

- Errichtung einer PKW-Einzelgarage

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen Zustands der baulichen Anlage und der wahrgenommenen Modernisierungen wird mangels weiterführender Informationen in freier Schätzung basierend auf Erfahrungswerten des Sachverständigen in Anlehnung an die ImmoWertV das Jahr 1980 als fiktives Baujahr verwendet.

2.5.1.4 Rohbau

Gründung:	unbekannt, vermutlich Betonstreifenfundament
Außenwände:	massiv, Mauerwerk
Innenwände:	massiv, Mauerwerk
Decken:	über dem Kellergeschoß Betonkappendecke, über den oberen Geschossen Balkendecke

2.5.1.5 Ausbau

Fassade:	Verputz, Anstrich, Sockel farbig abgesetzt; keine nachträgliche Wärmedämmung
Wandflächen innen:	
Wohnräume:	unbekannt
Sanitärräume:	unbekannt
Küche:	unbekannt
Deckenflächen:	
Wohn-/Sanitärräume:	unbekannt
Kellerräume:	unbekannt
Fußbodenbeläge:	
Wohnräume und Flure:	unbekannt
Sanitärräume:	unbekannt
Küche:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Haustür:	Holz oder Kunststoff mit Glasfüllungen
Fenster:	unbekannt, Kunststoffrollläden
Elektroinstallation:	unbekannt

Sanitärräume: unbekannt
 Heizung: unbekannt, vermutlich Gasheizung
 Besondere Ausstattungsdetails: PKW-Einzelgarage

2.5.1.6 Dach

Dachkonstruktion: Satteldach, Holzkonstruktion
 Dachdeckung: Betondachsteine
 Dachentwässerung: Zinkblechrinnen und –fallrohre

2.5.1.7 Gestaltung/Grundrisse/Wohnwert

Die architektonische Gestaltung entspricht ist einfach und mit diversen funktionalen/konzeptionellen Einschränkungen noch zweckmäßig.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Bad und ggf. ein weiteres WC eingebaut wurden und dass die Grundrisse weitgehend den Darstellungen in den Planunterlagen entsprechen.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale wird der Wohnwert zusammenfassend als mittelmäßig bezeichnet.

2.5.1.8 Baulicher Zustand/Instandhaltung

Die bauliche Anlage wurde am Tag der Ortsbesichtigung insgesamt in einem für das fiktive Baujahr mittelmäßigen Instandhaltungs- und Pflegezustand vorgefunden.

Im Zuge des Ortstermins wurden keine als wesentlich zu betrachtende Mängel und Schäden festgestellt, die über das übliche Maß an Abnutzung, Verschleiß und geringfügige Schadhaftigkeit eines vergleichbaren Objekts gleichen Alters in mittelmäßigem Instandhaltungszustand hinausgehend angesehen werden.

Schwerwiegende Mängel, Schäden oder erheblicher Instandhaltungsstau, welche die Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlage erheblich einschränken oder verhindern, wurden nicht festgestellt.

Der Instandhaltungszustand wird insgesamt als mittelmäßig beurteilt.

2.5.1.9 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Informationen zu den energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes liegen nicht vor.

Es wird basierend auf den im Zuge des Ortstermins gewonnenen Eindrücken davon ausgegangen, dass das Wohngebäude einfache bis mittelmäßige energetische Eigenschaften aufweist. Die angenommenen einfachen bis mittelmäßigen energetischen Eigenschaften wurden durch die angesetzten Parameter berücksichtigt.

2.5.1.10 Gesamtnutzungsdauer/wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Es wird ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und dem fiktiven Baujahr 1980 folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgelegt:

Für den Wertermittlungsstichtag am 08.02.2025: 25 Jahre

2.5.1.11 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist in Anlehnung an die DIN 277 (1987) zu ermitteln. Diese Norm ist Grundlage der statistischen Daten zur Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen. Die BGF sind gemäß der DIN 277 (1987) getrennt für die folgenden Bereiche zu ermitteln:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen von Geschossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, z.B. Durchfahrten, überdeckte Balkone, Loggien
- Bereich c: nicht überdeckt, z.B. nicht überdeckter Balkon, nicht überdeckte Terrasse

