Carlo Gross Dipl.- Ing. Architekt (FH)
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter (WG) | Sachverständiger EBS (European Business School) | Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten
(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Eigentumswohnung im Dachgeschoss (2 Zimmerwohnung mit einem großen Wohn-, Schlafraum mit angegliederter offener Küche, Bad, Balkon, Abstellraum, Hobbyraum), Kellerraum, Stellplatz | Schulstraße 29 64750 Lützelbach
Wertermittlungsstichtag:	19.06.2026
Ortsbesichtigung:	19.06.2026 **-Außenbesichtigung-**
Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 23 K 2/26
Report-Nr.	2026-06-19
Erstelldatum:	08.07.2026



Verkehrswert: 117.000,- €
(ermittelt auf der Grundlage einer Besichtigung von außen)

Gutachtenausfertigungen: 3
Ausfertigung: PDF-Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 39

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten ... 3
1 Vorbemerkungen ... 4
2 Grundstücksbeschreibung ... 5
2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten ... 5
2.2 Gestalt und Form ... 7
2.3 Erschließung ... 7
2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) ... 8
2.4.1 Privatrechtliche Situation ... 8
2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand ... 12
3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen ... 13
3.1. Allgemeines ... 13
3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit ... 16
3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum ... 17
3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben ... 18
4 Verkehrswertermittlung ... 19
4.1 Allgemeine Kriterien ... 19
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ... 20
4.3 Ermittlung des Bodenwerts ... 20
4.3.1 Bodenrichtwert ... 20
4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren ... 22
4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV ... 26
4.5.1 Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum ... 27
4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert) ... 28
4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV ... 29
4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert) ... 30
5 Verkehrswertableitung ... 31
5.1 Verkehrswert ... 32
6 Makro- und Mikrolagedarstellung ... 33
6.1 Liegenschaftskarte ... 34
6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 6 im Dachgeschoss ... 35
6.3 Wohnhausquerschnitt und Südansicht ... 36
6.4 Wohnflächenberechnung ... 37
Anlage Fotos ... 38

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung (2 Zimmerwohnung mit einem großen Wohn-, Schlafraum mit angegliederter offener Küche, Bad, Balkon, Abstellraum, Hobbyraum), Kellerraum, Stellplatz
Aktenzeichen	23 K 2/26
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64750 Lützelbach, Schulstraße 29
Grundbuch Amtsgericht Michelstadt	Wohnungsgrundbuch von Lützel-Wiebelsbach, Blatt 1679
Gemarkung Lützel-Wiebelsbach	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1 Flur 2, Flurstücke 439
Miteigentumsanteil	134 / 1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung bezeichnet mit Nr. 6 (Lage im Dachgeschoss rechts), dem Kellerraum Nr. 6
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an einem PKW Stellplatz gemäß Baulast auf einem ca. 270 m weiter entfernt liegenden Grundstück als offener PKW-Stellplatz
Tag der Ortsbesichtigung	19.06.2026 **-Außenbesichtigung-**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	19.06.2026
Auftraggeber	Amtsgericht Michelstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	939 m²
Baujahr (ca.)	Baujahr: 1990
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	44 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	68,3 m²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	620,- €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	4,5 %
Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	1.713,- €/m² Wohnfläche
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt gut
Aktuelle Nutzung	Die Wohnung wird bewohnt. Ob ein Mietvertrag vorhanden ist, ist nicht bekannt.
Ergebnisse	
Vergleichswert	133.000,- €
Ertragswert	113.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags wegen Außenbewertung in Höhe von 8.000 €)	117.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum mit Nähe zur Region ‚Bayerischer Untermain' handelt es sich um eine ländlich gelegene Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus in Lützel-Wiebelsbach (Odenwaldkreis) mit insgesamt 6 Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Von außen beurteilt genügt die Eigentumswohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	19.06.2026
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2026 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch, Grundakten, Baulastenauskunft, Altlastenauskunft Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek Internet Recherchen (Angaben bei Online- / sowie Recherchen mit künstlicher Intelligenz –‚KI‘- ohne Gewähr)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Eine automatisierte Überprüfung beim Regierungspräsidium hat ergeben, dass zu dieser Adresse kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden ist. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte und Baupläne (Aufteilungspläne) vorgenommen.
Baubestand auf dem Grundstück:	Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen.

Besonderheit: Die Wohnung konnte nicht begangen werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die objektspezifischen wertrelevanten Grundstücksmerkmale wie Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Zustandsmerkmale, konnten im Detail nicht überprüft werden und sind dem Unterzeichner daher nicht sicher bekannt. Die Wertermittlung stützt sich auf die greifbaren Unterlagen, die Feststellungen bei der Besichtigung von außen und ist folglich mit einem Risiko behaftet.

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Eine WEG-Hausverwaltung konnte nicht festgestellt werden ebenso keine wertrelevanten zu berücksichtigenden Maschinen oder Betriebseinrichtungen und kein Verdacht auf Hausschwamm. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Odenwaldkreis

Einwohnerzahl: Lützelbach mit rd. 6.788 Einwohnern, inkl. Ortsteile Seckmauern, Haingrund, Breitenbrunn und Rimhorn, davon in Lützel-Wiebelsbach ca. 2.800 Einwohner.

Die südhessische Gemeinde liegt im östlichen Odenwald nahe des Mümlingtals und grenzt an Bayern und die Region ‚Bayerischer Untermain'.

Statistische Daten im Vergleich gem.: www.wegweiser-kommune.de

Indikatoren	2023 Lützelbach	2023 Odenwaldkreis, LK	2023 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	6.788	97.182	6.420.729
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,7	0,4	7,1
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,4	0,4	2,5
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,5	8,3	9,1
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,9	13,6	11,4

Lützel-Wiebelsbach ist ländlich strukturiert; die infrastrukturellen Haupteinrichtungen befinden sich in den größeren Nachbargemeinden.

Ärzte und eine Apotheke sind in Lützel-Wiebelsbach vorhanden, ebenso eine Kindertagesstätte und eine Grundschule (bis Klasse 4). Weiterführende Schulangebote ab Klasse 5 in räumlicher Nähe bestehen an der Georg-Ackermann-Schule in Rai-Breitenbach und der Ernst-Göbel-Schule in Höchst i. Odw. sowie grenzüberschreitend im benachbarten Bayern (z.B. Gymnasien in Erlenbach oder Elsenfeld).

Im Regionalplan für Südhessen wurde der Nachbarort Höchst im Odenwald als Unterzentrum ausgewiesen.

