

Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA) für bebaute und unbebaute
Grundstücke, Mieten und Pachten / Immobilienfachwirt (Dipl.-VWA/IHK)
Ringstraße 2, 64409 Messel

Aktenzeichen: 30 K 17/25

Datum: 25.02.2026

Az.: 01/01/2026 di

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Südwestansicht

über die Liegenschaft:

Grenzstraße 4 in 64807 Dieburg

Messel, 25.02.2026

Verkehrswertgutachten (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Objekt/Nutzung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, nebst Garage bebaut und wird derzeit von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt.
Lage:	Grenzstraße 4, 64807 Dieburg
Gemarkung:	Dieburg
Flur:	17
Flurstück:	124
Grundstücksgröße:	900 m ² (Gebäude und Freifläche)
Grundbuch:	Dieburg
Blatt:	7951
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Auftrag vom:	18.12.2025
Verkehrswert:	€ 720.000,-- In Worten: siebenhundertzwanzigtausend Euro
Wertermittlungsstichtag:	13.02.2026

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 39 Seiten, zzgl. Deckblatt. Hierin sind 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, eines davon für meine Unterlagen.

2. Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblatt	
1. Allgemeine Angaben (Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Wertermittlungstichtag, etc.)	01
2. Inhaltsverzeichnis	02
3. Grundlagen, Ortstermin	03
4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens	
4.1 Standort- u. Lagebeschreibung	04
4.2 Tatsächliche Eigenschaften	05
4.3 Rechtliche Gegebenheiten	07
5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes	09
5.1 Gebäudebeschreibung des Wohnhauses	10
5.2 Allgemeine Beurteilung	16
5.3 Beschreibung der Außenanlagen	17
6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	18
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.2 Verfahrenserläuterungen	19
7. Massen und Flächen	21
8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	22
9. Ertragsverhältnisse	23
10. Liegenschaftszins	23
11. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren	24
12. Wert des Grund- und Bodens	25
13. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	26
14. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren	27
15. Verkehrswert	28
16. Literaturverzeichnis	29
17. Verzeichnis der Anlagen	30

3. Grundlagen, Ortstermin:

Wertermittlungsgrundlage:	- Baugesetzbuch (BauGB) - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Unterlagen zur Wertermittlung:	- Grundbuch- und Katasterangaben (Lageplan) - Bauakte per Digitalauftrag – Ladadi (Baugenehmigung / Flächenberechnungen) - Baulastenauskunft - Auskunft bzgl. Altlasten - Immobilienmarktbericht Südhessen von 2025 - Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Informationen (z.B. städtische Informationsbroschüre)
Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2026 Zum Tag der Ortsbesichtigung ermöglichten der Eigentümer die Besichtigung des Gebäudes von außen und des Grundstücks (Außenbereich). Eine Besichtigung im Inneren und der Räumlichkeiten wurde nicht zugestimmt. Der Veröffentlichung der Bilder wurde schriftlich zugestimmt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Einer der Eigentümer und der Gutachter.
Wertermittlungsstichtag:	13.02.2026

4. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens:

4.1 Standort- und Lagebeschreibung

Bundesland: Hessen
Gemeinde/Kreis: Dieburg, Darmstadt-Dieburg
Ort und Einwohnerzahl: rd. 15.798 (31.12.2024)

Ortsbeschreibung:

Dieburg ist eine Kleinstadt mit rd. 15.800 Einwohnern. Als Park und Gartenstadt bietet Dieburg, vor den Toren des Odenwaldes, ein Wohnen vor historischem Hintergrund. Zur deutschen Fachwerkstraße gehörend, existieren heute noch eine Vielzahl restaurierter Fachwerkhäuser. Schon im 2. Jahrhundert nach Christus war der Standort ein Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum der Römer. Das Mittelalterliche „Dipurg“ erhielt im Jahre 1277 sein Stadtrecht. Heute, als regionales Mittelzentrum ausgewiesen, verfügt Dieburg über rd. 150 Hektar Gewerbegebiet. Als einzige der 23 Kommunen im Landkreis kann die Stadt Dieburg mehr Einpendler als Auspendler verzeichnen. Dieses positive Verhältnis garantieren die rund 1.560 angemeldeten Gewerbebetriebe und Unternehmen. Einkaufsmöglichkeiten werden im Zentrum sowie in Großmärkten rund um Dieburg in ausreichendem Maße geboten. Dieburg verfügt über fünf allgemeinbildende Schulen, eine Berufsschule, Business- und Mediacampus der Hochschule Darmstadt, 1 Sonderschulen, 1 Privatschule (Internat), sowie 8 Kindergärten. Das Naherholungsgebiet „Odenwald“ ist in wenigen Minuten erreicht.

Überörtliche Anbindung/ Entfernungen:

von Dieburg nach:	Darmstadt:	ca. 18,0 km
	Frankfurt:	ca. 40,0 km
	Aschaffenburg:	ca. 37,0 km
Öffentliche Anbindungen:	Bushaltestelle:	ca. 0,5 km
	Zentrum der Stadt:	ca. 1,5 km
	Bahnhof:	ca. 2,1 km
	Airport Frankfurt am Main:	ca. 45,0 km
Zu den Schnellstraßen/Autobahnen:	/B 45:	ca. 3,5 km
	A 3:	ca. 17,0 km
	A 5 Frankf.-Kreuz:	ca. 21,0 km

Ortsbeschreibung:

Das Bewertungsobjekt liegt am Rand im südwestlichen Bereich von Dieburg an einer Anliegerdurchgangsstraße eines ruhigen Wohngebietes. Im unmittelbaren Umfeld sind überwiegend Wohnhäuser der 50-60er Jahre entstanden. Schulen und Kindergärten liegen in noch fußläufiger Entfernung. Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen überwiegend im Zentrum, bzw. in den umliegenden Großmärkten. Durch die ortsrandnahe Lage sind Felder/Wald und das Freizeitgelände am Spießfeld ebenfalls schnell erreicht. **Die Wohnlage kann als gut bezeichnet werden.**

4.2 Tatsächliche Eigenschaften

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Wohnbauliche Nutzung in der Straße mit überwiegend 1 ½ bis 2 ½ geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäusern. Das Wohngebiet ist überwiegend in den 50er bis 60er Jahren entstanden.
Immissionen:	Immissionen waren zum Ortstermin nicht erkennbar.
Topographische Grundstückslage:	Weitestgehend eben.
Straßenfront: Gestalt und Form:	ca. 16,00 m Rechteckige, leicht abknickende Grundstücksgestalt (siehe Lageplan – Anlage 2)
Mittlere Breite:	ca. 15,80 m
Mittlere Tiefe:	ca. 57,00 m
Grundstücksgröße:	Flur 17, Flurstück Nr. 124, Größe = 900 m²
Bemerkungen:	Im Vergleich zu typischen Wohnbaugrundstücken in der näheren Umgebung, liegt das zu bewertende Grundstück, entsprechend der Bebauung, von der Größe in einem üblichen Maß.
Tatsächliche baul. Nutzung des Grundstücks:	Grundflächenzahl, GRZ ca. 0,19 Geschossflächenzahl, GFZ ca. 0,33 (1-2 Vollgeschoss)
Erschließungszustand:	
Straßenart:	Anliegerdurchgangsstraße mit geringer Frequentierung.
Straßenausbau:	Asphaltierte Straßenfahrbahn mit beidseitigen Bürgersteigen (gepflastert).
Höhe zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss (Mischsystem) an das öffentliche Abwassernetz, Telefon.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:**

Das zu bewertende Objekt steht frei auf dem Grundstück. Lediglich die Garage wurde an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Ebenso wurde vom nördlichen Nachbargrundstück die Garage an der Grundstücksgrenze zum Bewertungsgrundstück errichtet. Weitere grenznahe Bebauungen sind nicht zu erkennen.

Baugrund / Grundwasser:

Zur Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen hinsichtlich Grundwassereinflüssen ersichtlich. Es wird von einem gewachsenen, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Altlasten:

Lt. Auskunft vom 19.01.2026 aus der Altstandortdatei (Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg), liegen keine Einträge vor. Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Institut festgestellt werden.

Beeinträchtigungen:

Zum Ortstermin waren keine weiteren Beeinträchtigungen und Fremdeinwirkungen erkennbar.

4.3 Rechtliche Gegebenheiten:

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Gutachter wurde ein Grundbuchauszug vom 25.06.2025 vom Amtsgericht übersandt. Auf Nachfrage beim Grundbuchamt wurde der Zwangsversteigerungsvermerk am 04.07.2025 eingetragen. Seitdem ist der Bestand zum Bewertungsstichtag unverändert.

