

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:Eigentumswohnung (2-Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Terrasse, Sondernutzungsrecht an Gartenfläche)
Luise-Büchner-Straße 4 und 6
64823 Groß-Umstadt**Wertermittlungsstichtag:**

20.03.2025

Ortsbesichtigung:20.03.2025 **-Außenbesichtigung-****Auftraggeber:**

Amtsgericht Dieburg

Gerichtszeichen:

Az.: 30 K 32/23

Report-Nr.

2025-03-20

Erstelldatum:

23.04.2025

**Verkehrswert: 230.000,- €**

Gutachtnausfertigungen: 7

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 36

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)	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	12
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Allgemeine Kriterien	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	16
4.3.1	Bodenrichtwert	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	18
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV	22
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum)	23
4.5.2	Vergleichswertberechnung (Marktwert)	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	25
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	26
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert	29
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	30
6.1	Liegenschaftskarte	31
6.2	Grundriss Erdgeschoss	32
6.3	Freiflächenplan	33
6.4	Gebäudeschnitt Wohnhaus	34
6.5	Wohnflächenberechnung	34
Anlage Fotos		35

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Terrasse, 1 außenliegender Abstellraum im Nebengebäude, 2 Stellplätze, Sondernutzungsrecht an Gartenfläche (Lage im Erdgeschoss)
Aktenzeichen	30 K 32/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64823 Groß-Umstadt, Luise-Büchner-Straße 4 und 6
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Wohnungsgrundbuch von Groß-Umstadt, Blatt 8278
Gemarkung Groß-Umstadt	Flur 8, Flurstück 66
Miteigentumsanteil	86,68/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Abstellraum und der Terrasse Nr. 8 des Aufteilungsplans.
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, im Freiflächenplan bezeichnet mit Nr. 8
Tag der Ortsbesichtigung	20.03.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	10.03.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	1.008 m ²
Baujahr ca.	1996
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	41 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	78,5 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	900 €/Monat
Mietvertrag	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung ist die Wohnung vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,2 %
Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	2.930 €/m ² Wohnfläche
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt gut
Aktuelle Nutzung	Gem. Angabe der Hausverwaltung sei die Wohnung vermietet
Ergebnisse	
Vergleichswert	245.000,- €
Ertragswert	245.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung), rd.	230.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich gem. Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Groß-Umstadt im vorderen Odenwald, in der südlichen Rhein-Main Metropolregion. Die Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Das Grundstück grenzt an gewerblich genutzte Bauflächen, die Wohnlage ist mittel. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Außenbesichtigung) genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt gut.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.03.2025 (Außenbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	WEG-Hausverwalter sowie der unterzeichnende Sachverständige; der geladene Schuldner und der im Beteiligtenverzeichnis benannte Zustellungsbevollmächtigte sowie der benachrichtigte Mieter sind nicht zum Ortstermin erschienen bzw. waren nicht zugegen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht 2024, Daten des vergleichbaren Immobilienmarktes Südhessen und Auskunft aus der Kaufpreissammlung Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV), 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. Erkenntnisse über Belastungen/Altlasten des Grundstücks liegen beim Amt für Wasser- und Bodenschutz nicht vor.
	Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der recherchierten Bauvorlagen (Aufteilungspläne) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: 2 Mehrfamilienwohnhäuser sowie ein Nebengebäude zwischen den beiden Wohnhäusern in dem die Wohnungen im Sondereigentum zugeteilten Abstellräume-/flächen (Kellerersatz) untergebracht sind. Auf dem Grundstück wurden insgesamt 12 Wohnungen projektiert (pro Haus sechs Wohnungen). Die 15 offenen Stellplätze vor dem Haus befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum.

Weitere Feststellungen:

Das Wohnungseigentum ist zum Zeitpunkt der Besichtigung vermietet und wird ordnungsgemäß verwaltet. Ein Gewerbebetrieb war nicht feststellbar, ebenso keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden, ebenso keine Altlasten. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Ort und Einwohnerzahl: Groß-Umstadt rd. 21.000 Einwohner (inkl. Ortsteile: Quelle: www.wegweiser-kommune.de). Die Kernstadt mit etwa 10.500 Einwohnern.