Definition
In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Höchst im Odenwald (ca. 9 km entfernt)
Michelstadt (ca. 23 km entfernt)
Wörth am Main (ca. 8 km)
Darmstadt (ca. 43 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 67 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 87 km entfernt)

Verkehrsanbindungen

Autobahn A 3 (Anschlussstelle Stockstadt) ca. 33 km entfernt
Bundesstraße B 469 ca. 7 km entfernt
Flughafen in Frankfurt am Main ca. 72 km
DB-Bahnhof Höchst i. Odw. ca. 9 km entfernt
Maintalbahn in Wörth ca. 8 km entfernt
Bushaltestelle am Ort

Wirtschaftsstruktur (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich

Indikatoren	2023 Lützelbach	2023 Odenwaldkreis, LK	2023 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) | Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,6	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) | Produktion	k.A.	39,3	22,7
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) | Dienstleistungen	k.A.	60,1	77,0
Arbeitsplatzzentralität	0,3	0,7	1,1

Branchen nach Umsatzanteilen gemäß Gemeindesteckbrief 2025 der IHK für Lützelbach

Verarbeitendes Gewerbe:
15,0 Prozent
Handel; Kfz-Reparatur:
66,0 Prozent
Grundstücks- und
Wohnungswesen: 1,0 Prozent
Dienstleistungen: 5,5 Prozent
Sonstige: 12,5 Prozent

Arbeitsmarkt, Arbeitslosenquote (Quelle: Agentur für Arbeit)

Odenwaldkreis: 4,8 % (Stand: März 2026)
Hessen: 5,9 %
Bund: 6,3 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern:

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 90,5 (Lützelbach, Stand 2025 Quelle: IHK Gemeindesteckbrief)
94,3 (Odenwaldkreis) | Hessen: 101,0
100,0 (Deutschland)

Innerörtliche Lage: Lage im südlichen Ortsgebiet.

Wohnlage: Ländliche, innerörtliche Wohnlage mit öffentlichen Nutzungen (Sportplatz, Schule, Bürgerhaus, Kindergarten. Dorflage mit Mischnutzungen.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Ein- und Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie gebietstypische Mischnutzungen (sh. Aufstellung zuvor).

Immissionen:	Beim Ortstermin konnten keine besonderen Immissionen festgestellt werden. Ggf. sind zeitweise Immissionen (Geräusche/Lärm) durch die beschriebenen öffentlichen Nutzungen sowie Fahrzeugverkehr örtlich feststellbar. Immissionen durch die Nähe zum Frankfurter Flughafen sind im erweiterten Rhein-Main-Wirtschaftsraum gebietstypisch.
Ausrichtung:	Die Wohnung ist überwiegend nach Süden ausgerichtet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht erstellt.

Immobilienmarkt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Deutschland steigen weiter moderat an. Einfamilienhäuser verteuerten sich im bundesweiten Durchschnitt zum zweiten Mal in Folge um +0,4 % gegenüber dem Vormonat, Eigentumswohnungen legten um +0,1 % zu. Im Jahresvergleich liegen die Hauspreise nun bei +3,3 % und damit erstmals seit längerem wieder über der Entwicklung der Eigentumswohnungen, die ein Plus von +2,2 % verzeichnen (Auszug Sprengnetter Analyse vom 05.03.2026).

Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und die weiteren Beschaffenheitsmerkmale bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen und Marktrisiken (gestiegene Zinsen, erhöhte Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen, lagebezogen von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Der in diesem Gutachten ausgewiesene Wert bezieht sich stichtagsbezogen auf die aktuellen Wertverhältnisse.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Unregelmäßige rechteckige Grundstücksform. Größe gesamt 939 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 27,0 m * 34,78 m
Topographische Grundstückslage:	Hanglage, nach Süden und Westen abfallend.

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße mit Bürgersteig. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich offene Stellplätze, die nicht zum Bewertungsobjekt gehören.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	Stellplatzmöglichkeiten sind auf dem Grundstück im hinteren, gepflasterten Hofraum vorhanden (jedoch ohne Zuweisung eines Stellplatzes für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum), ebenso in begrenzter Anzahl im öffentlichen Straßenraum.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise. Der westlich angrenzende Nachbar hat seine Garage neben der Rampenabfahrt grenzständig erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch:

Amtsgericht Michelstadt
Grundbuch von Lützel-Wiebelsbach, Wohnungsgrundbuch
Blatt 1679

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte:
Gemäß Nachtrag zur Sondernutzungsregelung (UrNr. 1218/1997 vom 23. Juli 1997) wurde wie folgt vereinbart/geregelt:

3. Zur Vorurkunde wird ergänzend festgestellt, daß der Spitzboden über den beiden Dachgeschoßwohnungen Nrn. 5 und 6 weder begehbar noch zugängig ist. Die Nr. "6" im Schnitt des Spitzbodens wurde nur fälschlicherweise eingezeichnet.

Desweiteren wird Abschnitt III. Ziffer 3. der Vorurkunde dahingehend berichtigt, daß der Kamin nicht über das Treppenhaus, sondern nur über die beiden Dachgeschoßwohnungen Nr. 5 bzw. Nr. 6 erreichbar ist. Die jeweiligen Eigentümer dieser Eigentumswohnungen räumen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen des § 14 Ziffer 4 WEG das Recht ein, zum Zwecke der Instandhaltung und Instandsetzung der Kamine namentlich zum Zweck der Kaminreinigung die entsprechenden Wohnungen zu betreten oder durch Dritte, wie den Verwalter, den Hausmeister oder den Kaminkehrer, betreten zu lassen, um über die Dachhaut zu den Kaminen zu gelangen und alle zur Durchführung der Arbeiten erforderlichen Gegenstände, namentlich Werkzeug, zu transportieren. Die Eigentümer der vorgenannten Eigentumswohnungen sind verpflichtet, einvernehmlich mit den Miteigentümern und dem Verwalter geeignete Maßnahmen zu treffen, damit die Kamine jederzeit erreichbar sind. Die Ausübung dieses Rechts darf jedoch nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nutzung der jeweils belasteten Eigentumswohnung führen. Sämtliche Schäden, die durch oder anläßlich der Ausübung des Rechts an der jeweils belasteten Eigentumswohnung entstehen, hat die Gemeinschaft dem jeweiligen Sondereigentümer zu erstatten. Die Ausübung des Rechts hat schonend zu erfolgen.

Beurteilung: Der Wohnwert, wird durch die Regelung etwas eingeschränkt. Im Vergleich zu den Wohnungen ohne Betretungsrecht für Kaminkehrer, Hausverwaltung und Hausmeister, ist das Bewertungsobjekt aufgrund der Regelung etwas benachteiligt. Der Umstand wird bei der Ableitung der Wertermittlungsdaten berücksichtigt (Liegenschaftszinssatz, Miete, Vergleichsfaktoren).

Weiteres
In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren (ggf. bis auf ein eventuell bestehendes Mietverhältnis) nicht

eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

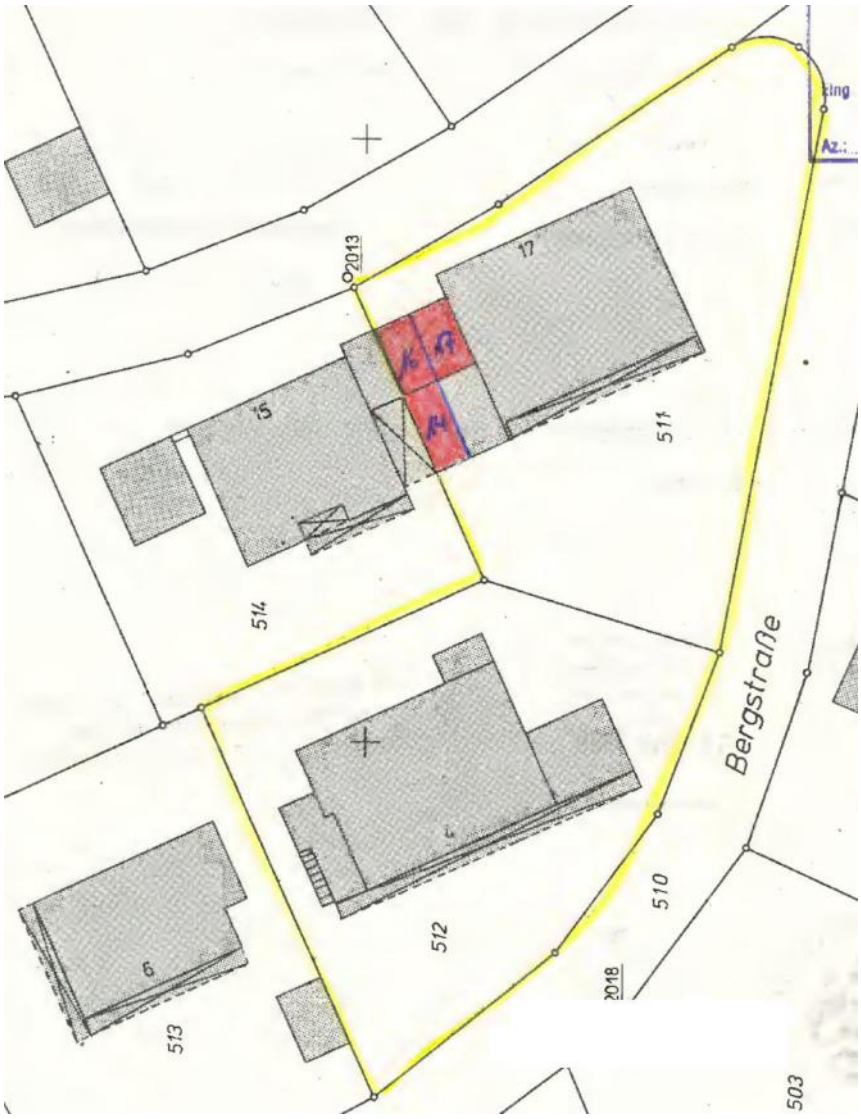
Festsetzungen im Bebauungsplan: Bebauungsplan
Gemeinde: Lützelbach (Odenwald)
Gemarkung: Lützel-Wiebelsbach
Name: Im Bergfeld 1. Änderung
Rechtskraftdatum: 01.08.1965

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
GFZ (Geschossflächenzahl) 0,6
Offene Bauweise
max. 2 Vollgeschosse

Ein Baufenster und eine Baugrenze zur Straße werden festgesetzt. Die Ausnutzung des Grundstücks ist gebietstypisch im Rahmen der baurechtlichen Festsetzungen. Erweiterungen sind aufgrund der bereits hohen Ausnutzung im Bestand unwahrscheinlich (Abklärung im Rahmen einer Bauvoranfrage).

Baulasten: Es wurde eine Baulast begründet. Und zwar konnten auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück für das 6-Familienwohnhaus nicht alle Stellplätze nachgewiesen werden, sodass eine Stellplatzbaulast begründet wurde. Das belastete Flurstück 511 liegt rd. 270 m weiter westlich, dies ist gem. Wenzel in ‚Baulasten in der Praxis'; Bundesanzeigerverlag, 2. Auflage, Seite 138, Rn 388, als Stellplatznachweis geeignet und für Nutzer noch zumutbar (Faustformel bis 300m Entfernung). Nachfolgender Auszug zu einer begünstigenden Baulast.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, in seinen Garagen auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück-Nr. 511, 3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (dargestellt in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte in roter Farbe und bezeichnet mit den Nummern 14, 16, 17) einschließlich der ungehinderten Zufahrt zugunsten des Grundstückes Flur 2, Flurstück-Nr. 439 zur Verfügung zu halten.



Gemäß Teilungserklärung nach § 8 WEG (Urk. Rolle Nr. 1049/1997) wurde in Bezug auf die Stellplätze wie folgt erklärt:

PKW-Abstellplätze im Freien auf dem Vertragsgrundstück Flurstück Nr. 439:

Stellplatz	zum Sondereigentum
Nr. 1	Nr. 1
Nr. 2	Nr. 2
Nr. 3	Nr. 3

PKW-Abstellplätze als Baulast auf dem Flurstück 512:

Stellplatz	zum Sondereigentum
Nr. 4	Nr. 4
Nr. 5	Nr. 5
Nr. 6	Nr. 6

Dazu liegt für mit einer Baulast begründeten Grundstücksfläche folgender Auszugsplan aus der Liegenschafskarte der Teilungserklärung bei:



Der hier gelb dargestellte Stellplatz Nr. 6 wurde gemäß Teilungserklärung dem Wohnungseigentum Nr. 6 auf dem ca. 270 m weiter westlich gelegenen Flurstück 512 zugewiesen. Der Nachweis gemäß Baulast erfolgte jedoch auf dem Flurstück 511 (einer der Stellplätze 14,16 oder 17). Ob eine privatrechtliche Absicherung mit einer Grunddienstbarkeit (Eintrag ins Grundbuch beim belasteten Grundstück, Flurstücke 511 und 512) vorhanden ist, ist nicht bekannt; ein diesbezüglicher Herrschvermerk im Grundbuch beim Bewertungsobjekt fehlt.

Beurteilung: Eine Baulast ist eine freiwillig übernommene, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen. Die Baulast dient dazu, eine Bebauung (oder Nutzung) zu ermöglichen, die ohne Übernahme der Baulast ansonsten aufgrund von Verstößen gegen die Bauordnung nicht möglich wäre.

Es handelt sich demnach um die Sicherung öffentlich-rechtlicher Belange für die Bebauung (öffentlich-rechtliche Sicherung Stellplätze in zumutbarer Entfernung herzustellen). Erst durch die Begründung der Baulast konnte die Baugenehmigung erteilt werden. Wertnachteile ergeben sich beim Bewertungsobjekt dahingehend, dass die Nutzung eines ca. 270 m weit vom Bewertungsobjekt liegenden Stellplatzes zwar möglich ist, jedoch aufgrund der Entfernung und der Möglichkeit, dass eigene Fahrzeug in der näheren Umgebung im öffentlichen Straßenraum zu parken, wahrscheinlicher ist; insofern ist ein Wertnachteil im Vergleich zu den Eigentumswohnungen vorhanden, die einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück haben. Der Umstand wird in der Wertermittlung berücksichtigt und zwar dahingehend, dass die Nutzung eines Stellplatzes im öffentlichen Straßenraum im Nahbereich zu Wohnung durch den jeweiligen Eigentümer der Eigentumswohnung bevorzugt gewählt wird, als der 270 m weit entfernt liegende Stellplatz gemäß Baulastbegründung.

Denkmalschutz: Keine Eintragung in der Denkmaltopographie.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

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

Grundstücksqualität: Baureifes Land

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

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

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

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

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

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.
Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Gebäude:	Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohnungseigentumseinheiten; unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Massive Bauweise. Je Geschoss 2 Wohnungen (2-Spänner).
Baujahr/Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können: Baujahr/Einzug, ca.: 1990 Bemessene Restnutzungsdauer: 44 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (NHK 2010). Wesentliche Modernisierungen der letzten 10 Jahre: Keine bekannt.

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 30 cm (im Keller z.T. 36,5 cm). Fassade verputzt und hell gestrichen.
Innenwände:	Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	1 Kamin über Dach gemauert (Anschluss Heizung).
Besondere Konstruktionsart:	Keine.
Besondere Bauteile:	Balkone, Gauben. Das hausmittig angeordnete Treppenhaus wurde über Dach gemauert und ragt etwas aus dem Grundriss heraus, ein Tonnendach wurde ausgebildet und die Außenfassade mit Naturstein vorgemauert (Verblendung).

