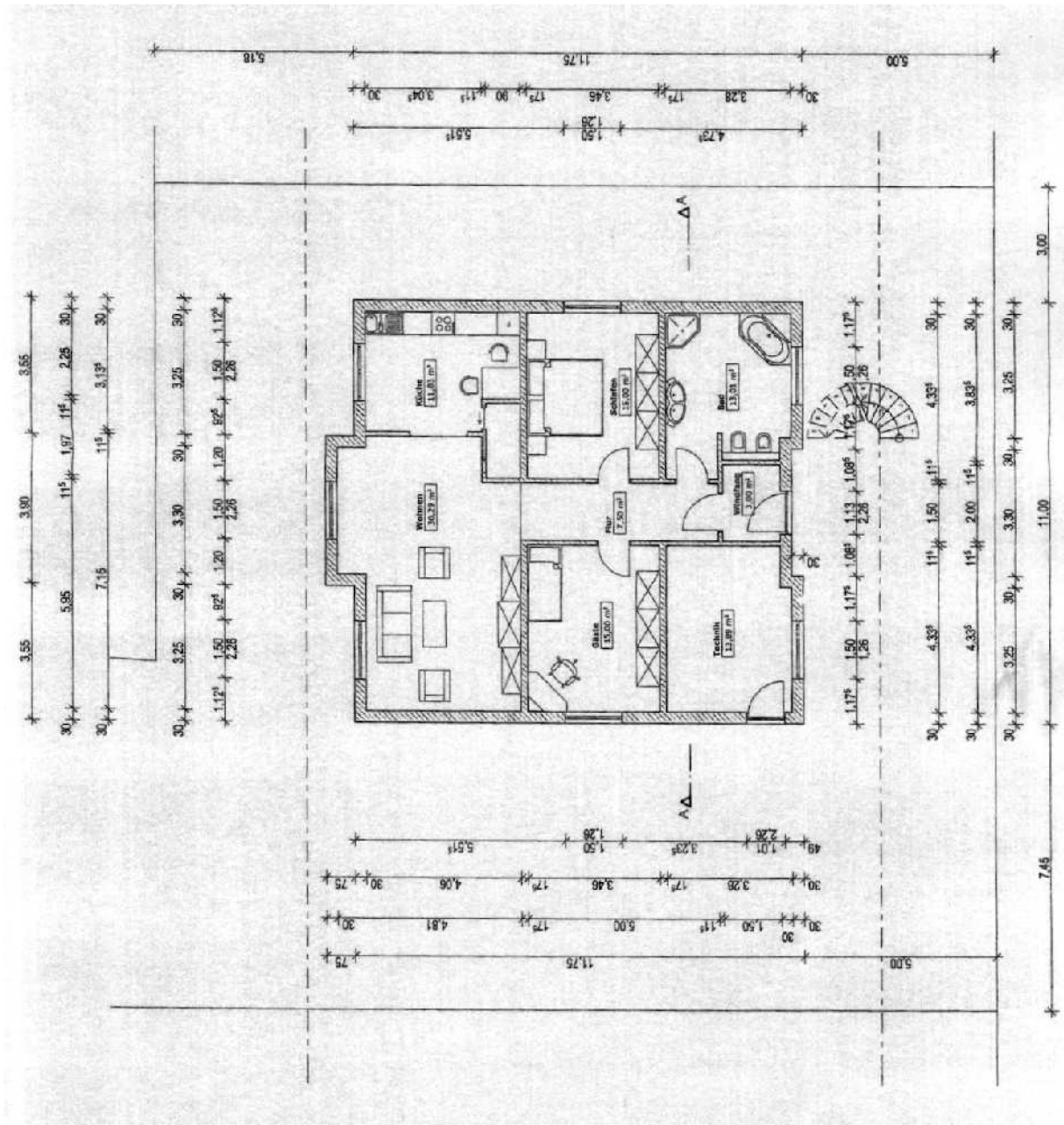
Datum: 9.8.2022

Maßstab: 1 : 1000

7.2 Grundrisse / Schnitt