Blatt 7951 / Grundbuch von Dieburg

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1

Gemarkung Dieburg; Flur 17; Flurstück 124, Gebäude- und Freifläche, Grenzstraße 4; 900 m²

Abteilung I: lfd. Nr. 4 a
lfd. Nr. 4 b

die Eigentümerin
der Eigentümer
zu lfd. Nr. 1 – je zur Hälfte

Abteilung II lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dieburg - Zwangsversteigerungsgericht -, 30 K 17/25); eingetragen am 04.07.2025.

Abteilung III:

Die eingetragenen Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Erwerb / Zuschlag gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Belastungen:

Nach Auskunft vor Ort, sind nicht eingetragene Lasten und Rechte (z.B. begünstigende Rechte) nicht bekannt. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Nutzung/Mietbindung:

Die Eigentümer bewohnen das Objekt selbst. Mietbindungen bestehen nach Angaben nicht.

Baulasten:

Dem Gutachter wurde vom Amtsgericht eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis übermittelt. Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht vom 30.06.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren/
Denkmalschutz

Gemäß telefonischer Auskunft des Bauamtes von Dieburg liegt diesbezüglich nichts vor.

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

Wohnbauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Entwicklungsstufen
(Grundstücksqualität):

Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet in Dieburg gemäß Bürger GIS / Ladadi nicht vor. Baurecht ergibt sich demnach nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, dass eine Neubebauung oder Umbau sich an der jetzigen Bebauung im Umfeld orientieren und einfügen muss. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Baugenehmigung:

Die Bauakte wurde per Digitalauftrag von der Bauaufsicht angefordert. Diese übersendete die Daten in Verbindung mit dem rückwärtigen, neueren Gebäudeteil. Für das ältere Vorderhaus besteht keine Akte, ist aber in der Genehmigung vom hinteren Anbau miterfasst worden. Für den hinteren Anbau und Umbau des vorderen Gebäudes wurde die Baugenehmigung im April 2002 erteilt. Dies entspricht augenscheinlich dem genehmigten Stand.

Nach Angaben vor Ort wurde der Anbau aufgrund der Bodenverhältnisse, entgegen der Pläne, nur teilunterkellert. Ebenso wurden kleinere Änderungen an der Raumaufteilung vorgenommen.

Energieausweis:

Es liegt nach Angaben vor Ort kein Energieausweis vor. Bei eigengenutzten Objekten ist dieser allerdings selten vorhanden.

5. Bewertungsmerkmale des Gebäudebestandes

Vorbemerkung:

Die Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der an dem Ortstermin anwesenden Personen, von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen (Baugenehmigungsakte) und von Annahmen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Angaben zu den nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Beschreibung der baulichen Anlagen muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass für die baulichen Anlagen entsprechende Baugenehmigungen vorliegen bzw. Genehmigungsfähigkeit besteht.

Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z.B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

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, Luftdichtheit) eingehalten worden sind bzw. geduldet werden oder genehmigungsfähig sind.

Eine Stellungnahme zu Wertauswirkungen, die aus möglichen Belastungen wie öffentlich-rechtlichen Altlasten oder Kontaminationen, aus unzureichender Bodentragfähigkeit, aus Bauschäden und Gebäudeschadstoffen oder aus anderweitig zukünftig nicht augenscheinlich erkennbaren Mängeln resultieren, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Im Verdachtsfall sind ggf. entsprechend einschlägige Sachverständige heranzuziehen. Deren Ergebnisse sind auf die Verkehrswertermittlung anzurechnen.

Erfolgte Wertanpassungen innerhalb des Gutachtens z. B. aufgrund von erkannten Mängeln und Bauschäden, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen etc. verstehen sich nur als pauschale Wertansätze in Anlehnung an anerkannte Kostenkataloge. Diese Ansätze erfolgen unter dem Vorbehalt einer ggf. abschließenden Beurteilung eines fachentsprechenden Sachverständigen und einer angemessenen technischen Planung der Maßnahmen.

Haftungsausschluss: Die Haftung für nicht erkennbare bzw. verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht erkennbare Grundstücks- oder Gebäudegegebenheiten wird ausgeschlossen.

5.1 Gebäudebeschreibung:

Anmerkung:

In der nachfolgenden Beschreibung wird auf die eingeschränkte Ortsbesichtigung (von außen) und die Bauakte des Anbaus von 2002 Bezug genommen. Zudem hat der Eigentümer Angaben zur Ausstattung gemacht, die augenscheinlich nicht geprüft werden konnte. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es beruhen daher viele Angaben auf die äußere Inaugenscheinnahme und einer unterstellten baujahres-typischen Ausstattung, bzw. Materialien.

Bebauung/Nutzung:

Bestandsgebäude und Anbau wurden von der Nutzung gemeinsam als Einfamilienhaus geplant. Die Hausanschlüsse und Heizung befinden sich im Keller des ursprünglichen Bestandsgebäudes. Im Zuge des Anbaus wurde auch die Garage erstellt. Das Objekt wird von den Eigentümern selbst zu Wohnzwecken genutzt. Nach Angaben vor Ort besitzen die Eigentümer mehrere Hunde und Katzen, die auf dem Grundstück und im Haus gehalten werden.

Art des Gebäudes:

Der ursprüngliche, vordere Gebäudeteil besteht aus einem massiv gemauerten, unterkellerten Einfamilienhaus, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Giebeldach). Der hintere Gebäudeteil ist teilunterkellert. Erd-, Obergeschoss und Dachstudio wurden in einer Heraklith Systembauweise (Holzständer-bau) erstellt. Die Geschossebenen sind zum vorderen Gebäude versetzt angeordnet. Das Giebeldach wurde ebenfalls in Holzbauweise erstellt. Die Garage mit Flachdach wurde in massiver Bauweise erstellt.

Baujahr:

Nach Angaben vor Ort wurde das vordere Gebäude um **1940** erstellt. Der hintere Gebäudeteil und Umbau wurde 2002-2003 umgesetzt und 2004 bezogen. Im Zuge des An- und Umbaus wurde auch der vordere Gebäudeteil saniert und modernisiert. Die Abbruch- und Baugenehmigung erfolgte im April 2002. Die Fertigstellung und der Bezug erfolgten nach Angaben im Jahre **2004**.

Höhen:	Sockelhöhe ca. 0,80 m; Traufhöhe ca. 3,85 m bis 4,22 m, Firsthöhe ca. 8,35 m bis 9,29 m.
Fundamente/Keller:	Der Keller wurde in massiver Bauweise errichtet. Dem Baujahr entsprechend bestehen die Fundamente im älteren Teil ggf. aus Naturstein-, bzw. Stampfbetonfundamenten. Die Wandstärke beträgt lt. Plänen rd. 45 cm. Im Anbau wurden Streifenfundamente gesetzt und der Keller mit einer Wandstärke von rd. 24 cm erstellt. Im älteren, straßenseitigen Gebäudeteil befinden sich die Hausanschlüsse, der Heizungs- und ein Abstellraum. Im Bereich des Anbaukellers befindet sich der Kellerabgang und lt. Plan der Waschmaschinenanschluss. Die beiden hinteren Kellerabstellräume II und III wurden nicht errichtet. Dieser Bereich des Anbaus ist entgegen den Plänen nicht unterkellert. Hier wurde eine massive Bodenplatte errichtet.
Fassade/Wände:	Die Außenwände des älteren Vorderhauses wurden in massiver Mauerwerksbauweise mit einer Wandstärke (lt. Plänen) von ca. 38 cm errichtet. Vermutlich wurden hier baujahrestypisch Ziegelwände verwendet. Der Anbau wurde als Holzständerbau errichtet. Hier wurde lt. Bauantrag eine Heraklith Systembauweise verwendet. Nach Angaben wurden die Wandteile vorgefertigt vor Ort verbaut. Entgegen der Angabe des Bauantrages, wurden nach Angaben vor Ort die Wände mit Isofloc (zelluloses Dämmmaterial, ca. 120 mm) ausgeblasen. Die inneren und äußeren Wandverkleidungen bestehen aus Heraklith-Platten, ca. 50 mm. Von außen wurde das Gebäude mit einem mineralischen Reibputz versehen und angelegt. Die straßenseitige Giebelfläche und die gartenseitige Fassadenfläche wurden mit Nut- und Federbrettern verkleidet und blau lasiert. Im Inneren wurden die Wände nach Angaben vor Ort insgesamt mit einem gekieselten Lehmputz verputzt (Altweiß).