Die zur Anwendung kommenden Normalherstellungskosten (NHK 2010) berücksichtigen ausschließlich die Brutto-Grundfläche der Bereiche a und b. Der Bereich c wird nicht gesondert erfasst, da dieser Flächenanteil in der Regel in Bezug auf die Baukosten unbedeutend ist. Die Brutto-Grundfläche, die zum Zweck der Herleitung der Herstellungskosten zu ermitteln ist, wird daher lediglich in Anlehnung an die DIN 277 (1987) berechnet, da der vorstehend erwähnte Bereich c unberücksichtigt bleibt.

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche erfolgt grob überschlägig mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit auf Basis der zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Kellergeschoß:	7,76 m x 9,05 m =	70,23 m ²
	1,75 m x 3,30 m =	5,78 m ²
Zwischensumme BGF KG	76,00 m ²	
Erdgeschoß:	7,76 m x 9,05 m =	70,23 m ²
	1,75 m x 5,45 m =	9,54 m ²
Zwischensumme BGF EG	79,77 m ²	
Obergeschoß:	7,76 m x 9,05 m =	70,23 m ²
Zwischensumme BGF OG	70,23 m ²	
Dachgeschoß:	7,76 m x 9,05 m =	70,23 m ²
Zwischensumme BGF DG	70,23 m ²	
Bruttogrundfläche Wohnhaus gesamt	296,22 m ²	
Bruttogrundfläche Wohnhaus gerundet	296,00 m ²	

2.5.1.12 Werterhöhung wegen besonderer Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277 sind folgende Bauteile mit Angabe der jeweiligen gewählten Wertansätze, die Einfluss auf den Verkehrswert haben, nicht berücksichtigt:

Garage	8.000 €
Balkon	3.000 €
Eingangsüberdachung	1.000 €
Summe	12.000 €

Wegen besonderer Bauteile wird bei der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ein gesonderter Zuschlag bei der Wahl des Ansatzes für die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berücksichtigt.

2.5.1.13 Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist nach den Gepflogenheiten des lokalen Grundstücksmarkts vorzunehmen, da diese Gepflogenheiten die Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete unter Berücksichtigung des Wohnwerts des Wertermittlungsobjekts bilden.

Die Gepflogenheiten des Marktgeschehens entsprechen weitestgehend der Berechnungsmethodik, die in der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) zur Anwendung kommt. Die Wohnfläche wurde aus den in den Grundrissunterlagen enthaltenen Angaben übernommen

und in einer dem Zweck angemessenen Genauigkeit anhand der vorliegenden Grundrisse auf Plausibilität geprüft und übernommen. Ergänzend wurden anhand der Grundrisse eigene Berechnungen vorgenommen, wenn keine Wohnflächenangabe enthalten war.

Ermittlung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich/Anbau	7,39 m ²
Flur	4,27 m ²
ehemalige Futterkammer	6,34 m ²
Küche	13,53 m ²
Wohnzimmer	14,75 m ²
Schlafzimmer	14,75 m ²
<hr/>	
Wohnfläche EG:	61,03 m ²

Wohnfläche EG gerundet: 61,00 m²

Obergeschoss:

Flur	2,15 m ²
Abstellraum	6,34 m ²
Zimmer 1	14,75 m ²
Zimmer 2	14,75 m ²
Zimmer 3	14,75 m ²
Balkon	50% x 6,20 m ² = 3,10 m ²
<hr/>	
Wohnfläche OG:	55,84 m ²

Wohnfläche OG gerundet: 56,00 m²

Wohnfläche gesamt gerundet 117,00 m²

Ausbauverhältnis WoFl/BGF 40%

Es wird basierend auf den Grundrissunterlagen davon ausgegangen, dass das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

3 Wertermittlung

3.1 Bodenwertanteil

3.1.1 Erläuterungen

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwertanteil in der Regel durch Preisvergleich aus Verkäufen unbebauter Grundstücke durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Ausreichende Vergleichspreise aus Verkäufen der letzten Jahre bei vergleichbaren unbebauten Grundstücken aus der unmittelbaren Umgebung liegen nicht vor.