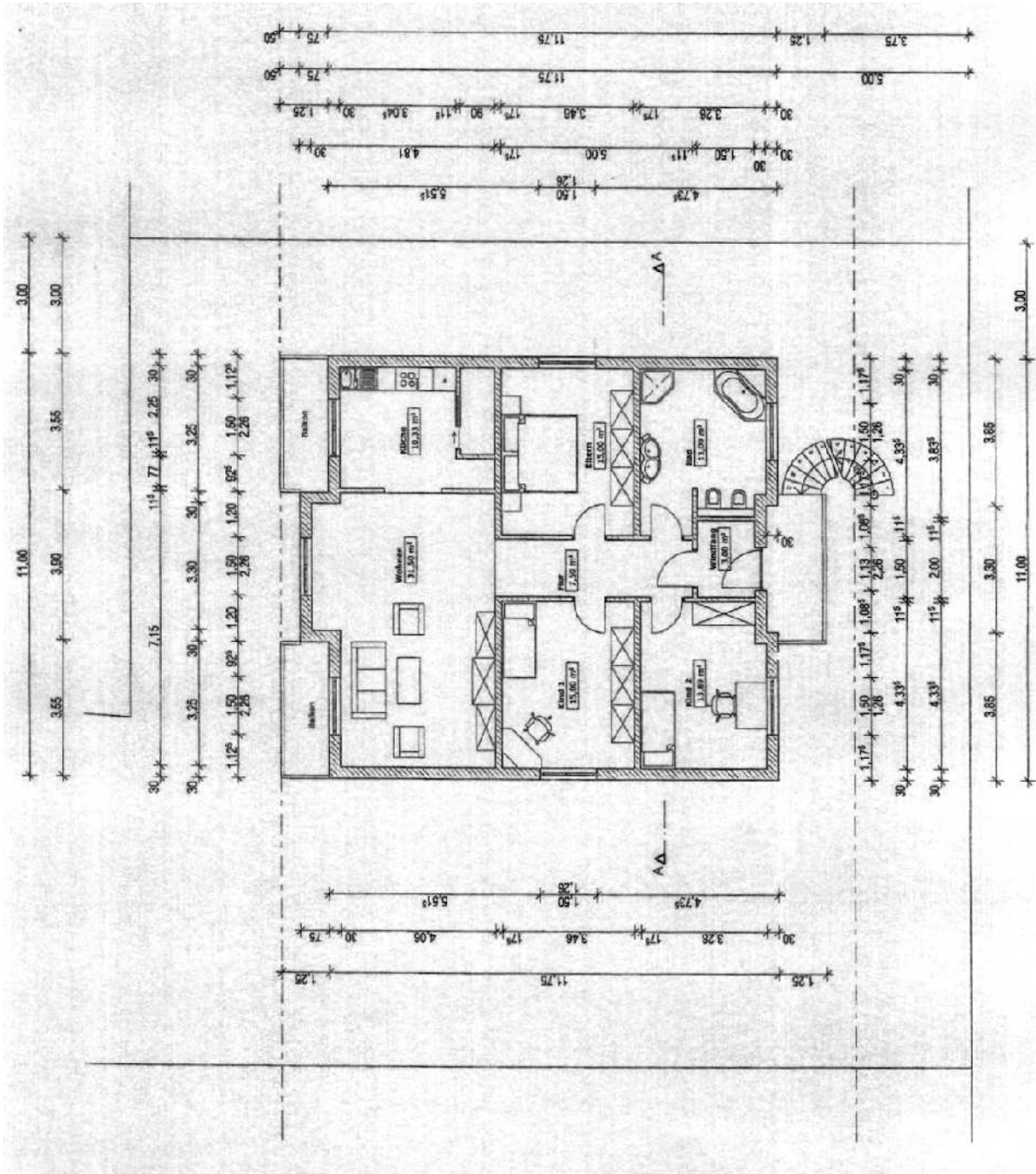
7.2.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