Indikatoren	2022 Groß-Umstadt	2022 Darmstadt-Dieburg, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	21.028	300.658	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	1,6	6,1	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,4	1,6	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,9	9,1	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	10,5	10,9	11,3

Groß-Umstadt liegt im südlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum und grenzt an die nördlichen Ausläufe des Odenwalds mit einer hügeligen Übergangslandschaft zur Rhein-Main-Ebene. Inklusive der Kernstadt, gliedert sich Groß-Umstadt in neun Stadtteile. Der Ort ist auch als Weinanbaugebiet bekannt. Im Regionalplan Südhessen wurde Groß-Umstadt als Mittelzentrum ausgewiesen.

Definition

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Infrastruktur: Groß-Umstadt verfügt über ein Krankenhaus sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Apotheken und Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund-, Haupt-, Realschule – integrierte Gesamtschule-, Gymnasium).

Überörtliche Anbindung / Entfernung:
gen:

Nächstgelegene größere
Orte:
Dieburg (ca. 9 km entfernt)
Darmstadt (ca. 24 km entfernt)

Landeshauptstadt:	Frankfurt / Main (ca. 41 km entfernt) Wiesbaden (ca. 80 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	über die 4-spurig ausgebaute B 45 zur A 3 (Auffahrt Weiskirchen) oder über die B 26 Richtung Darmstadt auf die A 5 in rd. 25-30 km.
Bus und Bahn:	Busverbindung in umliegende Gemeinden und nach Darmstadt und Frankfurt. Bahnhof in Groß-Umstadt in fußläufiger Entfernung (Odenwaldbahn) mit Verbindungen nach Darmstadt (über Wiebelsbach) und über Babenhausen nach Hanau, Offenbach und Frankfurt sowie in südlicher Richtung in den Odenwald und nach Stuttgart.
Flughafen:	Rhein / Main (ca. 45 km entfernt)

Wirtschaftsstruktur: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren in % im Vergleich (Quelle: wegweiser-kommune.de)

Indikatoren	2022 Groß-Umstadt	2022	2022 Hessen
		Darmstadt-Dieburg, LK	
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	0,7	1,1	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	30,3	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	70,2	68,5	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,8	0,7	1,1
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	7,4	8,8	7,4

Arbeitslosenquote ¹ :	Landkreis Darmstadt-Dieburg 5,2 % Hessen 5,9 % Deutschland gesamt: 6,4 %
----------------------------------	--

Einzelhandelsrelevante Kennziffern:

Kaufkraftkennziffer pro Kopf:	104,2 (Groß-Umstadt, Stand 2024 Quelle: IHK Gemeindesteckbrief) 104,0 (Landkreis Da-Di), 101,3 (Hessen), 100,0 (Deutschland)
-------------------------------	---

Innerörtliche Lage: Westliche Lage im Ort; das Grundstück grenzt westlich an ein Gewerbegebiet.

Wohnlage: Mittlere Wohnlage. Die Mikrolage ist geprägt durch angrenzende Gewerbegrundstücke.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: Geschosswohnungsbau, Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie gewerblich genutzte Grundstücke (Dienstleistungen, Autowerkstatt, Handwerksbetriebe) sowie ein landwirtschaftlich genutztes Scheunengrundstück. Ein Grundstück in der Nachbarschaft noch unbebaut.

Immissionen: In der Nachbarschaft gewerbliche Nutzungen (Kfz-Werkstatt, Handwerksbetrieb, Dienstleistungsbetrieb) mit möglichen gewerbespezifischen Geräuschenentwicklungen sowie gebietstypischer Erschließungs-/ (gering). Die Luise-Büchner-Straße ist eine reine Anliegerstraße und Sackgasse) und Flugzugverkehr (An- und Abflugschneise Frankfurter Flughafen). Sonst keine weiteren Immissionen beim Ortstermin feststellbar.

Ausrichtung: Der Garten und Wohnraum ist nach Nordwesten und Nordosten ausgerichtet.

Immobilienmarkt

¹ Quelle: Agentur für Arbeit, Daten Februar 2025

Die Erholung am deutschen Immobilienmarkt setzt sich fort. Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind gegenüber dem Vorquartal abermals gestiegen (Quelle: GREIX – German Real Estate Index und Sprengnetter Kaufpreisanalyse 03/25). Zukünftig ist im Hinblick auf die energetischen Eigenschaften und weiteren Beschaffenheitsmerkmalen bei Immobilien, bei den gegebenen Marktverhältnissen (gestiegene Zinsen, Marktrisiken aufgrund erhöhter Baupreise – stark gestiegener Baupreisindex) und Krisen zukünftig 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:	Unregelmäßig rechteckige Grundstücksform. Größe 1.008 m ² . Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 48 m * 21 m
Topographische Grundstückslage: Eben	