Dachform- und Eindeckung:	Satteldach mit Spitzdachgauben und zimmermannsmäßigem Holzdachstuhl (Pfettendach). Eindeckung mit grauen Betondachsteinen. Das Treppenhaus-Tonnendach und die Gaubenwangen wurden mit Kunstschiefer eingedeckt.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Insgesamt 6 Wohnungen (je Geschoss 2 Wohnungen. 2-Spännertyp).
Hauseingang, Treppenhaus:	Der Grundstückszugang von der Straße ist offen (ohne Einfriedung), der Eingang wird über einen mit Granitplatten hergestellten Weg und 3 Treppenstufen (Eingangsniveau von der Straße abgesenkt) erreicht. Aluminiumverstärkte Hauseingangstüre als Kunststoffrahmentüre mit Verglasung und feststehendem Seitenteil mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage. Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden mit Werkstein belegt.
Fenster:	Weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, im Bereich Balkon als Fenstertüre.
Treppen	
Geschosstreppen:	2-läufige Treppe mit Zwischenpodest vom Keller- bis zum Dachgeschoss (Systemtreppe mit massiven Werksteinstufen), Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf.
Bauzustand/Wärme- und Schall-Schutz:	Baujahrestypischer Zustand mit befriedigenden Wärmeschutz- und Schallschutzeigenschaften.
Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen bekannt.
Gemeinschaftliche Räume | Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Ölzentralheizung. Gemeinsamer Heizungsraum/Hausanschlussraum, Öltanklagerraum. Des Weiteren ein gemeinsamer Waschkeller, Trockenraum und Abstellraum sowie ein Raum zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen mit Außenzugang (Kelleraußentreppe – Zugang vom Hofraum).
Gemeinschaftliche Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Hofraum, Grünflächen, Außenbeleuchtung.
Stellplätze:	3 Stellplätze mit Sondernutzungsregelungen im Hofraum sowie 3 Stellplätze auf einem rd. 270 m entfernten Grundstück als Baulastnachweis mit Sondernutzungsregelung.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Keine wesentlichen Baumängel- und Bauschäden bekannt.
Beurteilung:	Von außen beurteilt guter, baujahrestypischer baulicher Zustand.
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsregelungen für Stellplätze sind vereinbart.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine bekannt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 134/1.000 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.

WEG-Hausverwaltung:	Keine bekannt.

Instandhaltungsrücklage:	Keine bekannt.

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Offener Wohnhauszugang ohne Einfriedung. Die offene Zufahrt zum Grundstück/Hofraum erfolgt von der Schulstraße über eine gepflasterte Rampenabfahrt. Zur Schulstraße ist das Grundstück offen, sonst Einfriedung mir Zäunen und Grenzmauer (Garage).
Besondere Bauteile:	Gauben, Balkons, Rampenabfahrt, Stützmauern.
Hofraum, Rampe:	Mit grauem Betonpflaster gepflastert.
Garten:	Wenig Grünfläche mit Rasen, Hecken und Büschen (einfache Grünanlage).
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Medienanschlüsse.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Stellplätze:	Gemäß Teilungserklärung wurden im Hofraum 3 Stellplätze nachgewiesen und im Sondereigentum den Wohnungen 1, 2, 3 zugewiesen. Der Stellplatznachweis für die Wohnungen 4, 5, 6 als Baulast auf einem Fremdgrundstück. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind in begrenzter Anzahl in der Straße vorhanden.
Beurteilung:	Insgesamt einfache Außenanlagen.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Ein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf wurde nicht vorgelegt.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020. Anmerkung: Die Bundesregierung hat Eckpunkte zur Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) veröffentlicht und setzt dabei auf Technologieoffenheit. Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) – wie das bisherige GEG zukünftig heißen soll – sichert darüber hinaus die Förderung bis mindesten 2029 (gefördert werden unter anderem Wärmepumpen, Biomasseheizungen, Solarthermie und der Anschluss an ein Wärmenetz. Bei Heizungstausch in Bestandsgebäuden sind bis zu 70 % staatliche Förderung/Zuschuss erhältlich).

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

Energieeffizienz-klasse	Endenergie kWh/(m²· a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m² Wfl. p.a

Aufgrund der kompakten Bauart und der baujahresgemäßen Bauteileigenschaften und Bauart wird das Gebäude der Energieeffizienzklasse D-E zugeordnet.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt
Energetische Schwachstellen:	Außenmauerwerk, Fenster

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

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

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetztes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 6 laut Aufteilungsplan) befindet sich im Dachgeschoss, von der Eingangsseite aus rechts. Zu dem Sondereigentum gehört noch 1 Kellerraum (ebenfalls mit Nr. 6 im Teilungsplan gekennzeichnet).
Wohnfläche und Raumaufteilung:	ca. 68,3 m² | Aufteilung gemäß Teilungsplan: 2-Zimmerwohnung mit einem großen Wohn-, Schafraum mit angegliederter offener Küche, Bad, Balkon, Abstellraum, Hobbyraum. Nutzfläche Kellerraum Wohnungseigentum Nr. 6 ca. 9 m².
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Dachgeschosswohnung
Besonnung/Belichtung:	Gut
Sondernutzungsrechte:	Gemäß Sondernutzungsregelung und Baulast besteht ein Nutzungsrecht an einem offenen Stellplatz auf einem ca. 270 m weiter westlich gelegenen Grundstück.
Balkon:	Balkon mit Holzgeländer, Ausrichtung nach Süden mit Markise. Abmessungen ca. 2,89 m breit und 2,15 m tief.
Kellerraum:	Dem Wohnungseigentum ist im Sondereigentum ein Kellerraum zugeordnet, der im Teilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichnet ist. Größe ca. 9,- m² Nutzfläche.

Ausstattungsbeschreibung

Eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin wird ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard der in den NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) veröffentlichten Ausstattungsstufen angenommen. Nachfolgend eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufen sowie gem. Feststellung beim Ortstermin, soweit von außen ersichtlich.

Fußböden:	Fliesen, Teppich, Laminat/Holzwerkstoffparkett.
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und mit Raufaser tapeziert und gestrichen. Sanitärraum gefliest.
Türen:	Eingangstüre und Innentüren als holzfurnierte Werkstofftüren mit Futter und Bekleidung.
Heizung:	Ölzentralheizung, Niedertemperaturkessel Viessmann, Bj. 1989. Beheizung der Räume über Flachheizkörper oder Fußbodenheizung. Gemäß Angabe des Bezirksschornsteinfegermeisters sei keine zentrale Warmwasserbereitung vorhanden, sodass anzunehmen ist, dass eine dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer je Wohnung installiert ist.
Sanitäre Installation:	Bad mit Duschwanne, Waschbecken und WC (wahrscheinlich mittlere Standardausstattung der 1990er Jahre). Küche mit der erforderlichen Installation mit Be- und Entwässerungsleitungen.