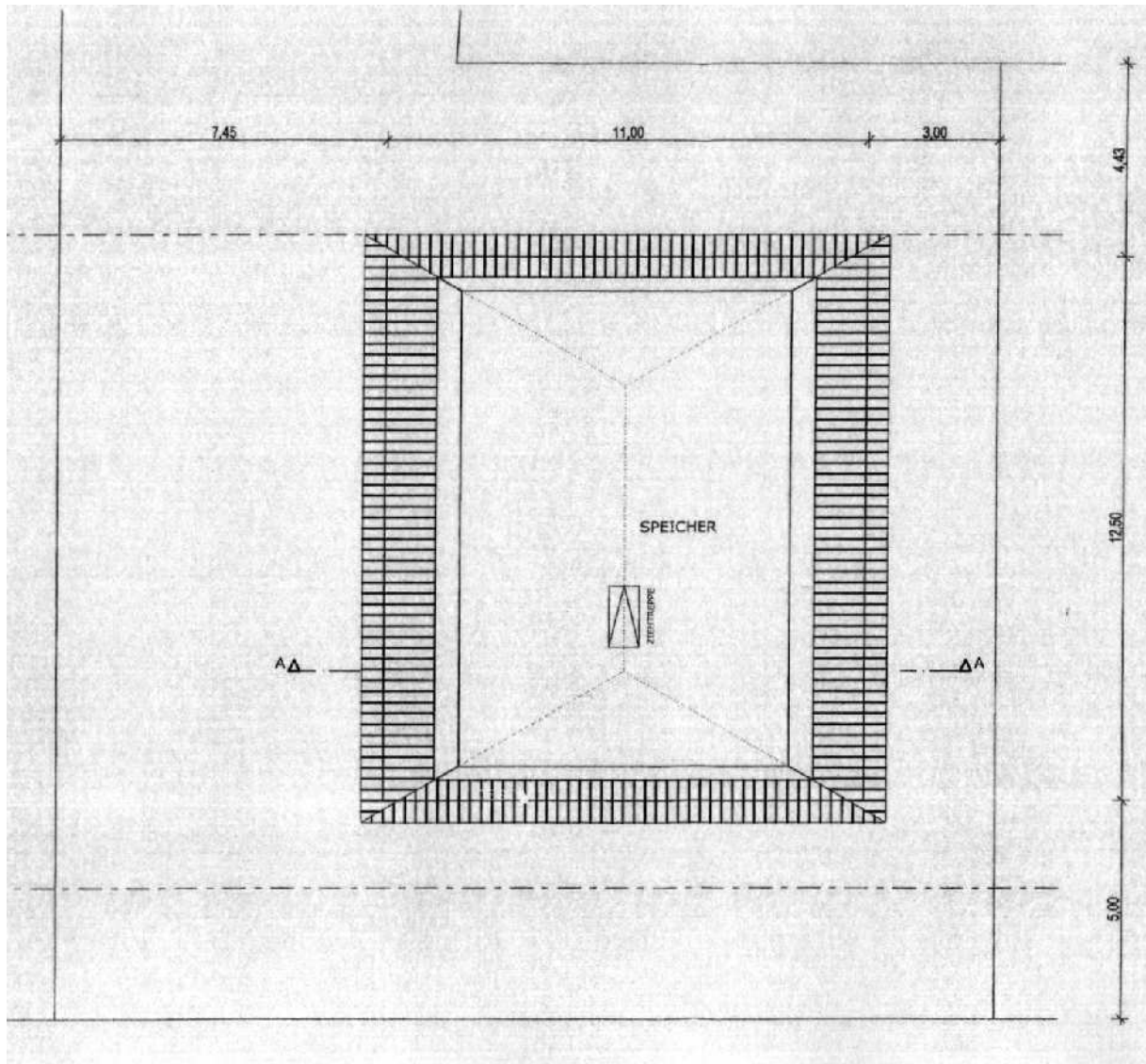
7.2.2 Obergeschoss

(ohne Maßstab)