Im älteren Gebäudeteil wurden Tür und Fensterausschnitte mit Porotonziegelsteinen z.T. ausgemauert. Diese wurden von außen noch nicht verputzt.

Geschossdecken/Böden:

Im älteren, vorderen Gebäudeteil wurden baujahrestypisch massive Betondecken verwendet (zum Speicher / Holzbalkendecke). Im Anbau wurden Holzbalkendecken eingebaut mit offener Sicht auf die Balken und Brettschichtträger zwischen den Bohlen. Nach Angaben vor Ort wurden die Böden gefliest bzw. mit Korkparkett ausgestattet.

Dach:

Das Dach wurde als Sparren-/Giebeldach in Holzbauweise (ca. 52 Grad Dachneigung) mit versetzten Giebelflächen im Bereich des Anbaus erstellt. Das Dach wurde mit Erstellung des Anbaus mit rötlichen Tondachpfannen insgesamt neu gedeckt. Die Dachflächen zum Wohnraum wurden nach Angaben vor Ort ebenfalls mit Isofloc im Sparrenzwischenraum ausgeblasen und gedämmt. Hierfür wurden nach Angaben auch die Sparren im Altbau aufgedoppelt, um die entsprechende Tiefe zu erreichen. Baujahrestypisch wurde hier vermutlich eine Dämmstärke von 16-20 cm verbaut. Dies ließ sich allerdings nicht überprüfen. Die Schlepp- und Giebelgaube wurde mit Schieferschindeln verkleidet.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fenster/Rollläden:

Die Wohnraumfenster bestehen vollständig aus doppeltverglasten Holzfenster (Baujahr 2003/2004) mit einer blauen Alubeschichtung im Außenbereich. Die Kunststoffrollläden wurden als Aufsatzrollläden von außen aufgesetzt. Diese werden nach Angaben vom Eigentümer elektrisch betrieben. Die meisten Fenster verfügen zudem über ein Fliegennetz.

Wände/Decken:

Die Wände wurden nach Angaben des Eigentümers im Innenbereich mit einem Lehmputz verputzt. Die Oberfläche wurde verkieselt (Altweiß). Im Altbau sind die Decken vermutlich ebenfalls verputzt, bzw. mit Rigips

verkleidet worden. Die Holzdecken sind im Bereich des Anbaus offen gestaltet. Holzträger und Zwischenräume (Brettschichtträger) sind sichtbar gestaltet.

Türen/Tore:

Nach Angaben wurden für die Innentüren Holzzargen mit Holztürblättern verwendet. Im Eingangsbereich wurden zur Nord- und Südseite Haustürelemente aus Holz (blau beschichtet) mit drei runden Glasausschnitten eingesetzt. Zwischen Garage und Haus ist eine provisorische Holztür eingebaut, um das Grundstück abzuschließen. Das Garagentor wird nach Angaben elektrisch betrieben. An der hinteren Türöffnung wurde noch keine Tür eingesetzt.

Treppen:

Zu den beiden Eingangsbereichen führen massive Treppen. Am nördlichen Eingangsbereich wurden diese mit Natursteinplatten belegt. Beide sind mit einem verzinkten Stahlstabgeländer versehen. Die Kellertreppe wurde nach Angaben vor Ort ebenfalls als geradläufige Treppe in massiver Bauweise ausgeführt. Die übrigen Treppen bestehen aus geradläufigen Holztreppen mit Holzgeländer.

Fußböden:

Nach Angaben wurden im Erdgeschoss überwiegend handgearbeitete Terrakottafliesen verlegt. Die Schlafräume und Zimmer wurden überwiegend mit Korkböden (Klickparkett-system) ausgestattet.

Sanitär/Bäder:

Das Duschbad im Erdgeschoss ist nach Angaben des Eigentümers weiß, raumhoch gefliest und mit einer Dusche, einem WC, einem Urinal und einem Handwaschbecken ausgestattet.

Das Bad im Obergeschoss wurde entgegen der Planung mit dem Duschbad zusammengelegt. Dies wurde ebenfalls weiß gefliest, nicht raumhoch und ist mit einem Dekor versehen. Ausgestattet ist das Bad mit einer Whirlpoolwanne, einer großen Dusche, einem WC und einem Handwaschbecken.

Das Regenwasser wird in einer Zisterne (rd. 3,5 Kubikmeter) gesammelt, die Nähe der Terrasse im Boden eingelassen wurde. Das gesammelte Wasser wird nach Angaben des Eigentümers für die Toilettenspülung, das Waschmaschinenwasser und für die Gartenbewässerung verwendet.

Heizung:

Die Heizung besteht nach Angaben aus einer zentralen Gasheizung (Brennwerttechnik) von Buderus, entsprechend dem Baujahr. Es bestehen zwei Heizkreise für die Fußbodenheizung im Wohnzimmer und den Flächenheizkörper für die übrigen Räume. Im Wohnzimmer gibt es noch einen derzeit ungenutzten Kaminanschluss für z.B. einen Kaminofen. Leitungen für thermische Solarmodule (Dach) wurden nach Angaben verlegt, aber nicht genutzt. Diese sollten zur Unterstützung der Heizungsanlage dienen.

Elektroinstallationen:

Es wird unterstellt, dass die Elektrik weitestgehend der Zeit des Anbaus entspricht. Die Stromkreise wurden mit Klappautomaten abgesichert. FI-Schutzschalter sind nach Angaben vorhanden. Zur Rollladen-, Licht und teilw. Steckdosensteuerung, wurde nach Angaben des Eigentümers ein BUS-System verbaut.

Terrasse:

Die gartenseitige Terrassenfläche wurde mit einem Vordach (Tonziegeleindeckung) um das Gebäude geführt überdacht. Hierbei handelt es sich um eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit entsprechenden Stützen. Ein Bodenbelag im Terrassenbereich ist noch herzustellen.

Grundrissgestaltung/ Flächenberechnungen:

Vorbemerkung:

Zum Um-/Anbau liegen der Bauantrag/Baugenehmigung vor. Dieser liegt eine Berechnung der Wohnfläche gemäß II. Berechnungsverordnung bei. Hierbei wurden 3 % Abzug für Putz berücksichtigt. Gemäß aktueller Wohnflächenverordnung werden die Terrassenfläche zu $\frac{1}{4}$ bei der Wohnfläche berücksichtigt. Die Nutzflächen wurden aus dem Grundrissplan des Kellergeschosses entnommen. Auch hier wurden 3 % Putzabzug berücksichtigt.

Nutzfläche/Kellergeschoss:	- Keller I:	ca. 6,79 m ²
	- Anschlussraum:	ca. 10,33 m ²
	- Heizung:	ca. 11,85 m ²
	- Flur:	ca. 4,66 m ²
	- Waschen:	<u>ca. 18,06 m²</u>
	Gesamtnutzfläche:	ca. 51,69 m²

Nutzfläche - Garage: **ca. 21,00 m²**

Wohnflächen:

Erdgeschoss – Wohnfläche:	- Diele:	ca. 17,20 m ²
	- Kochen/Essen:	ca. 22,71 m ²
	- Flur:	ca. 2,21 m ²
	- Dusche:	ca. 3,55 m ²
	- Arbeiten:	ca. 11,91 m ²
	- Wohnen:	ca. 35,91 m ²
	- Terrasse (1/4):	<u>ca. 5,97 m²</u>
	Summe:	ca. 99,46 m ²

Obergeschoss – Wohnfläche:	- Bad (DG Vorderhaus):	ca. 9,19 m ²
	- Kinderzimmer (DG-Vorderhaus):	ca. 9,19 m ²
	- Diele:	ca. 16,34 m ²
	- Dusche:	ca. 4,17 m ²
	- Ankleide:	ca. 9,42 m ²
	- Elternschlafzimmer:	ca. 23,05 m ²
	- Podest:	<u>ca. 2,91 m²</u>
	Summe:	ca. 74,27 m ²

Dachgeschoss – Wohnfläche:	- Studio:	ca. 21,60 m ²
	- Podest:	<u>ca. 1,10 m²</u>
	Summe:	ca. 22,70 m ²

Gesamtwohnfläche: **ca. 196,43 m²**

Grundrissgestaltung:

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig und ist gemäß den heutigen Anforderungen gut nutzbar. Im Bereich des Anbaus ist die Wohnebene zum älteren Vorderhaus um eine halbe Etage versetzt. Mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 196 m² und 5 ½ Zimmer zzgl. Ankleidezimmer, ist die Aufteilung für ein Einfamilienhaus großzügig.