Elektrische Installation:	Baujahresgemäße Standardausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und Steckdosen, Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse.
Sonstige techn. Anlagen:	Klingel, Sprechstelle, Medienanschlüsse. Breitbandklasse gem. Breitbandatlas: FTTC - bereitgestellt durch die Telekom und Entega- (Fibre to the Curb ist eine Art von Glasfaseranschluss, bei dem die Glasfaser bis zu einem Verteilerkasten am Straßenrand verlegt wird. Von dort aus wird die Internetverbindung über bereits vorhandene Kupferkabel bis zum Endkunden weitergeleitet).
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Balkonmarkise (ohne Wertansatz, da demontierbar; sh. § 93, 94 BGB).
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Keine bekannt
Wesentliche Modernisierungen:	Keine bekannt
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im südöstlichen Rhein Main Wirtschaftsraum mit Nähe zur Region ‚Bayerischer Untermain' handelt es sich um eine ländlich gelegene Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus in Lützel-Wiebelsbach (Odenwaldkreis) mit insgesamt 6 Wohnungen in mittlerer Wohnlage. Von außen beurteilt genügt die Eigentumswohnung überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

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

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

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

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

Kriterien zur Verfahrenswahl

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich kann zur Ableitung des Verkehrswerts ein Hauptverfahren (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren) herangezogen werden. Aber auch die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Eigentumswohnungen werden marktüblich mit einem Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet.

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da hier die erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).
Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

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

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 130,00 €/m².

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Lützelbach
Gemarkung	Lützel-Wiebelsbach
Zonaler Bodenrichtwert	130 EUR/m²
Nr. der Bodenrichtwertzone	31550006
Stichtag des Bodenrichtwerts	**01.01.2026**
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	-
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	-
Bemerkung	-

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 939 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sind auf gebietstypische Wohnbaugrundstücke in der Größe und Ausnutzung. Eine Abhängigkeit von diesen Bezugsgrößen (GFZ-Ausnutzung, Grundstücksgröße) wurde vom Gutachterausschuss nicht mitgeteilt. Das Bewertungsgrundstück entspricht einer gebietstypischen Ausnutzung und Größe – ohne Anpassung.

Weitere Lageeigenschaften: Südausrichtung (Zuschlag), Lage in Nähe Sportplatz, Schule, Kindergarten (Abschlag); Lagebedingte Vor- und Nachteile gleichen sich aus.

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: rd. 1,0

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Boden-richtwert	Anpassungs-faktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
439	Gebäude- und Freifläche, Schulstraße 29	130 €/m²	1,0	939 m²	122.070 €
Summe					
	Anteilig 134/1.000 rd.				**16.400 €**

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

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

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die ImmoWertV § 10).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.
Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, ‚Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund der zum Auswertungszeitraum (Datengrundlage für die Auswertung von Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2026, waren Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2024 -2025) veröffentlichten Marktdaten nach § 193 (5) Baugesetzbuch, ist nach Prüfung eine über das Maß nach §§ 26, 33 und 39 ImmoWertV, keine weitere Anpassung erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden
Da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte, sind Baumängel und Bauschäden von innen nicht feststellbar. Der Umstand wird bei der Ableitung des Verkehrswerts mit einem Risikoabschlag gewürdigt, der auch weitere Unwägbarkeiten berücksichtigt (wie bspw. das Vorhandensein und die Höhe einer Instandhaltungsrücklage).

BoG Stellplatz: Nachteil / Minderwert, psch. 2.000,- € (Absicherung des als Baulast begründeten Stellplatzes auf einem ca. 270 m weit entfernt liegenden Fremdgrundstücks).

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

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

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

(1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.
(2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).
(3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von
   1. geeigneten Kaufpreisen und
   2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugseinheit.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 7 – 11 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.
Im Immobilienmarktbericht 2026 (Datenauswertung 2018-2024) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Diese Vergleichsmieten enthalten ebenso ein bis zwei PKW-Abstellplätze. Für den Bodenrichtwertbereich 100-199 €/m² beträgt die Durchschnittsmiete der Baujahresgruppe 1995 = 7,96 €/m²; bei dem gegebenen etwas niedrigeren Bodenwertniveau Ausgangswert rd. 7,90 €/m².
Die angepasste Vergleichsmiete zum Wertermittlungsstichtag beträgt: Anpassung Größe Faktor 1,04; Beschaffenheit (Abschlag wegen Dachschrägen, Möblierbarkeit Faktor 0,98; Anpassung Wertermittlungsstich 2,5 % jährl. Mietpreissteigerung über gemittelt 5 Jahre = Zuschlag Faktor 1,13.
Mietwert: 7,90 €/m² * 1,04 * 0,98 * 1,13 = rd. 9,10 €/m² * 68,3 m² = rd. 620 €/m².
Für das Wohnungseigentum wird die marktübliche Miete mit psch. 620 €/Monat, inkl. Stellplatzmiete bemessen.
Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Im-

mobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.
Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2026 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum bis 10 Wohneinheiten) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) 4,5 %. Der durchschnittliche Mietansatz liegt lt. Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht 2026 in Südhessen bei 9,05 €/m², die Standardabweichung beim LZ wird mit +/- 1,0 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.
Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die marktüblich höhere Miete und die Beschaffenheitsmerkmale.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 4,5 %

4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

4.5.1 Gebäudefaktoren für Wohnungseigentum

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden 2026 im Immobilienmarktbericht für Südhessen Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV wie folgt veröffentlicht.

9.5.1.3 Marktbereich 6

Baujahr	Eigentumswohnungen, Marktbereich 6 Gebäudefaktoren €/m²-Wohnfläche Bodenrichtwertbereich			
	100 €/m² bis 199 €/m² (150 €/m²)	200 €/m² bis 299 €/m² (250 €/m²)	300 €/m² bis 399 €/m² (350 €/m²)	400 €/m² bis 499 €/m² (450 €/m²)
1970 bis 1979 (1975)	1.351	1.626	1.902	2.178
1980 bis 1989 (1985)	1.729	2.005	2.280	2.556
1990 bis 1999 (1995)	2.107	2.383	2.658	2.934
2000 bis 2009 (2005)	2.485	2.761	3.037	3.312
2010 bis 2020 (2015)	2.863	3.139	3.415	3.690
ab 2021 (Erstbezug)	3.728	4.079	4.430	4.781

Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2023 bis 2025

Die Vergleichsfaktoren wurden lagebezogen den Bodenrichtwertzonen zugeordnet; es handelt sich durchschnittlich um eine mittlere Wohnlage, ohne Stellplatzanteil bei einer mittleren bis gehobenen Ausstattung.

Generell ist zu überprüfen, ob bei den folgenden Abweichungen eine objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors erforderlich ist:

A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag. Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 4.05/5).
B Abweichungen in Bezug auf die Gebäudeart (Lage im EFH, ZFH, MFH, Geschosswohnungsbau)
C Lageabweichung (Mikro- und Makrolageabweichungen, Bodenrichtwertniveau)
D Abweichende sonstige Grundstücks- und Objektmerkmale
E Größenabweichungen (Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten Band 4, Seite 3.32/1/3)

Nach Prüfung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale sind die Vergleichswertfaktoren plausibel und können angewendet werden.
Der für die Bodenrichtwertlage (Mittelwert 150 €/m²) veröffentlichte Wert, bei dem mittleren Baujahr 1995, beträgt rd. 2.107 €/m². Die Ausstattung wird als vergleichbar angenommen. Die Beschaffenheit (Lage im Dachgeschoss – Nachteile ergeben ich durch die eingeschränkte Möblierbarkeit. Die Bodenrichtwertlage ist etwas geringer ebenso die Baujahresgruppe, so dass nach sachverständigem Ermessen der Vergleichsfaktor zum Wertermittlungsstichtag gem. § 12, Absatz 1, letzter Satz ImmoWertV, mit rd. 1.900,- €/m² bemessen wird (Abschlag rd. 10 %).