2.3 Erschließung

Erschließungszustand:	Straße: Gepflasterte Wohn- und Erschließungsstraße, ohne Bürgerteig. Es handelt sich um eine reine Anliegerstraße (Sackgasse). Ein angrenzender Fußweg führt u.a. in die Innenstadt und einem nah gelegenen Einkaufsmarkt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	Auf dem Grundstück wurden 15 Stellplätze erstellt. Bei den Stellplätzen handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind in der Sackgasse kaum vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise mit offenem Wohnhauszugang (ohne Einfriedung zur Straße). Sonst Einfriedung mit Hecken und Maschendrahtzaun.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Dieburg Grundbuch von Groß-Umstadt, Wohnungsgrundbuch Blatt 8278
Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1 86,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 8, Flurstück 66, Gebäude- und Freifläche, Luise-Büchner-Straße 4 und 6, Größe 1.008 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Abstellraum und der Terrasse Nr. 8 des Aufteilungsplans;
Sondernutzungsrechte sind vereinbart: hier an der Gartenfläche Nr. 8.

Die 15 offenen, vor dem Haus angeordneten Kfz-Stellplätze befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum. Gemäß einer internen Regelung (Angabe durch WEG-Verwaltung) nutzt der Wohnungseigentümer Nr. 8 zwei Stellplätze. Weiteres ist nicht bekannt.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

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

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht:

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein seit dem 13.07.1995 gültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Seegraben/Semder Weg, Teilplan A“, liegt gem. Auskunft aufs dem Bürger-Informationssystem vor.

Art und dem Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ 0,4

Geschossflächenzahl GFZ 0,8

max. 2 Vollgeschoss, offene Bauweise

Ein festgesetztes Baufenster grenzt die überbaubare Baufläche ab.

Das Grundstück ist gebietstypisch im Rahmen der Festsetzungen ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (über Bauvoranfrage abzuklären).

Baulasten:

Belastende Baulast: Keine.

Begünstigende Baulast: Für das Bewertungsgrundstück ist eine begünstigende Baulast mit folgendem Inhalt eingetragen (auf die Darstellung des Flurkarenauszuks wurde nachfolgend verzichtet):

Inhalt der Eintragung:

Lfd. Nr. 1

Die in dem beigelegten Kartenauszug vermaßt dargestellte Fläche für **3 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für die Zufahrt** wird dem Grundstück Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 8 Flurstück Nr. 66, zur jederzeit sicheren Benutzung zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 02.11.95.
Dieburg, den 08.12.95 km.

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. Erst durch die Begründung der Baulast konnte eine Baugenehmigung erteilt werden (hier: Nachweis der erforderlichen Anzahl an Kfz-Stellplätzen). Ein Wertnachteil ergibt sich durch die Baulast nicht. Der Vorteil besteht in der höheren Ausnutzung (Anzahl genehmigter Eigentumswohnungen, inkl. Stellplatznachweis) und wurde durch die Bebauung verwirklicht. Der Umstand ist durch die Veräußerung der Eigentumswohnungen berücksichtigt, ein darüberhinausgehender Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt ist nicht feststellbar.

Denkmalschutz: Keine Eintragung als Denkmal.

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 Eigenarten, 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 und Baubeschreibung. 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: 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit je sechs Wohnungen. 2-Spännertyp – je Geschoss zwei Wohnungen. 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Massive Bauweise.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Belebung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Bemessene Restnutzungsdauer: 41 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010).

Wesentliche Modernisierungen der letzten 15 Jahre: Keine bekannt

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten (Angaben u.a. gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart: Massive Bauweise

Fundamente: Massiv

Umfassungswände, Fassade: Außenwände 30 cm Ziegelmauerwerk. Fassade hell verputzt (Reibefutter).

Innenwände: Gemauerte Wände, Stärke nach statischer Erfordernis.

Besondere Konstruktionsart: Die Heizungsanlage (Gastherme) wurde entgegen der Darstellung im Grundriss nicht im Erdgeschoss des Eingangs-Treppenhauses installiert, sondern im Bereich der rechten Außenwand am Treppenhausvorbau (Zugang über Leiter von außen!).