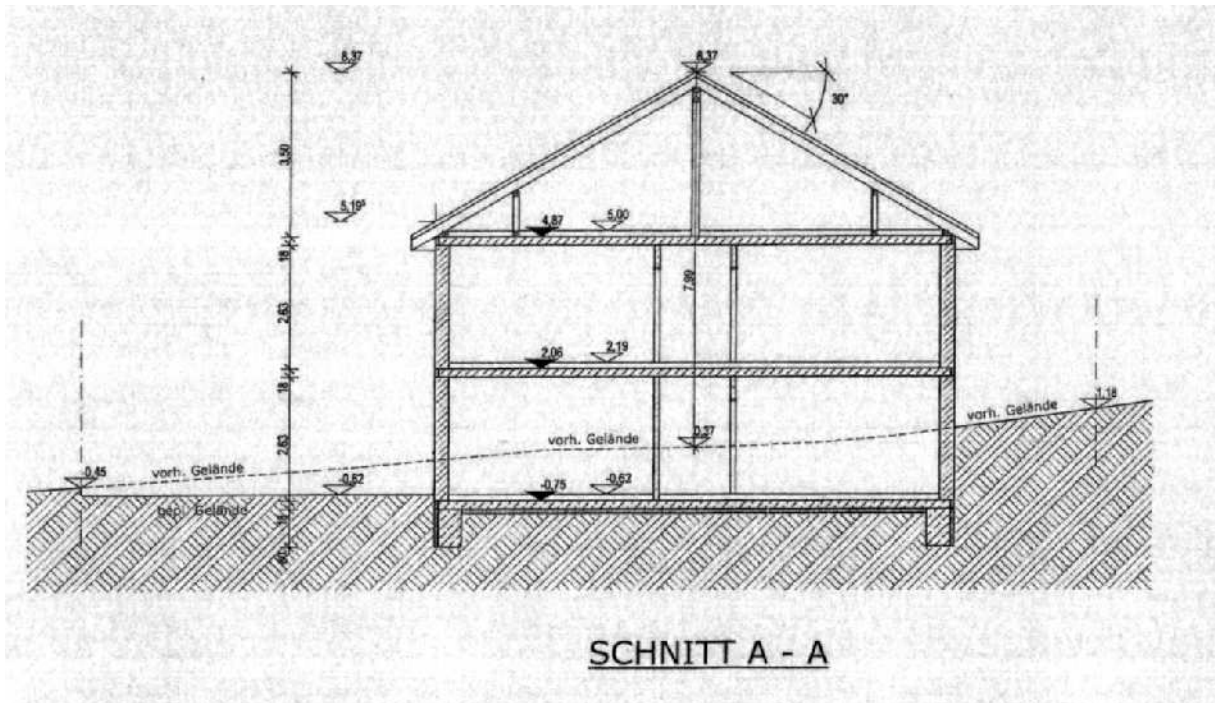
7.2.3 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



7.2.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



7.3 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)
Erdgeschoss	+	11,750	11,000	129,25
	+	3,900	0,750	2,93
	-	3,300	0,300	-0,99
Obergeschoss	+	11,000	11,750	129,25
	+	3,900	0,750	2,93
	-	3,300	0,300	-0,99
Dachgeschoss	+	11,000	12,500	137,50
Summe	=			399,87

7.4 Wohnflächenzusammenstellung

Für die Ermittlung der Wohnflächen wurden die Grundrisspläne zu Grunde gelegt, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Ergänzend wurden die Terrassenfläche im Erdgeschoss und die Abzugsfläche der Treppe zum Dachgeschoss durch ein örtliches Aufmaß ermittelt.

Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Teilfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
EG	Wohnen	+	7,150	4,060	29,03	
EG		+	3,300	0,750	2,48	31,50
EG	Küche	+	3,135	4,060	12,73	12,73
EG	Gäste	+	4,335	3,460	15,00	15,00
EG	Schlafen	+	4,335	3,460	15,00	15,00
EG	Flur/Windfang	+	1,500	6,615	9,92	9,92
EG	Bad	+	4,335	3,280	14,22	
EG		-	1,085	0,300	-0,33	13,89
Summe		=				98,05
./ 3 % Putzabzug		-				-2,94
Terrasse zu 1/4		+				3,04
Wohnfläche Erdgeschoss		=				98,14
Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Teilfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
OG	Wohnen	+	7,150	4,060	29,03	
OG		+	3,300	0,750	2,48	31,50
OG	Küche	+	3,135	4,060	12,73	12,73
OG	Kind 1	+	4,335	3,460	15,00	15,00
OG	Eltern	+	4,335	3,460	15,00	
OG	abzgl. Teppe DG	-	1,200	2,580	-3,10	11,90
OG	Flur/Windfang	+	1,500	6,615	9,92	9,92
OG	Bad	+	4,335	3,280	14,22	
OG		-	1,085	0,300	-0,33	13,89
OG	Kind 2	+	4,335	3,280	14,22	
OG		+	1,085	0,300	-0,33	13,89
Summe		=				108,84
./ 3 % Putzabzug		-				-3,27
2 Balkone zu 1/4		+				2,22
Wohnfläche Obergeschoss		=				107,80
Zusammenfassung						
		Erdgeschoss				98,14
		Obergeschoss				107,80
		Summe Wohnfläche				205,94