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor rd.: 1.900 €/m² Wohnfläche

4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		=	1.900 €/m²
Wohnfläche		x	68,3 m²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)		=	129.770 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	129.770 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV			
	Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf	+/-	0 €
	Zuschlag Stellplatz (Wert pro Stellplatz 5.000 € abzgl. Minderwert Entfernung 2.000 €)	+	3.000 €
Vergleichswert rd.			**133.000 €**

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

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

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

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

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

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

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

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

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 6	68,3	9,08	620,00	7.440,00 €
Summe				7.440,00 €

Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			7.440,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(367 €)	367 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	149 €	
	Instandhaltung	14,4 €/m² Wohnfläche	984 €	
	Gesamt		-	1.500,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	5.940,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 4,5 % von		16.400 €	-	738,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	5.202,00 €
Barwertfaktor § 34 ImmoWertV	44 Jahren Restnutzungsdauer 4,5 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		x	19,02
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	98.942 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	16.400 €
Vorläufiger Ertragswert			=	115.342 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	115.342 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf		+/-	0 €
	Abschlag Stellplatz		-	2.000 €
Ertragswert rd.				**113.000 €**

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse: Vergleichswert: 133.000,- € | Ertragswert:113.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Vergleichswertverfahren Hauptgewicht, da Wohnungseigentum hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird. Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau. Da eine Vermietung ebenfalls möglich und üblich ist, wird dem ermittelten Ertragswert ebenfalls ein Gewicht bei der Ableitung des vorläufigen Verkehrswerts beigemessen (Gewichtsverteilung Vergleichswert/Ertragswert 60/40).

Die Datenlage stand für das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Der vorläufige Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am ermittelten Vergleichswert mit rd. ((133.000 *0,6) + (113.000 * 0,4)) = 125.000,- € bemessen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhaltungsaufwendungen sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln- und schäden, berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Anteile Rohbau zu Ausbau (unterstellt): 45 % zu 55 %

Vorläufiger Verkehrswert (vor Marktanpassung)	125.000 €
- Abzgl. Bodenwertanteil	- 16.400 €
- Verbleibender Gebäudewertanteil	108.600 €

Bezogen auf den Gebäudezeitwert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil 45 % x 108.600 € =	48.870 €
- Für den Ausbauanteil 55 % x 108.600 € =	59.730 €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung als Risikoabschlag angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 5 %
- Ausbaus von ca. 10 %

Somit ergibt sich gerundet	5 % x 48.870 € = 2.444 €
	10 % x 59.730 € = 5.973 €
Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag rd.	8.000 €

Der Verkehrswert beträgt somit (125.000 € - 8.000 €): 117.000,- €.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung: Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 1.713 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 15,7	6,4 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 19,7	5,1 %

Das Ergebnis liegt im Rahmen der Bandbreite ausgewerteter Verkäufe von Wohnungseigentum gem. Immobilienmarktbericht Südhessen 2026 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, das Ergebnis damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Michelstadt	Wohnungsgrundbuch von Lützel-Wiebelsbach, Blatt 1679 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 134/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lützel-Wiebelsbach	Flur 2, Flurstücke 439
Gebäude- und Freifläche	Schulstraße 29, Größe 939 m²

Der Verkehrswert des 134/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 64750 Lützelbach, Schulstraße 29, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß (WEG Nr. 6) und einem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6, wurde zum Stichtag 19.06.2026, auf der Grundlage einer Besichtigung von außen ermittelt mit rd.

117.000,- €

in Worten: Einhundertsiebzehntausend Euro

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



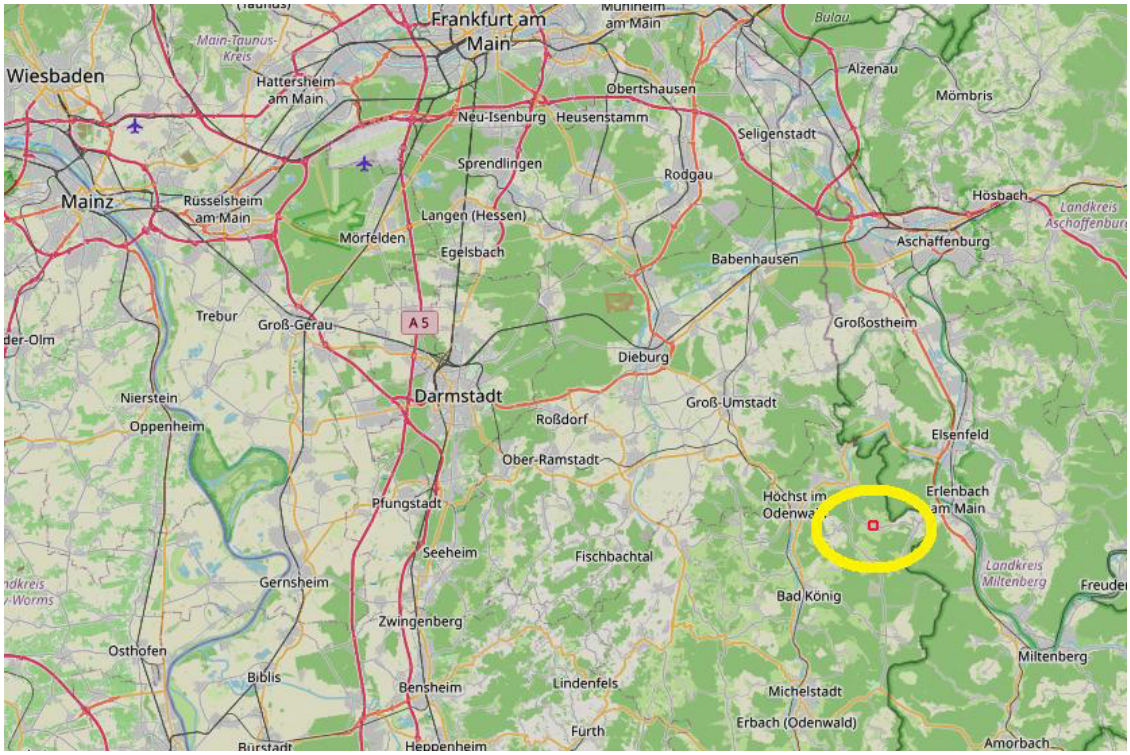
Altheim, den 08.07.2026 Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