**Nebengebäude/
Besondere Bauteile:** Das zwischen den Wohnhäusern erstellte Nebengebäude, dient für die einzelnen Wohnungen als Abstellraum und als Unterstand für Fahrräder und Mülltonnen. Die Ausführung erfolgte in Holz und Mauerwerk. Die Abstellräume wurden mit abschließbaren Türen erstellt; das Satteldach mit Ziegeln eingedeckt (Auszug aus der Baubeschreibung).
Sonst beim Wohnhaus: Balkone.

Dachform- und Eindeckung: Satteldach mit Spitzgauben (Giebelvorbau Eingangstreppenhaus); Eindeckung mit roten Betondachsteinen. Die Erker mit kleinem Pultdach, wurden mit Zinkblech eingedeckt.

Geschossdecken im Haus: Massiv.

Anzahl der Wohnungen: Im Wohnhaus Nr. 6 insgesamt 6 Wohnungen.

Hauseingang, Treppenhaus:	Der Wohnhauszugang von der Straße ist offen (ohne Einfriedung). Die Erdgeschossebene liegt etwas tiefer als das Straßenniveau (38 cm gem. Planung – Stufenversatz). Der Hauseingang ist mit einem Vordach überdacht; die Hauseingangstüre als verglaste Aluminiumrahmentüre mit feststehendem Seitenteil. Eine Briefkastenanlage mit Klingel- und Sprechfeld ist als Standbriefkasten vor dem Eingang aufgestellt. Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden mit Granit belegt. Freundlicher und gepflegter Gesamteindruck.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, im Bereich Terrasse als Fenstertüre.
Treppen	
Geschossttreppen:	Einläufige, viertelgewendelte Betontreppe vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Stufen mit Granit belegt, Stahlgeländer.
Bauzustand/Wärme- und Schall-Schutz:	Guter baulicher Zustand mit baujahresgemäßen (befriedigenden) Wärme- und Schallschutzeigenschaften.
Modernisierungen:	Keine bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	Gaszentralheizung (Brennwerttherme) mit zentraler Warmwasserbereitung.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Keine bekannt.
Beurteilung:	Von außen beurteilt guter Bauzustand.
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte für Gartennutzungen sind vereinbart.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine bekannt.
Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 86,68/1.000 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.	
WEG-Hausverwaltung:	Die Wohnungseigentumsanlage wird ordnungsgemäß verwaltet.
Instandhaltungsrücklage:	Eine Instandhaltungsrücklage wird ordnungsgemäß angespart. Beim Bewertungsobjekt bestehen Zahlungsrückstände.

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Offener, gepflasterter Wohnhauszugang ohne Einfriedung. Der Hauseingang ist etwas abgesenkt.
Besondere Bauteile:	Gauben, Balkons, Nebengebäude.
Garten:	Rasen, Bäume, Büsche, Hecken.
Versorgungsanschlüsse:	Gas, Wasser, Strom.
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Gemeinschaftliche Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Grünflächenanteil und Mülltonnenstandplatz, Außenbeleuchtung.

Stellplätze:

Vor den beiden Häusern sind 15 gepflasterte PKW Stellplätze angeordnet, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden. Gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung wurden die Stellplätze intern aufgeteilt. Für die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 8 wurden die beiden Stellplätze reserviert, die vor dem Haus Nr. 6, rechts mit einem Schild „P Reserviert WHG Nr. 8“ gekennzeichnet sind. Auf dieser Grundlage erfolgte die Wertermittlung.

Beurteilung:

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 vorgelegt. Nach einer Verbrauchserfassung in den Jahren 2016-2018 wurde der Endenergieverbrauch mit 117,1 kWh/m² Wfl. p.a. festgestellt.

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

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

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist tendenziell von einem vergleichsweise moderaten Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse C-D zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier einige Vor-/Rücksprünge (Gauben, Vorsprung, Eingang)
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt
Energetische Schwachstellen:	Keine bekannt (im Hinblick auf aktuelle Wärmeschutzanforderungen zukünftige Maßnahmen: Einbau Wärmedämmverbundsystem und Einbau dreifach verglaste 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, Liegenschaftszinsätze, 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

Eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin und vorliegenden Baubeschreibung sowie den Mitteilungen der Hausverwaltung zufolge, wird ein überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard angenommen. Nachfolgend eine Beschreibung der von außen feststellbaren Ausstattung sowie eine Beschreibung gemäß Baubeschreibung aus der Teilungserklärung, die den Grundakten beiliegt.