5.2 Allgemeine Beurteilung:

Ausrichtung:

Das Grundstück ist mit der Terrasse nordöstlich ausgerichtet. Das Wohnzimmer ist zum Garten und der Terrasse ausgerichtet.

Einbauten:

Hierzu können keine Angaben gemacht werden. Sollte eine Einbauküche vorhanden sein, so zählt diese nicht als wesentlicher Bestandteil und kann bei Eigentümerwechsel entfernt werden.

Barrierefreiheit:

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 wurde die Barrierefreiheit unter § 2 Absatz 3 als zusätzliches Grundstücksmerkmal eingeführt. Aufgrund der Sockelhöhe sind die Anforderungen auch nicht im Erdgeschoss gegeben.

Baulicher Zustand /
Instandhaltungsschau:

Das Gebäude macht augenscheinlich einen teilweise unfertigen Eindruck. Im älteren Gebäudeteil wurden die Fenster und der alte Eingang von den Mäßen geändert und teilweise zugemauert. Hier sind die Außenputzarbeiten bisher nicht gemacht worden. Für die Küchenabluft wurde ein Abzugsrohr nach außen gelegt und nicht beigeputzt. Der ältere Gebäudeteil ist im Bereich des Erdgeschosses neu zu verputzen und anzulegen. Ebenso sind die Holzverkleidungen neu zu lasieren (übliche Instandhaltung). Der Vorgarten und der Gartenbereich sind seit dem Um-/Anbau augenscheinlich noch nicht gemacht worden. Ebenso wurde der Boden des Terrassenbereichs noch nicht erstellt. Durch die intensive Hundehaltung besteht der Garten weitestgehend aus fester Erde mit diversen Erdmulden. Die Außenanlagen sind demnach noch fertig zu stellen und anzulegen. Ggf. ist eine straßenseitige Einfriedung zu erstellen. Der eigentliche Eingangsbereich auf der Nordseite ist ungenutzt. Der Südliche Eingang ist über eine provisorische Holztür (Durchgang Gebäude/Garage) zu erreichen. Bei der Garage fehlt die rückwärtige Tür. Die Heizungsanlage weist ein Alter von rd. 23 Jahren auf und ist damit alsbald zu erneuern. Zur Innenausstattung und technischen Ausstattung können keine weiteren Angaben gemacht werden, da eine Innenbesichtigung verwehrt wurde. Der Eigentümer hatte hierzu einige Angaben gemacht, die aber nicht überprüft werden konnten. Dies wurde entsprechend beschrieben.

Aufgrund des äußeren Zustandes und der intensiven Hundehaltung, wird allerdings davon ausgegangen, dass auch im Inneren die Ausstattung weitestgehend erneuerungs-, bzw. renovierungsbedürftig ist. Diesbezüglich wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Die von außen erkennbaren Restarbeiten zuzüglich eines angemessenen Sicherheitsabschlags, werden nach sachverständigem Ermessen mit € 95.000,-- bewertet.

5.3 Beschreibung der Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss zum öffentl. Netz (Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telefon).

Befestigungen:

Der Eingangsbereich und der Zugang zum Garten wurde gepflastert. Ebenso wurde hinten im Garten eine Freisitzfläche gepflastert.

Stellplätze:

Vor dem Gebäude wurde eine Fläche geschottert, die als Abstellplatz genutzt wird.

Garage:

Die Garage wurde in massiver Bauweise erstellt. Das Flachdach aus Beton wurde mit einer Dachfolie abgedichtet und mit Alublechen eine Attika erstellt. Dies wurde für eine extensive Begrünung hergerichtet, die bisher nicht erfolgt ist. Nach Angaben des Eigentümers wird das Garagenrolltor elektrisch betrieben.

Einfriedung:

Die Einfriedung im hinteren Grundstücksbereich wurde überwiegend aus ca. 2 m hohen Maschendrahtzäunen erstellt. Zum nördlichen Nachbarn wurden auch Trapezbleche verwendet. Der Grundstücksteil vor dem Gebäude ist offen zur Straße.

Anpflanzungen:

Im Garten befinden sich einige größere Bäume (Eiche, Zeder, Thuja) und diverse Strauchgewächse. Die Freifläche besteht überwiegend aus Erde, die von den Hunden aufgedigelt wurde.

Bauten im Außenbereich:

Im Außenbereich, nahe der Terrasse wurde eine Regenwasserzisterne (rd. 3,5 Kubikmeter) im Boden eingelassen. Nach Angaben vor Ort wird das gesammelte Wasser für die Toilettenspülung, die Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt.

6. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Definition des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Für die Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) drei Verfahren vor:

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstück).

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Mit dem **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV 2021) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (meist persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet werden.

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, im Allgemeinen nach dem Sachwertverfahren eingeschätzt. Als Kontrollwert wird ein Ertragswert ermittelt. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV 2021 normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Eigenschaften aufweisen.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im **Sachwertverfahren** ermittelt und mittels des Ertragswertverfahrens auf Plausibilität überprüft.

Hinweise:

Die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Gemäß § 53 Absatz 1 ImmoWertV 2021 ist bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, unabhängig vom Wertermittlungstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Aus diesem Grund können die in diesem Gutachten angewendeten Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten, von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 teilweise abweichen.

6.2 Verfahrenserläuterungen:

Der Bodenwert ist nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13-16 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt 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. Er ist bezogen auf die Quadratmeter-Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken i.d.R. entsprechende Zu- bzw. Abschläge zum Bodenwert von dem Bodenrichtwert.

Der Sachwert (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) besteht aus dem Bodenwert und dem Herstellungswert der baulichen Anlagen (zzgl. besondere Bauteile und besondere Betriebseinrichtungen) sowie dem Wert der Außenanlagen. Er ist eine vergangenheitsbezogene Größe im Gegensatz zum Ertragswert. Der Sachwert ist immer dann für die

Ermittlung des Verkehrswertes von Bedeutung, wenn es sich um kein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher z.B. Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Darüber hinaus kann der Sachwert jedoch als Kontrollwert bei der Verkehrswertermittlung auch bei Renditeobjekten ermittelt werden. Der Sachwert der baulichen Anlage (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) ist eine Methode zur Ermittlung des Ertragswerts einer Immobilie. Dabei ist von dem marktüblich nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem marktüblichen Rohertrag (Jahresnettokaltniete) abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts (Liegenschaftszinssatz) ergibt. Der verbleibende Gebäudereinertrag ist über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Immobilie mit dem entsprechenden markt- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatz zu kapitalisieren. Die Summe aus dem Barwert des Gebäudereinertrages und dem Bodenwert ergibt den Ertragswert.

Begriffe:

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten** von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes (m^3 Rauminhalt oder m^2 Gebäudefläche) mit Normalherstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt.

Die **Normalherstellungskosten** (§ 35 ImmoWertV i.V. mit der Anlage 4) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hier findet die NHK 2010 Anwendung.

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Die **Alterswertminderung** (gem. § 38 ImmoWertV) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Mit Inkrafttreten der ImmoWertV ist für den Regelfall die lineare Alterswertminderung verbindlich vorgeschrieben.

Marktanpassung, Grundstücksmerkmale (gem. § 8 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

- 1-2. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung)
 3. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.
- (3). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende

Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch markt-gerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

(§ 39) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren).

7. Massen und Flächen

Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277): Sie wird aus der Summe aller Grundrissebenen mit Ausnahme, der nicht nutzbaren Dachflächen errechnet. Maßgeblich sind die äußeren Maße in Fußbodenhöhe, einschließlich evtl. vorhandener äußerer Bekleidungen. Konstruktive oder gestalterische Vor- und Rücksprünge werden dabei nicht berücksichtigt. Die Normalherstellungskosten (NHK) berechnen sich nach der Bruttogrundfläche. Die Bruttogrundfläche (BGF) der Immobilie wurde in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (DIN 277-1: 2005-02 Bereiche a und b anhand der vorhandenen Plänen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit vom Gutachter wie folgt ermittelt:

Bruttogrundflächen:

Geschosslage:	BGF - m² gesamt	Anteil 1 ½ geschossig	Anteil 2 ½ geschossig	
			mit KG	ohne KG
Kellergeschoss	ca. 74,92 m ²	ca. 50,27 m ²	ca. 24,65 m ²	
Erdgeschoss	ca. 118,75 m ²	ca. 50,27 m ²	ca. 22,98 m ²	ca. 45,50 m ²
Obergeschoss	ca. 85,16 m ²		ca. 39,66 m ²	ca. 45,50 m ²
Dachgeschoss (Speicher)	ca. 115,70 m ²	ca. 54,11 m ²	ca. 22,75 m ²	ca. 38,84 m ²
Summe Gebäude	ca. 394,53 m²	ca. 154,65 m²	ca. 110,04 m²	ca. 129,84 m²
Garage	ca. 24,96 m ²			

Anmerkung: Der Speicherboden (ältere Vorderhaus) wird aufgrund seiner lichten Höhe (gem. Plänen) bei der BGF berücksichtigt.