Der Sachverständige hat deshalb die Bodenrichtwerte aus der Richtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte entnommen und leitet den Bodenwert aus diesen Angaben durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge ab.

3.1.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Wertermittlungsobjekts folgenden Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen:
erschließungsbeitragsfreies baureifes Land, gemischte Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 800 m²: 70,00 €/m²

Der ausgewiesene Bodenrichtwert kann nach sachverständiger Korrektur als Vergleichswert für den Wertermittlungsstichtag herangezogen werden.

3.1.3 Bodenrichtwertkorrekturen

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen und daher zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden.

Bodenrichtwerte berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Lagequalitäten, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

Ein Bodenrichtwert ist dann zu 100 % anzusetzen, wenn das Wertermittlungsobjekt in allen wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften deckungsgleich ist mit dem fiktiven Grundstück, das die durchschnittlichen Eigenschaften sämtlicher Grundstücke in der Bodenrichtwertzone aufweist.

Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche entspricht in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften nicht vollständig dem der Bodenrichtwertermittlung zugrunde gelegten sogenannten „lagetypischen fiktiven“ Grundstück der herangezogenen Bodenrichtwertzone.

Daher ist eine Korrektur wegen der abweichenden Grundstücksgröße und wegen der Lage unmittelbar an der Mainzer Landstraße/B54 erforderlich.

Die Fläche des Richtwertgrundstücks beträgt 800 m²: Die wertermittlungsgegenständliche Grundstücksfläche beträgt 191 m² (bebautes Grundstück) bzw. 211 m² (unbebautes Grundstück). Die abweichende Grundstücksgröße ist anhand der Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses anzupassen.

Umrechnungskoeffizient der Fläche des Richtwertgrundstücks von 800 m ² :	0,950
--	-------

3.1.3.1 bebautes Flurstück 190, Flur 20, Gemarkung Mühlbach

Umrechnungskoeffizient der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche von 191 m ² (bebautes Grundstück), näherungsweise Umrechnungskoeffizient für 200 m ² :	1,110
Korrekturfaktor:	1,110/0,950 = rd. 1,168

Bodenrichtwert für Wohnbaufläche:	70,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstücks:	800 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,950
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:	191 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,110
Bodenrichtwertkorrektur: 1,110 / 0,950 =	1,168
korrigierter Bodenrichtwert rechnerisch:	81,79 €/m ²
korrigierter Bodenrichtwert gerundet:	80,00 €/m ²

Die sich aus der Lage an der Mainzer Landstraße/B54 erforderliche Anpassung wird aus wertermittlungsmethodischen Gründen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt und durch Modifizierung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks bezogen.

3.1.3.2 unbebautes Flurstück 187, Flur 20, Gemarkung Mühlbach

Umrechnungskoeffizient der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche von 211 m² (bebautes Grundstück), näherungsweise Umrechnungskoeffizient für 200 m²: 1,110
 Korrekturfaktor: 1,110/0,950 = rd. 1,168

Bodenrichtwert für Wohnbaufläche:	70,00 €/m ²
Fläche des Richtwertgrundstücks:	800 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,950
Fläche des Wertermittlungsgrundstücks:	211 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,110
Bodenrichtwertkorrektur: 1,110 / 0,950 =	1,168
Bodenrichtwertkorrektur wegen der Lage	-25%
korrigierter Bodenrichtwert rechnerisch:	61,34 €/m ²
korrigierter Bodenrichtwert gerundet:	60,00 €/m ²

3.1.4 Ermittlung der Bodenwertanteile

3.1.4.1 bebautes Flurstück 190, Flur 20, Gemarkung Mühlbach

Bodenwert:	
80,00 €/m ² x 191 m ² =	15.280 €
Bodenwert gerundet:	15.000 €

3.1.4.2 unbebautes Flurstück 187, Flur 20, Gemarkung Mühlbach

Bodenwert:	
60,00 €/m ² x 211 m ² =	12.660 €
Bodenwert gerundet:	13.000 €

3.2 Sachwert

3.2.1 Vorbemerkungen

Der Sachwert umfasst den Bodenwertanteil des zu bewertenden Grundstücks und den Bauwertanteil der aufstehenden baulichen Anlagen. Der Bauwertanteil ergibt sich aus dem Herstellungswert der baulichen Anlagen und der Außenanlagen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Der Herstellungswert der Gebäude wird aus der Größe der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277/1987 und aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt.