7.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 26.07.2023



Foto 1 Eingangsansicht



Foto 2 Ansicht von Süd-Osten



Foto 3 Ansicht von Westen



Foto 4 Ansicht von Norden



Foto 5 überdachter Freisitz



Foto 6 Doppelcarport



Foto 7 Stellplatz im Freien



Foto 8 Wohnung Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 9 Wohnung Erdgeschoss - Bad



Foto 10 Wohnung Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 11 Wohnung Erdgeschoss - Küche (Einbauküche Mieterseitig)



Foto 12 Wohnung Erdgeschoss - Flur



Foto 13 Erdgeschoss - Technikraum mit Wärmepumpe (separater Zugang von außen)



Foto 14 Wohnung Obergeschoss - Wohnraum



Foto 15 Wohnung Obergeschoss - Küche

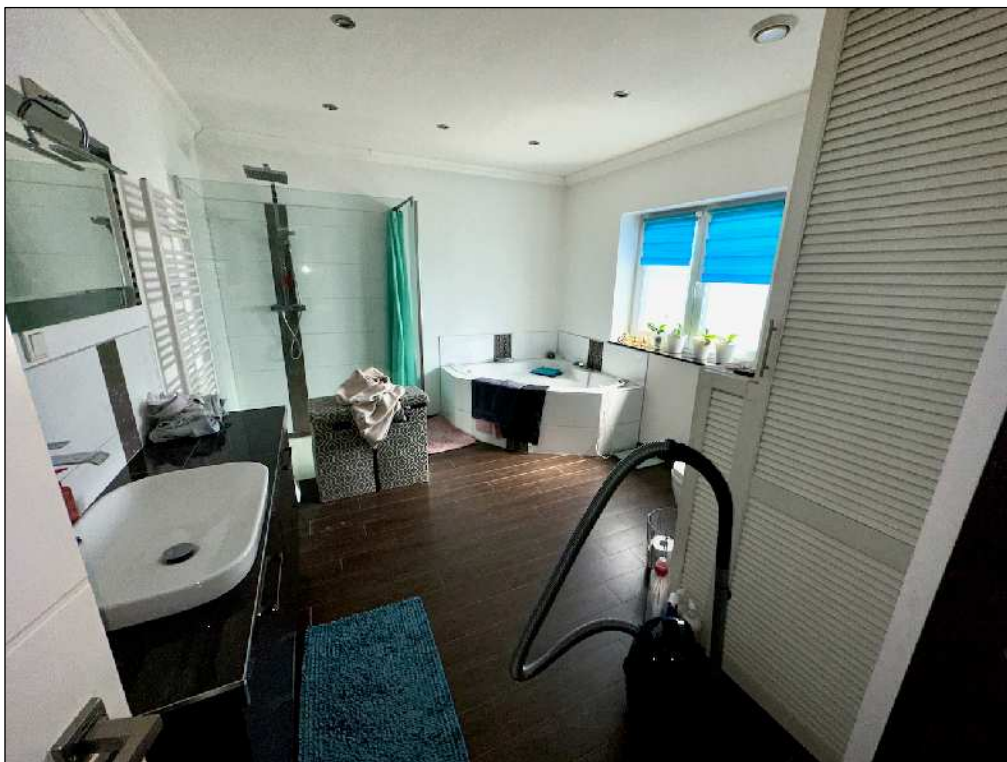


Foto 16 Wohnung Obergeschoss - Bad



Foto 17 Wohnung Obergeschoss - Flur mit Treppe zum Dachgeschoss



Foto 18 Wohnung Obergeschoss - Abstellraum im Dachgeschoss