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 8 laut Aufteilungsplan) befindet sich im Erdgeschoss rechts. Küche und Schlafzimmer sind nach Nordosten ausgerichtet, das Wohnzimmer und die Terrasse nach Nordwesten. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Nebengebäude im Sondereigentum.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	ca. 78,5 m ² . Gemäß Angabe beim Ortstermin sei das Wohnzimmer nochmals mit einer leichten Trennwand abgeteilt worden (ein zusätzlicher Raum).
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestalt.
Besonnung/Belichtung:	Gut.
Sondernutzungsrechte und Nutzung Stellplätze:	Ein Sondernutzungsrecht ist dem Wohnungseigentum Nr. 8 an der Gartenfläche im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet zugeordnet. Gemäß Angabe der Hausverwaltung wurde dem jeweiligen Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Wohnung die Nutzung an den beiden rechten, beschilderten (P RESERVIERT WHG Nr. 8) Stellplätzen zugeteilt.
Terrasse:	Nordwestterrasse; Ausrichtung zu den in unmittelbar gelegenen Gewerbegrundstücken gelegen. Ausführung nicht bekannt.
Abstellraum:	Im Nebengebäude befindet sich ein abschließbarer, im Sondereigen-tum stehender Abstellraum. Größe ca. 3,5 m ² .
Ausstattungsbeschreibung	
Fußböden:	Schwimmender Estrich mit Fliesen und Textilböden oder Holzwerkstoffparkett.
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Bade-zimmer raumhoch hell gefliest.
Türen:	Holzfurniertüren (weiß oder hellgrau) mit Futter und Bekleidung und besseren Beschlägen.

Heizung:	Gaszentralheizung (Therme) mit zentraler Warmwasserbereitung. Beheizung der Räume über Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Installation:	Einbaubadewanne und Duschwanne, Waschbecken und wandhängendem WC. Objekte weiß, Keramik; Bad mit Waschmaschinenanschluss. Küche mit der erforderlichen Installation (Be- und Entwässerungsleitungen). Außenwasseranschluss.
Elektrische Installation:	Mittlere Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse.
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Keine bekannt.
Bauschäden/Baumängel ² am Sondereigentum:	Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau im Gebäude sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
Wesentliche Modernisierungen:	Keine bekannt
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Beurteilung und Zustand:	Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung ist der Zustand in der Wohnung nicht bekannt.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich gem. Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Groß-Umstadt im vorderen Odenwald, in der südlichen Rhein-Main Metropolregion. Die Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Das Grundstück grenzt an gewerblich genutzte Bauflächen, die Wohnlage ist mittel. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin (Außenbesichtigung) genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt gut.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

² Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin (Außenbesichtigung), d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Der Vergleichswert wird dabei durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Grundlage dafür ist eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichsfaktoren - Kaufpreis pro m² Wohnfläche von Eigentumswohnungen in Groß-Umstadt) des Gutachterausschusses, sodass der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV ermittelt wird.

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 (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 430,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Groß-Umstadt, Luise-Büchner-Straße 4** (genaue Beschreibung siehe Seite 1)

liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Groß-Umstadt
Gemarkung:	Groß-Umstadt
Zonaler Bodenrichtwert:	430 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	10810011
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

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

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

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 1.008 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein in der Bodenrichtwertzone gelegenes Grundstück mit der Nutzungsart gemischte Bauflächen.

Abweichungen

Das Bewertungsobjekt entspricht im Hinblick auf die Lagequalität der Grundstücksart. Lagenachteile werden durch die Bodenrichtwertzonierung (Mischgebietsnutzung, gewerbliche Nutzungen sind zum Teil erlaubt) beschrieben und sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Abweichungen (Vor- oder Nachteile) konnten nicht festgestellt werden. Eine erforderliche Anpassung an den Wertermittlungsstichtag konnte statistisch in der Lage nicht festgestellt werden.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,0

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Boden-richtwert	Anpassungs-faktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
66 6	Gebäude- und Freifläche, Luise-Büchner-Straße 4 und 6	430 €/m ²	1,0	1.008 m ²	433.440,00 €
Summe	Anteilig 86,68/1.000 rd.				37.600 €

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 an Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellsatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer 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 und beträgt 41 Jahre.