6 Makro- und Mikrolagedarstellung

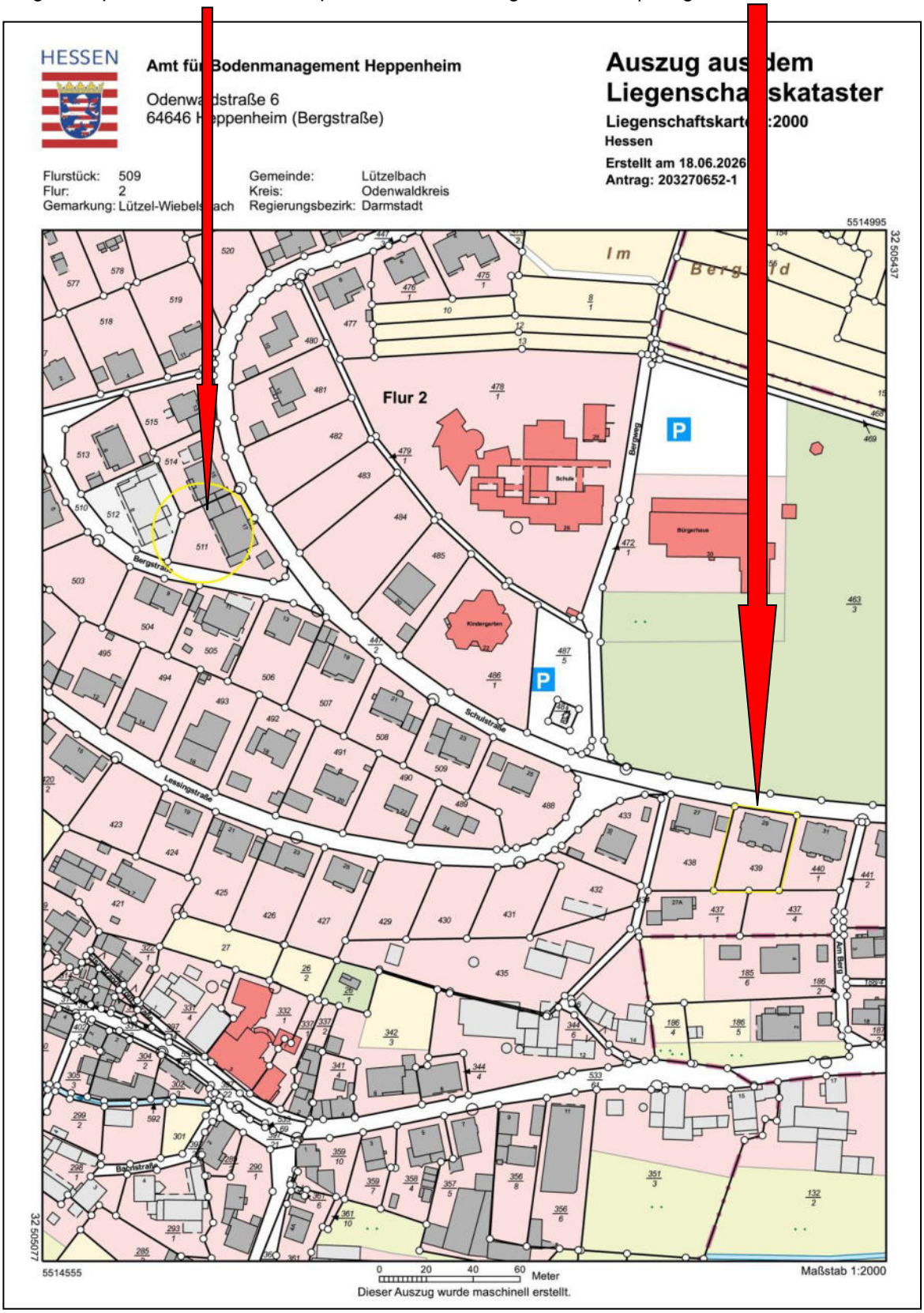
Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)





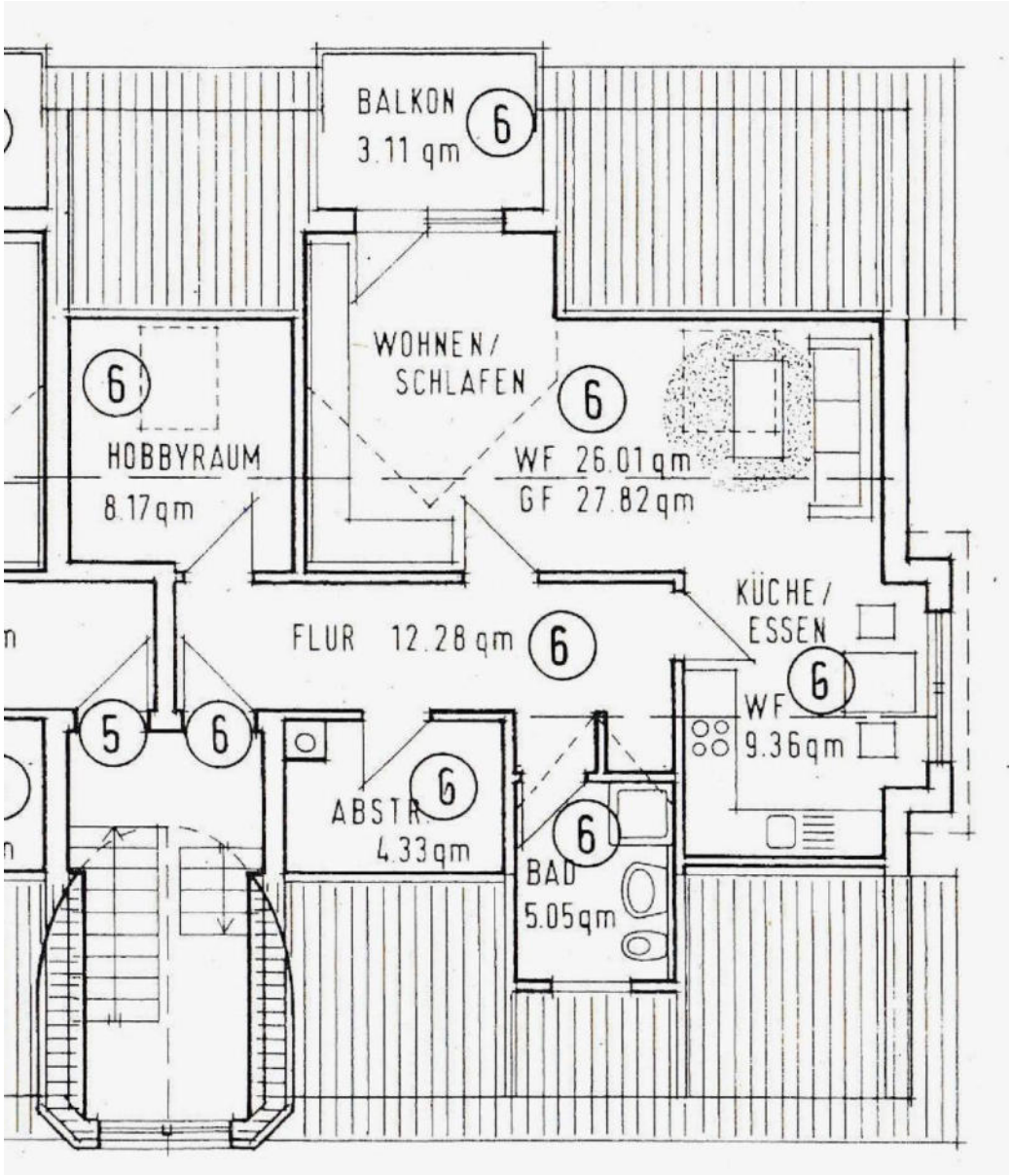
6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab).
Lage Stellplatznachweis und Stellplatz für WEG Nr. 6 gem. Baulast | Lage Mehrfamilienwohnhaus