Wohn- und Nutzfläche – vorderes Gebäude:

Geschosslage	Nutzflächen:	Wohnflächen:
Kellergeschoss	ca. 51,69 m ²	
Garage	ca. 21,00 m ²	
Erdgeschoss		ca. 99,46 m ²
Obergeschoss		ca. 74,27 m ²
Dachgeschoss		ca. 22,70 m ²
Summe	ca. 72,69 m²	ca. 196,43 m²

8. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage

Restnutzungsdauer - § 4 ImmoWertV: (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. (3) 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 sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

$\text{Restnutzungsdauer RND} = \text{Gesamtnutzungsdauer GND} - \text{Alter}$
--

Nach der vorherrschenden Meinung wird bei Mehrfamilienhäusern die durchschnittliche wirtschaftliche GND auf 60 bis 80 Jahre begrenzt. Dies darf jedoch nicht „schematisch“ errechnet werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden. Die wirtschaftliche GND baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche, neuer Technologien, den sich wandelnden Anforderungen und des Konkurrenzdrucks gegenüber früheren Einschätzungen deutlich vermindert. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten ist es entscheidend, dass die Ausstattung und die Grundrissgestaltung den heutigen Anforderungen entsprechen.

Aufgrund der zugrunde liegenden Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Südhessen liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser bei 70 Jahren. Der vordere Gebäudeteil wurde ca. 1940 erstellt. Der Anbau mit Modernisierung des vorderen Gebäudeteils wurde 2004 größtenteils fertiggestellt. Durch den anteilig älteren, vorderen Gebäudeteil wird das fiktive Alter auf 25 Jahre geschätzt. Dies ergibt eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahre. Der hintere Gebäudeteil ist in Fertigbauweise entstanden. Hierfür werden ab einem Baujahr 2000 keine Abschläge mehr vorgenommen, da diese üblicherweise in einer hochwertigen Qualität entstanden sind und von Marktteilnehmer nicht mehr abschlägig bewertet werden.

$\text{RND 45 Jahre} = \text{GND 70} - \text{fiktives Alter 25 Jahre}$
--

Hieraus berechnet sich die lineare Abschreibung wie folgt:

$$\frac{25 \text{ Jahre} \times 100}{70 \text{ Jahre}} = \text{rd. } 35,71 \%$$

9. Ertragsverhältnisse

Bei der folgenden Ertragswertermittlung geht man nach allgemeiner Auffassung von einer angemessenen und marktüblichen zu erzielenden Miete aus. Gemäß eigenen Marktbeobachtungen und Angaben zu Mietwerten des Marktberichtes 2025, liegt der Mietwert für Standardwohnungen, bei einer Baujahresklasse von 2001 (fiktives Baujahr) und einem Bodenrichtwertniveau von € 650,-- (hinreichende Übereinstimmung) bei rd. € 10,05 pro m² Kaltmiete/monatlich.

Aufgrund des Baujahres und der vom Eigentümer beschriebenen Ausstattung, wird die Standardstufe 2,25 (weitestgehend zeitgemäß) unterstellt. Hierdurch entsteht ein Korrekturfaktor von 0,98. Ebenso wurden zur Anpassung von Wohnungsgrößen Korrekturfaktoren ermittelt. Dieser liegt bei rd. 160 m² (Tabellenende) bei 0,86. Da die tatsächliche Wohnfläche bei ca. 196,43 m² liegt, wird der Korrekturfaktor nach sachverständigem Ermessen mit 0,84 angesetzt. Da diese Durchschnittsmieten im Laufe der letzten 6 Jahre ermittelt wurden, wird nach Marktbeobachtung ein Marktanpassungszuschlag von 10 % vorgenommen.

Ermittlung der Mietwerte:

Anpassung Standardstufe 2: Durchschnittsmiete € 10,05/m² x 0,98 = € 9,85 / m²

Anpassung Wohnungsgröße: € 9,85 / m² x 0,84 = € 8,27 / m²

196,43 m ² Wohnfläche x € 8,27 / m ²	= € 1.625,--
zzgl. Mietwert der gr. Garage	= € 60,--
monatlicher Mietwert/Kaltmiete:	= € 1.685,--
x Marktanpassungsfaktor 1,10	= € 1.853,--
x 12 Monate – Jahresrohertrag:	= € 22.240,--

10. Liegenschaftszins

Bewertung des anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV):

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie und der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt. Bei der Bewertung einer Immobilie ist der Liegenschaftszinssatz an die Objekteigenschaften und an die zum Stichtag vorherrschende Marktsituation entsprechend sachverständig anzupassen. Ein niedriger Liegenschaftszins führt zu einem höheren Ertragswert, da eine geringere Renditeerwartung besteht. Bei einem höheren Liegenschaftszins erwarten Marktteilnehmer eine höhere Rendite, was wiederum zu einem niedrigeren Ertragswert führt.

Durch eigene Marktbeobachtungen und den Angaben aus dem Immobilienmarktbericht 2025 wurde in Bezug auf das zu bewertende Objekt folgender Liegenschaftszinssatz ermittelt:

Der **Liegenschaftszins** für Ein- bis Zweifamilienhäuser liegt gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2025 in einem Bodenrichtwertbereich von € 650,--/m² bei durchschnittlich 2,2 %. Die Standardabweichung liegt bei +/- 0,9 %. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung wird der Liegenschaftszins nach sachverständigem Ermessen mit **2,2 %** im Mittel angesetzt.

11. Wertermittlungsgrundlagen zum Sachwertverfahren

Die Normalherstellungskosten 2010 werden entsprechend den Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (ImmoWertV Anlage 4) festgestellt. Die Anwendung soll die Ermittlung des Sach- bzw. Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen sicherstellen. Bezüglich der zeitlichen Anpassung wird der vom statistischen Bundesamt ermittelte Baupreisindex berücksichtigt. Regionalisierung und weitere Anpassungen erfolgen über den von den Gutachterausschüssen Südhessens ermittelten Sachwertkorrekturfaktoren. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind (z.B. Beheizung/Wärmeschutz) von Bedeutung. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

- Gebäudetypen:
- vorderer Gebäudeteil: freistehendes Einfamilienhaus der Gruppe **1.01**, ein Vollgeschoss, Keller u. ausgebautes DG
 - Anteil neuerer Anbau mit KG: freistehendes Einfamilienhaus der Gruppe **1.11**, zwei Vollgeschosse, mit Keller u. ausgeb. DG
 - Anteil neuerer Anbau ohne KG: zwei Vollgeschosse, ohne Keller u. ausgebautes DG der Gruppe **1.31**

anzuwendende Standardstufe 1 bis 3

Standardstufen: gebäuderelevante Standardstufen / Preise pro m² Bruttogrundfläche:

	1.01	1.11	1.31
(Standardstufe 3)	€ 835	€ 835	€ 920 / m²
- Abschlag 8 %	€ 770		

Bezüglich der Altbausubstanz des vorderen Gebäudeteils wird hier (1.01) ein Abschlag von 8 % berücksichtigt.

Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

Aufgrund des Baujahres, einer unterstellten baujahrestypischen Ausstattung und unter Berücksichtigungen der Ausführungen des Eigentümers, wurde die Standardstufe 3 ausgewählt.

<u>Anteile/BGF:</u>	1.01: vorderer Gebäudeteil mit Kellergeschoss:	ca. 154,65 m ²
	1.11: Anbau – Anteil unterkellert:	ca. 110,04 m ²
	1.31: Anbau – Anteil nicht unterkellert:	ca. 129,84 m ²

12. Wert des Grund und Bodens

Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines geeigneten Bodenrichtwerts

Vorbemerkung:

Hier wurde die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Südhessens eingesehen. Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen liegt in diesem Gebiet von Dieburg bei € 650,--/m² (ermittelt zum 01.01.2024). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach dem BauGB erschließungsbeitragsfreies, nach dem Kommunalabgabengesetz kanalanschlussbeitragsfreies, typisches, unbebautes und erschlossenes Grundstück (Wohnbauflächen).

Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag **13.02.2025** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks durch Zu- und Abschläge angepasst.

Grundstücksbeeinflussende Merkmale

Spezielle Werteinflüsse

Das Grundstück weist für die derzeitige Nutzung in der Bodenrichtwertzone eine Übergröße auf. Eine rückwärtige Bebauung ist nicht auszuschließen, allerdings mit Abschlägen zu bewerten. Daher wird nach freier Abwägung für den rückwärtigen Grundstücksteil (300 m²) ein Abschlag von 30 % berücksichtigt. Dies entspricht, bezogen auf das Gesamtgrundstück, einem

Abschlag von 10 %

spezieller Lagewert / durchschnittlicher Lagewert

Das Grundstück liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Die Gartenseite ist zur Nord-Ostseite ausgerichtet, was nicht der bevorzugten Ausrichtung entspricht. Dies wird bewertet mit einem

Abschlag von 4 %

Zeitanpassung

Bedingt durch die stagnierende Nachfrage und dem hohen Preisniveau der letzten Jahre, haben sich die Preise nicht weiterentwickelt.

Bezogen auf die bauliche Ausnutzung, dem Lagewert sowie dem Zeitwert ergibt sich ein zusammengefasster

Abschlag von 14 %

angepasster Bodenrichtwert: 650,-- €/m² x 0,86 = rd. 559,00 €/m²

Aufgrund der Anpassungen errechnet sich der Bodenwert (gem. § 14 ImmoWertV) zum Wertermittlungstichtag wie folgt:

€ 559,00 x 900 m² = € 503.100,-- /

rd. € 503.000,--

13. Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Die anzusetzenden Neuherstellungskosten wurden gemäß ImmoWertV für die unterschiedlichen Gebäudeteile ermittelt (siehe Punkt 11).

Bruttogrundfläche vorderes Gebäude	= 154,65 m ² anzusetzen € 770,00/m ² BGF
Bruttogrundfläche hinterer Anbau mit KG	= 110,04 m ² anzusetzen € 835,00 m ² BGF
Bruttogrundfläche hinterer Anbau o. KG	= 129,84 m ² anzusetzen € 920,00/m ² BGF
Bruttogrundfläche Garage/Standardstufe 4	= 24,96 m ² anzusetzen € 485,00/m ² BGF

Die durch die NHK ermittelten Preise sind mit dem Baupreisindex anzupassen.
Baupreisindex – Anpassung: (2010 = 100 / IV. Quartal/2025 = 190,6)

Herstellungswert:

1.01 vorderes Geb. m. KG:	770,00 x 1,906 = rd. € 1.468,-- x 154,65 m ² =	€ 227.026,--
1.11 Anbau m. KG:	835,00 x 1,906 = rd. € 1.591,-- x 110,04 m ² =	€ 175.074,--
1.31 Anbau o. KG:	920,00 x 1,906 = rd. € 1.754,-- x 129,84 m ² =	€ 227.739,--
14.1 Garage:	485,00 x 1,906 = rd. € 924,-- x 25,42 m ² =	<u>€ 23.488,--</u>
Gebäudeherstellungswert (incl. BNK) =		€ 653.327,--
- Alterswertminderung		
lineare Abschreibung 70 Jahre GND / fiktives Alter 25 Jahre = 35,71 %		<u>€ 233.303,--</u>
= Zeitwert / Gebäudewert		€ 420.024,--
+ Außenanlagen 6 %		<u>€ 25.201,--</u>
= Wert des Gebäudes und der Außenanlagen		rd. € 445.225,--
+ Bodenwert		<u>€ 503.000,--</u>
= vorläufiger Sachwert		rd. € 948.000,--
x Korrekturfaktor für Sachwerte x 0,88 (siehe Anmerkung)		
= marktangepasster vorläufiger Sachwert		rd. € 834.000,--
- Instandhaltungsstau / Sicherheitsabschlag		<u>€ 95.000,--</u>
		€ 739.000,--
= Sachwert (gem. §§ 35-39 ImmoWertV)		rd. € 739.000,--
(zum Wertermittlungstichtag 13.02.2026)		

Anmerkung: Die Werte des Marktberichtes für Südhessen 2025 des Gutachterausschusses basieren auf statistische Auswertungen aus den Jahren 2023/2024. Es wurden Sachwertfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser ermittelt, deren Anwendung in vorliegenden Fall schlüssig ist. Dieser liegt für das Bewertungsobjekt bei einem Bodenwert von rd. € 650,--/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. € 900.000 (Tabellenende) bei 0,89. Aufgrund des höheren Sachwertes wird ein Sachwertfaktor von 0,88 als angemessen bewertet.

14. Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag (nachhaltig erzielbare
Netto-Kaltniete/jährl./ § 31, Abs. 2, ImmoWertV) € 22.240,--

- Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV / ohne Abschreibung,
gemäß Angaben des Immobilienmarktbericht 2024)

- Verwaltungskosten € 359,--	= € 359,--	
- Instandhaltungskosten 196,43 m² x € 14,00	= € 2.750,--	
- Instandhaltungskosten – Garage	= € 106,--	
- Mietausfallwagnis € 21.720,-- x 2 %	= € 445,--	€ 3.660,--

= Jahresreinertrag des Grundstücks € 18.580,--

- Bodenwertverzinsungsbetrag (§ 29 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssatz 2,2 x Bodenwert € 375.000,-- = € 8.250,--
100

= Reinertrag der baulichen Anlage € 10.330,--

x Vervielfältiger

(§ 30 ImmoWertV)

$$V = \frac{1 - (1,022)^{-45}}{0,022} = 28,38$$

(Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem Liegenschaftszins und der
ermittelten Restnutzungsdauer)

Ertragswert der baulichen Anlage € 10.330,-- x 28,38 = rd. € 293.165,--

+ **Bodenwert** / dem Gebäude dienende Grundstücksteil – ca. 600 m² € 375.000,--

+ **Bodenwert** / Gebäude nicht dienender Grundstücksteil – ca. 300 m² € 128.000,--

= vorläufiger Ertragswert rd. € 796.000,--

- Instandhaltungsstau € 95.000,--
€ 701.000,--

= Ertragswert (gem. § 27-34 ImmoWertV) rd. € 701.000,--
(zum Wertermittlungstichtag 13.02.2026)

Anmerkung: Der Ertragswert entspricht einem Rohertragsfaktor von rd. 31,52. Dieser Faktor ist ergibt sich auch durch die hohe wirtschaftliche Restnutzungsdauer (45 Jahre). Der vom Gutachterausschuss ermittelte Durchschnittswert liegt bei 27,3, bei durchschnittlich 33 Jahren Restnutzungsdauer. Die Standardabweichung liegt bei +/- 5,3. Damit liegt der Ertragswert noch im Rahmen des durchschnittlichen Bereichs.

15. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit und den Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren, da bei Einfamilienhäusern die Eigennutzung im Vordergrund steht. Gestützt wird der Sachwert weitestgehend durch den Ertragswert und wird entsprechend berücksichtigt. Bei freier Abwägung, den beschriebenen Besonderheiten und unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt (stagnierend), wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in

Lage:	64807 Dieburg	
	Grenzstraße 4	
Gemarkung:	Dieburg	
Flur:	17	
Flurstück:	124	
wie folgt geschätzt:	Sachwert:	€ 739.000,--
	Ertragswert:	€ 701.000,--
	gewichteter Wert	€ 720.000,--

Verkehrswert rd. € 720.000,--

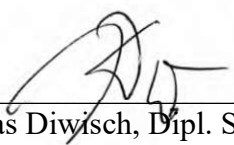
in Worten: siebenhundertzwanzigtausend Euro

Wertermittlungstichtag: 13.02.2026

Das vorstehende Verkehrswertgutachten wurde ausschließlich auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen, der gemachten Angaben des Eigentümers (nicht nachprüfbar) sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung erstellt. Die Bearbeitung erfolgte nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis. Sollte sich aufgrund bisher nicht vorliegender Unterlagen oder nicht bekannter Fakten Änderungen oder Ergänzungen ergeben, bin ich zu weiteren Ausführungen gerne bereit.

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 13.02.2025 von mir mit Beeinträchtigungen (nur von außen) besichtigt. Das Gutachten umfasst 39 Seiten, zzgl. Deckblatt und wird in 2-facher Ausfertigung, nebst digitaler Version übergeben.