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.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV im Ertragswertverfahren (Datenauswertung 2022/2023) zum Wertermittlungsstichtag mit 5 % bemessen (Faktor 0,95) und im Vergleichswertverfahren (Daten 2023/2024) mit 2 % (Faktor 0,98) bemessen (Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

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 „Normge-

bäude“ 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. Bodenschätzungen 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: Keine bekannt (Innenbesichtigung nicht ermöglicht). Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Bauunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

BoG 2 Stellplätze (nur im Vergleichswertverfahren; im Ertragswertverfahren ist der Umstand bei der Ableitung der Miete berücksichtigt). Zuschlag auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Rechtslage. Zuschlag 7.000,- €.

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

Der Ansatz eines Werteinflusses (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, die tatsächliche Miete ist nicht bekannt (gemäß Angabe der Hausverwaltung sei die Wohnung vermietet). Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht sowie der IVD Preisspiegel. 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 9 – 14 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden für den vergleichbaren Mietmarkt in Südhessen Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Diese Vergleichsmieten enthalten ebenso ein bis zwei PKW-Abstellplätze. Auf der Grundlage bekannter Mietpreise, dem IVD Preisspiegel sowie der Mietpreisübersicht wird die vorläufige Vergleichsmiete mit rd. 900 € pro Monat bemessen (11,46 €/m² inkl. Nutzung Stellplätze und Zuschlag für das Sondernutzungsrecht an der Gartenteilfläche). Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten.

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, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage in Südhessen beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 10 Wohneinheiten 2,0 % (Auswertungszeitraum 2022, 2023; Standardabweichung +/- 1,0 - dies entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert).

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch eine Anpassung an die Lage neben einem Gewerbegebiet und den vergleichsweise höheren Mietansatz (erhöhte Risiken – Zuschlag Liegenschaftszinssatz). Bemessener Zuschlag bei dem Objekt 0,2 %-Punkte, sodass vorliegend der LZ mit 2,2 % bemessen wird.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,2 %.

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 zeitlicher 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 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum)

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden gemäß einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Kaufpreise (Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV) zur Verfügung gestellt aus denen der Vergleichswert im Sinne §§ 24-26 ImmoWertV abgeleitet wird. Aus einer Anzahl von 13 mitgeteilten Kaufpreisen (Vergleichsfaktoren = Vergleichskaufpreise von Wohnungseigentum pro Quadratmeter Wohnfläche) sind nach einer Vorprüfung alle Kaufpreise vergleichbar/geeignet und werden für die Vergleichswertermittlung herangezogen. Dabei werden Abweichungen berücksichtigt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden vorliegend die mitgeteilten Vergleichskaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche als Ausgangsgröße für die Vergleichswertermittlung dargestellt.

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag). Die Berücksichtigung erfolgt im Verfahren auf der Grundlage § 7 (2) ImmoWertV.
- B Abweichungen in Bezug auf die Gebäudeart (alle Vergleichsobjekte liegen in Mehrfamilienwohnhäusern) und Geschosslage der Wohnung (soweit bekannt)
- C Lageabweichung (Mikro- und Makrolageabweichungen, Bodenrichtwertniveau)
- D Abweichende Wohnungsgröße. Hier konnten gem. Angabe des Gutachterausschusses keine statistischen Abweichungen festgestellt werden, soweit die Wohnungen einer Durchschnittsgröße entsprechen.
- E Anpassung bei abweichendem Baujahr (Anpassung an Standardabweichungen typischer Bauweisen gem. Baujahresgruppe).

Die Kaufpreise berücksichtigen keine Stellplätze und Garagen.

Die Kaufpreise stammen sämtlich aus der Gemarkung Groß-Umstadt; die Verkäufe erfolgten im Zeitraum Januar 2023 bis September 2024. Eine Außenbesichtigung der Objekte war möglich. Innen konnten die Vergleichsobjekte nicht besichtigt werden, daher wird die Ausstattung neutral bewertet. Eine Anpassung erfolgt bei den abweichenden Baujahresgruppen und Lageabweichungen, nach sachverständigem Ermessens.