3.2.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Wertminderung wegen Alters:

Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter aufgrund des fiktiven Baujahrs 1980:	45 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Alterswertminderung linear:	64,00 %

Indizierung auf das Bezugsjahr der im Immobilienmarktbericht verwendeten Datengrundlage:

Baupreisindex (2015 = 100) im Jahr 2023, Wohngebäude:	161,3
Baupreisindex (2015 = 100) in 2010:	90,6
161,3/90,6 =	1,780

Das Heranziehen des Baupreisindex aus dem Jahr 2023 ist sachgerecht, da die im Immobilienmarktbericht 2024 verwendete Datengrundlage maximal das Jahr 2023 umfasst.

Zu berücksichtigende Zu- und Abschläge:

Zeitwert besonderer Bauteile, nach DIN 277/1987 nicht berücksichtigt:	12.000 €
--	----------

Abzug für Baumängel u. -schäden, unfertige Bauleistungen: 0 €

Wertminderungen zur Berücksichtigung von Baumängeln, -schäden und/oder unfertigen Bauleistungen sind aus wertermittlungsmethodischen Gründen erst am Ende der Berechnungen als besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Wertbestimmende Grundlagen:

Basisjahr:	2010
in Anlehnung an Gebäudetyp:	2.12
gewogene Standardstufe, gerundet:	2

Normalherstellungskosten bezogen auf die Brutto-Grundfläche in der gewogenen, gerundeten Standardstufe für die bauliche Anlage inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer: 588,85 €/m²

Der Gebäudetyp entspricht einem unterkellerten Wohnhaus mit Erd-, ausgebautem Ober- und ausbaubarem, aber nicht ausgebautem Dachgeschoss.

588,85 €/m² x 1,780 = rd. 1.048,00 €/m²

Aus sachverständiger Wertung werden für das Wohngebäude unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale 1.048,00 €/m² angesetzt.

Brutto-Grundfläche Wohnhaus:	296 m ²	
Kostenkennwert inkl. Baunebenkosten u. Umsatzsteuer:	1.048,00 €/m ²	
296 m ² à 1.048 €/m ²		310.208 €
+ besondere Bauteile		12.000 €
Summe Herstellungskosten		322.208 €
- Alterswertminderung, linear	64%	-207.134 €
vorläufiger Gebäudesachwert		115.074 €
+ bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	3%	3.452 €
Wert der baulichen Anlagen rechnerisch		118.527 €
Wert der baulichen Anlage gerundet		119.000 €
+ Bodenwertanteil		15.000 €
vorläufiger Sachwert rechnerisch		134.000 €

3.2.3 Marktlage

Die im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Durchschnittspreise für den Bereich der Gemeinde Elbtal beziehen sich auf Kauffälle der letzten drei Jahre von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950.

In den Jahren 2020-2023 wurden 6 auszuwertende Kaufverträge von mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken ab Baujahr 1950 registriert. Der mittlere Kaufpreis betrug rund 303.333 Euro, die mittlere Grundstücksgröße 873 m², die mittlere Wohnfläche 182 m² und der mittlere Bodenrichtwert 78 €/m². Davon entfallen keine Kauffälle auf das Jahr 2023.

Aufgrund der Lage, des Instandhaltungszustands, der Konzeption und der Gestaltung ist im Falle einer Veräußerung bei angemessener Preisgestaltung und Vermarktungsaktivität mit einer mittelmäßigen bis geringen Nachfrage und mit einer mittelmäßigen bis längeren Vermarktdauer zu rechnen.

3.2.4 Marktanpassung

3.2.4.1 Sachwertfaktor

Die in der ImmoWertV vorgeschriebene Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt erfolgt als Marktanpassung des ermittelten Sachwerts, der lediglich einen Zwischenwert darstellt und somit als vorläufiger Sachwert bezeichnet wird.