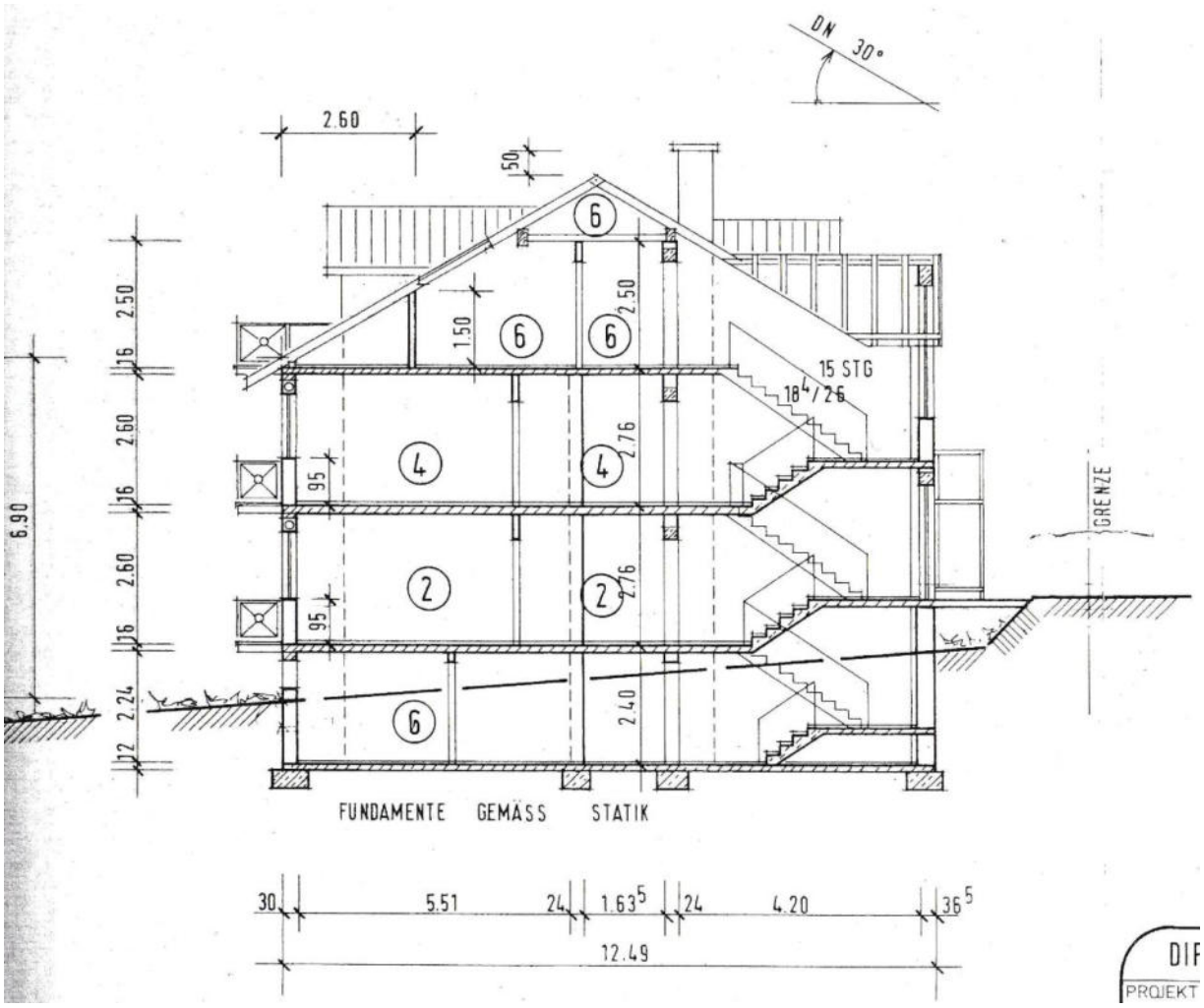


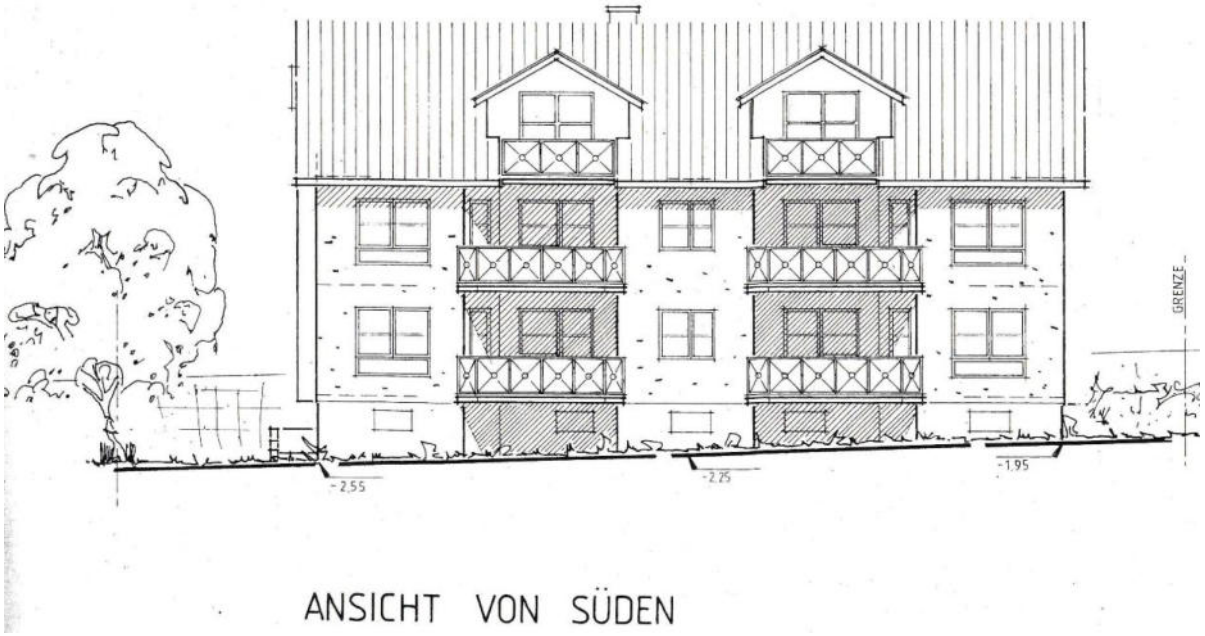
6.2 Wohnungsgrundriss WEG Nr. 6 im Dachgeschoss

Nachfolgende Teilungspläne aus den Grundakten.



6.3 Wohnhausquerschnitt und Südansicht





6.4 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den Teilungsplänen ermittelt und auf Plausibilität geprüft.

Die nachfolgende Aufstellung dient lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächen-faktor / Sonderform	Länge	Breite	Fläche	Wohn-fläche
WEG Nr. 6		(m)	(m)	(m^2)	(m^2)
Erdgeschoss					
Flur	1			12,28	
Abstellraum	1			4,33	
Hobbyraum	1			8,17	
Küche/Essen	1			9,36	
Bad	1			5,05	
Wohnen/Schlafen	1			26,01	
Balkon	anteilig			3,11	
Wohnfläche WEG Nr. 6				68,31	**68,3**

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Nord von der Schulstraße



Foto 2

Ansicht Südwest vom Hofraum



Foto 3

Ansicht Nordost von der Schulstraße



Foto 4

Ansicht Hofraum-rampenzufahrt



Anschläge: 68 Tsd.