Nr.	Vergleichsfaktor VF €/m ²	A Preisentwicklung § 7(2)	Gebäudeart, Geschoss	C Lage	D Größe	E Baujahr	Y Faktor €/m ²
1	3.460,97	1	1	1	1	0,98	3.392
2	3.289,08	1	1	1	1	0,98	3.223
3	2.683,17	1	1	0,95	1	0,98	2.498
4	3.190,48	1	1	0,95	1	1,01	3.061
5	3.673,47	1	1	0,95	1	0,98	3.420
6	2.815,38	1	1	0,98	1	0,99	2.731
7	3.873,49	1	1	0,95	1	0,99	3.643
8	3.209,00	1	1,02	0,95	1	0,95	2.954
9	3.259,00	1	1,02	0,95	1	1,00	3.158
10	3.051,00	1	1	0,95	1	0,98	2.840
11	3.333,00	1	1,03	0,95	1	1,01	3.294
12	2.630,00	1	1,03	1	1	0,99	2.682
13	3.446,00	1	1,03	0,95	1	1,01	3.406
	Mittelwert						3.100

Keine Ausreißer (+/- 30 %)

Angepasster Vergleichsfaktor: 3.100 €/m² Wohnfläche

4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

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

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

Anangepasster Vergleichsfaktor	=	3.100,00 €/m ²
Wohnfläche	x	78,5 m ²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	243.350 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV (Daten 2023-2024)	x	0,98
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	238.483 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden	+/-	0 €
2 Stellplätze a 3.500 €	+	7.000 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rd.		245.000 €

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 m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 8	78,5	11,46	900,00	10.800,00 €
Summe				10.800,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	420 € + (2* 20€)	460 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	216 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m ² WF	1.083 €	
	Gesamt		-	1.759,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	9.041,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,2 % von		37.600 €	-	827,20 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	8.213,80 €
Barwertfaktor § 34	41 Jahren Restnutzungsdauer		x	26,83
ImmoWertV	2,2 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	220.376 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	37.600 €
Vorläufiger Ertragswert			=	257.976 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV (Datenaus- wertung gem. Marktbericht 2022- 2023)		x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	245.077 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
BoG, Baumängel, Bauschäden			+/-	0 €
Ertragswert rd.				245.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 245.000,- €

Ertragswert 245.000,- €

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 Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, die in der Lage marktüblich eingenenutzt wird. 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 genau.

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 aus dem Ergebnis der Vergleichswertermittlung mit 245.000,- € bemessen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gegebenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag³ 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 %

Ermittlung wohnflächenbezogener Herstellungskosten (gem. Wertermittlungsliteratur Sprengnetter Marktdaten, Band 2, Seite 3.01/3/4). $78,5 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ €/m}^2 \times 1,85 \text{ (Anpassung Baupreisindex)} \times 41/70 \text{ (Alterswertminderung)} = \text{ca. rd. } 119.000 \text{ €}$

Sachwert (vor Marktanpassung)

- Anteiliger Gebäudewertanteil	119.000 €
--------------------------------	-----------

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit Beträge:

- Für den Rohbauanteil $45 \% \times 119.000 \text{ €} = \text{rd. } 53.550 \text{ €}$
- Für den Ausbauanteil $55 \% \times 119.000 \text{ €} = \text{rd. } 65.450 \text{ €}$

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können.

³ Ansatz Sicherheitsabschlag wegen mangelndem Zugangs zum Grundstück gem. Wertermittlungsliteratur: Stumpe Tillmann; *Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Arbeitshilfen für die Praxis*; veröffentlicht im Bundesanzeigerverlag, Seite 149 ff..

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

- Rohbaus von ca. 5 %
- Ausbaus von ca. 20 %

Somit ergibt sich gerundet $5 \% \times 53.550 \text{ €} = 2.678 \text{ €}$
 $20 \% \times 65.450 \text{ €} = 13.090 \text{ €}$

Bemessener kalkulatorischer Sicherheitsabschlag pauschal und zur Rundung: 15.000 €

Der Verkehrswert beträgt somit (245.000 € - 15.000 €) = 230.000,- €.

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

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.930 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren	Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag: rd. 21,3	4,7 %
Marktwert/Reinertrag rd. 25,4	3,9 %

Das Ergebnis wird durch die Auswertungen des Gutachterausschusses bestätigt (Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss sowie die Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht für den Immobilienmarkt Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim). Das Ergebnis damit plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg	Wohnungsgrundbuch von Groß-Umstadt, Blatt 8278 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 86,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Groß-Umstadt	Flur 8, Flurstück 66
Gebäude- und Freifläche	Luise-Büchner-Straße 4 und 6, Größe 1.008 m ²

Der Verkehrswert des 86,68/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 64823 Groß-Umstadt, Luise-Büchner-Straße 4 und 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, dem Abstellraum und der Terrasse Nr. 8 des Aufteilungsplans nebst dem Sondernutzungsrecht an der Gartenteilfläche, im Freiflächenplan bezeichnet mit Nr. 8 und der Nutzungsvereinbarung an zwei Pkw-Stellplätzen, wurde zum Stichtag 20.03.2025 auf der Grundlage einer Besichtigung von außen ermittelt mit rd.