Messel, 25.02.2026



Andreas Diwisch, Dipl. Sachverständiger (DIA)

16. Literaturverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen sowie Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBI. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54	BGB
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) BauGB Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 15.06.2018 (GVBl. S. 258)	BauGB-AV
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) HBO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786)	BauNVO
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 19.05.2010 (BGBI. I S. 639)	ImmoWertV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBI. I S. 2346)	WoFlV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz - Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBI. I S. 2178) zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBI. I S. 2614)	II. BV
Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten - Bodenrichtwertrichtlinie in der Fassung vom 11.01.2011 (BANz Nummer 24 vom 11.02.2011 – Seite 597-609).	BRW-RL
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts – Sachwertrichtlinie in der Fassung 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)	SW-RL
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts - Ertragswertrichtlinie in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)	EW-RL
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts – Vergleichswertrichtlinie in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)	VW-RL
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01.03.2006 (BANz Nr. 108a vom 10.06.2006)	WertR 2006

Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277

DIN 277

Verwendete Wertermittlungsliteratur:

Kleiber – Simon – Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage
Bundesanzeiger Verlag

Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse für Südhessen, 2025

17. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Bilder	/ 3 Seiten
Anlage 2	Lageplan	/ 1 Seite
Anlage 3	Grundrisspläne	/ 4 Seite
Anlage 4	Schnitte	/ 1 Seite

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Südwestansicht



Nordwestansicht



Nordostansicht



nordöstlicher Garten (div. Erdmulden / Hunde)



Terrassenbereich / Überdachung



Südlicher Hauseingang



Eingangsbereich zur



Garage

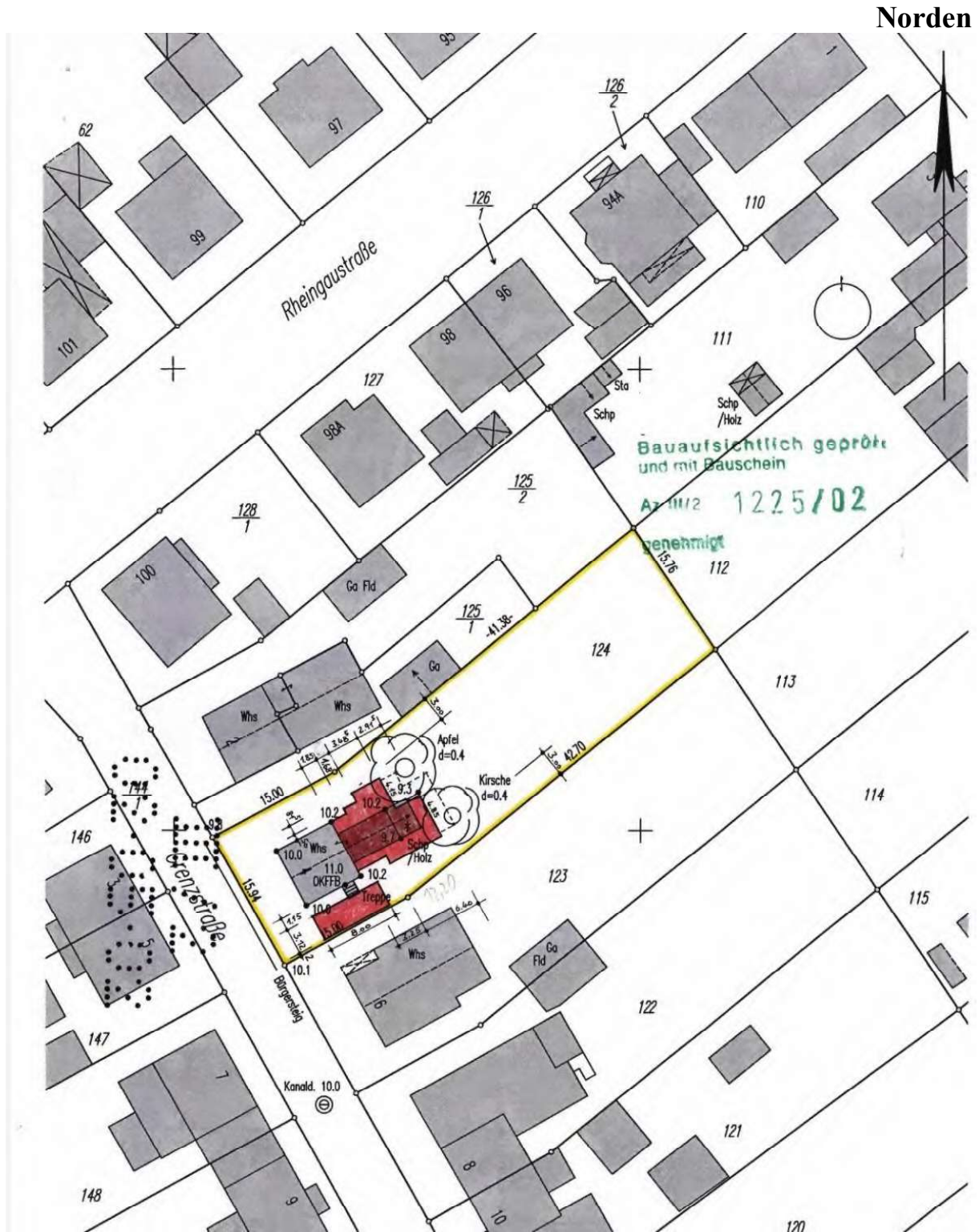


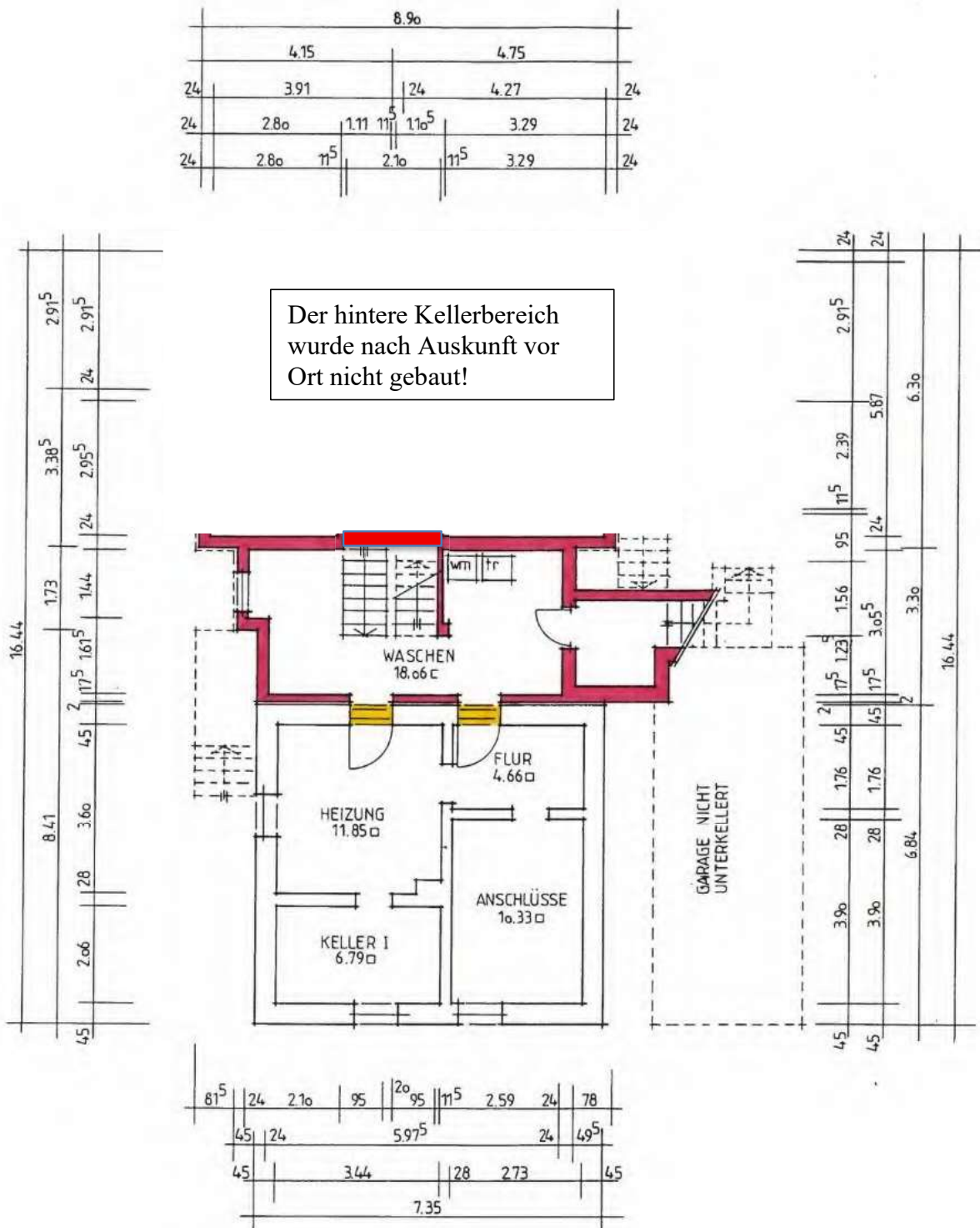
Garagendach



nördlicher Hauseingang

Lageplan:



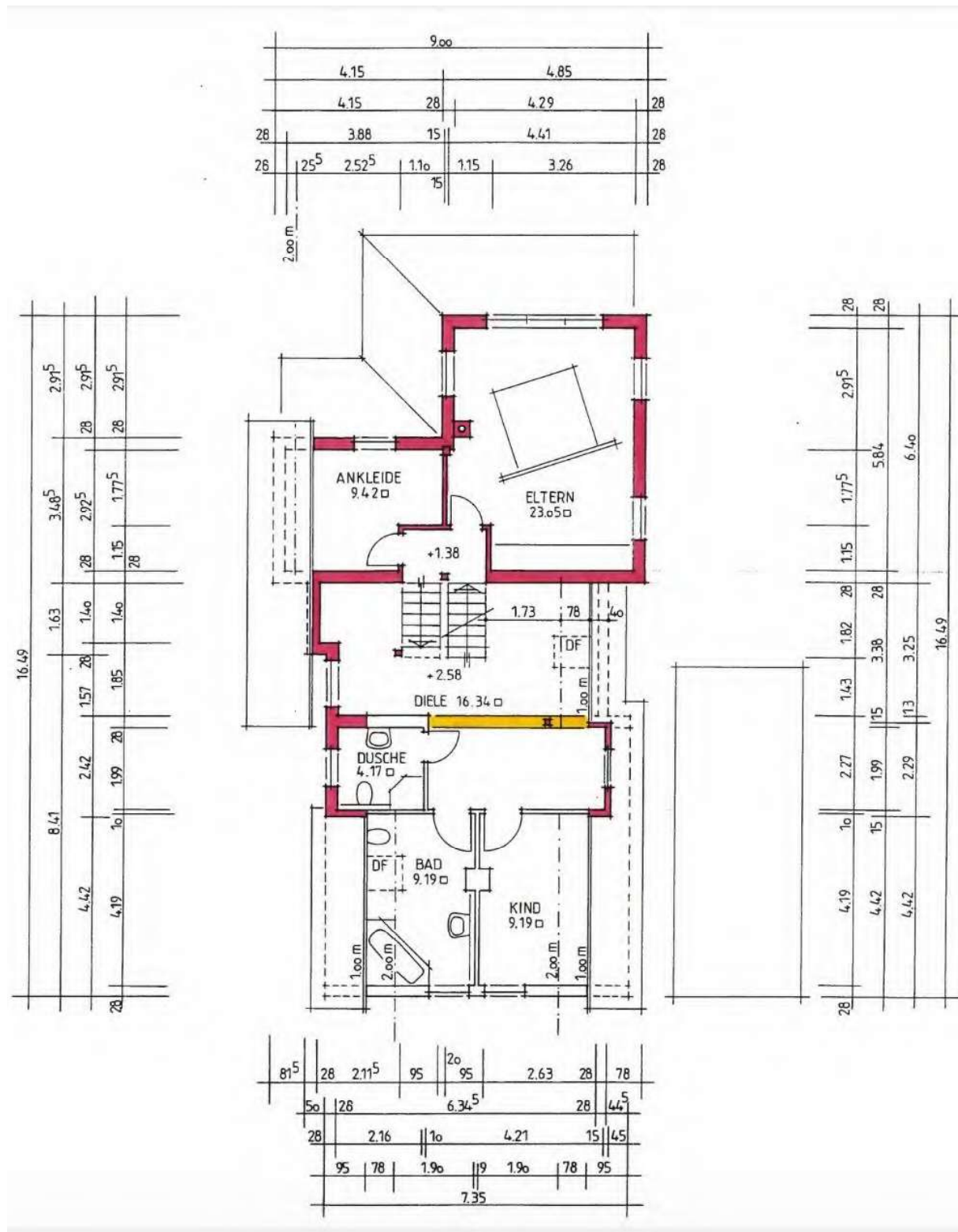
Kellergeschoss (ohne Maßstab):

Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and dimensions:

- WOHNEN** (Living): 35.91 m²
- KOCHEN/ESSEN** (Kitchen/Dining): 22.71 m²
- ARBEITEN** (Work/Study): 11.91 m²
- DUE** (Bathroom): 3.55 m²
- DIELE** (Hallway): 17.20 m²
- GARAGE** (Garage)
- PKW-STPL.** (Car parking): 2.50/5.00 m
- RAMPE 15%** (Ramp 15%)

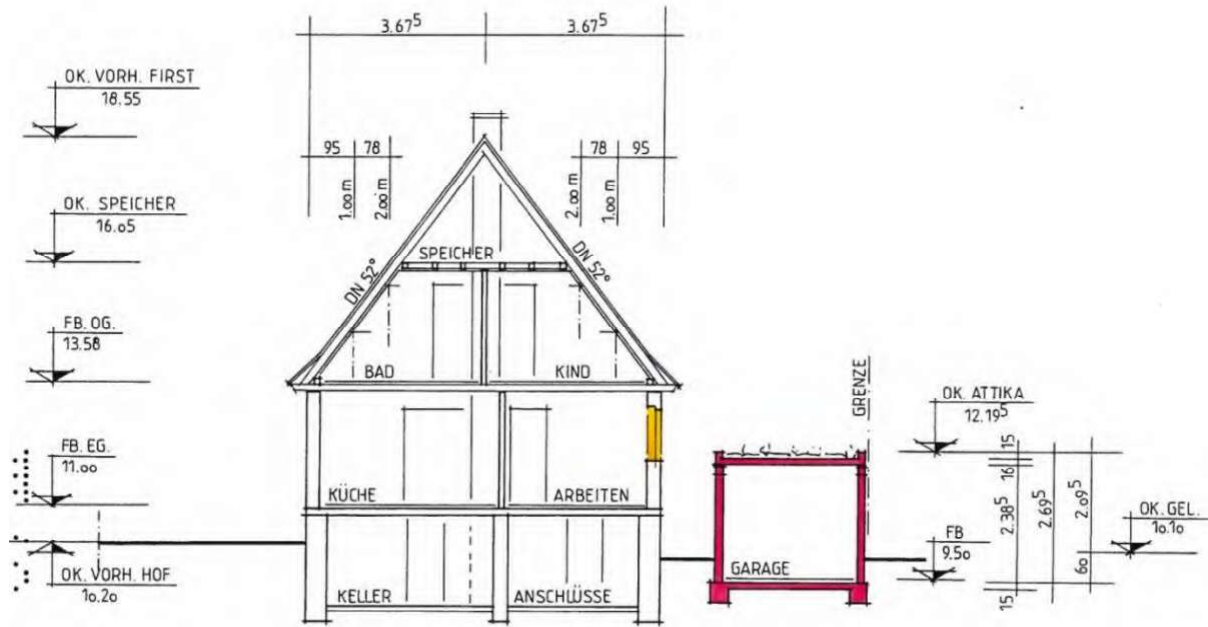
The plan also shows various structural elements like walls, doors, windows, and stairs. Dimensions are provided for the overall unit and individual rooms.

Room	Area (m²)
WOHNEN	35.91
KOCHEN/ESSEN	22.71
ARBEITEN	11.91
DUE	3.55
DIELE	17.20
GARAGE	-
PKW-STPL.	2.50/5.00

Dach-/Obergeschoss (ohne Maßstab):

Anmerkung: Nach Angaben vor Ort wurden Badezimmer und Duschbad zu einem großen Badezimmer zusammengefasst.

[illegible]

Schnitt – vorderer Gebäudeteil/Altbau (ohne Maßstab):**Schnitt – hinterer Anbau/Neubau (ohne Maßstab):**