230.000,- €

in Worten: Zweihundertdreißigtausend 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 auf der Grundlage einer Besichtigung von außen erstattet habe.



Altheim, den 23.04.2025

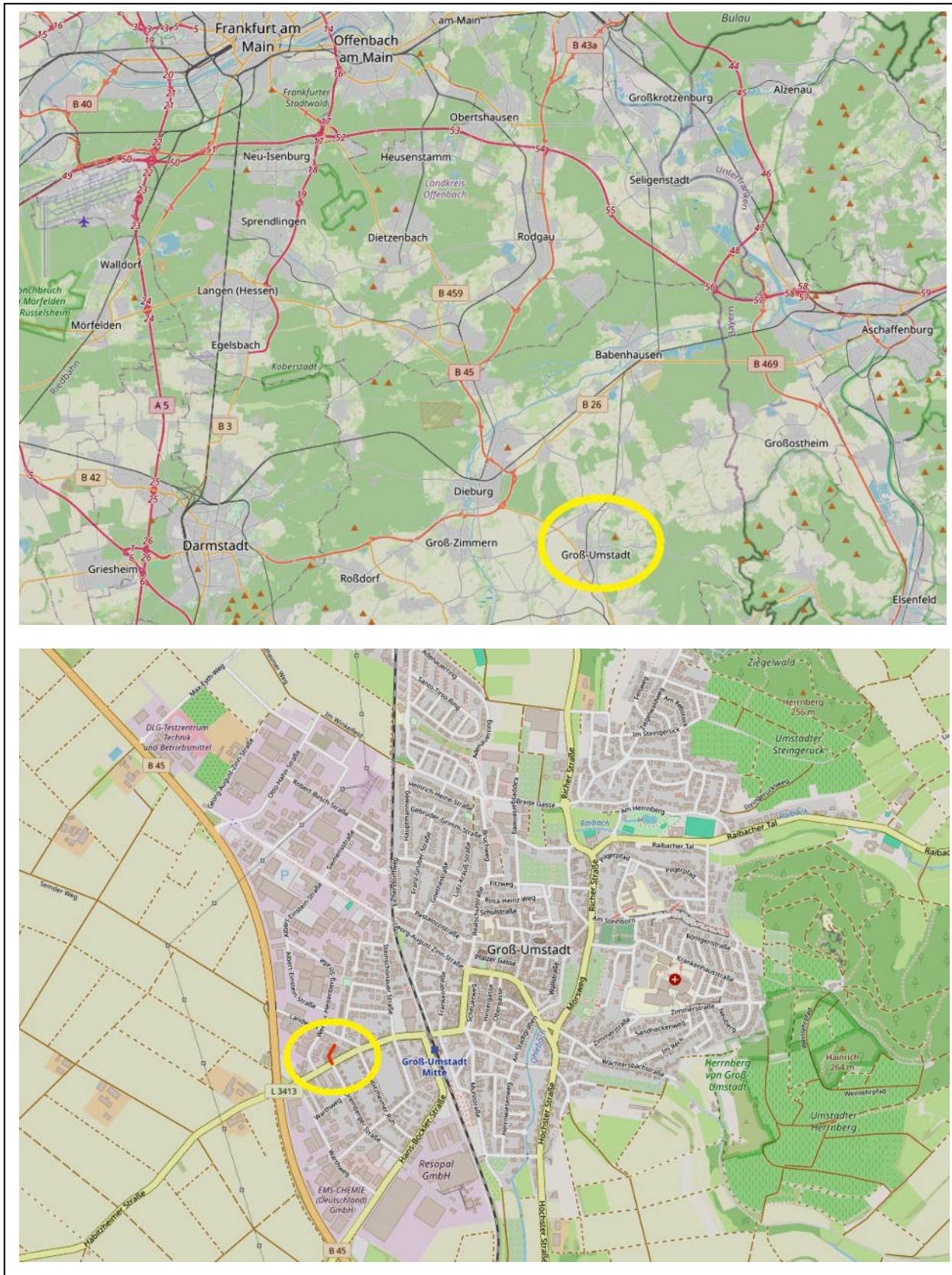
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

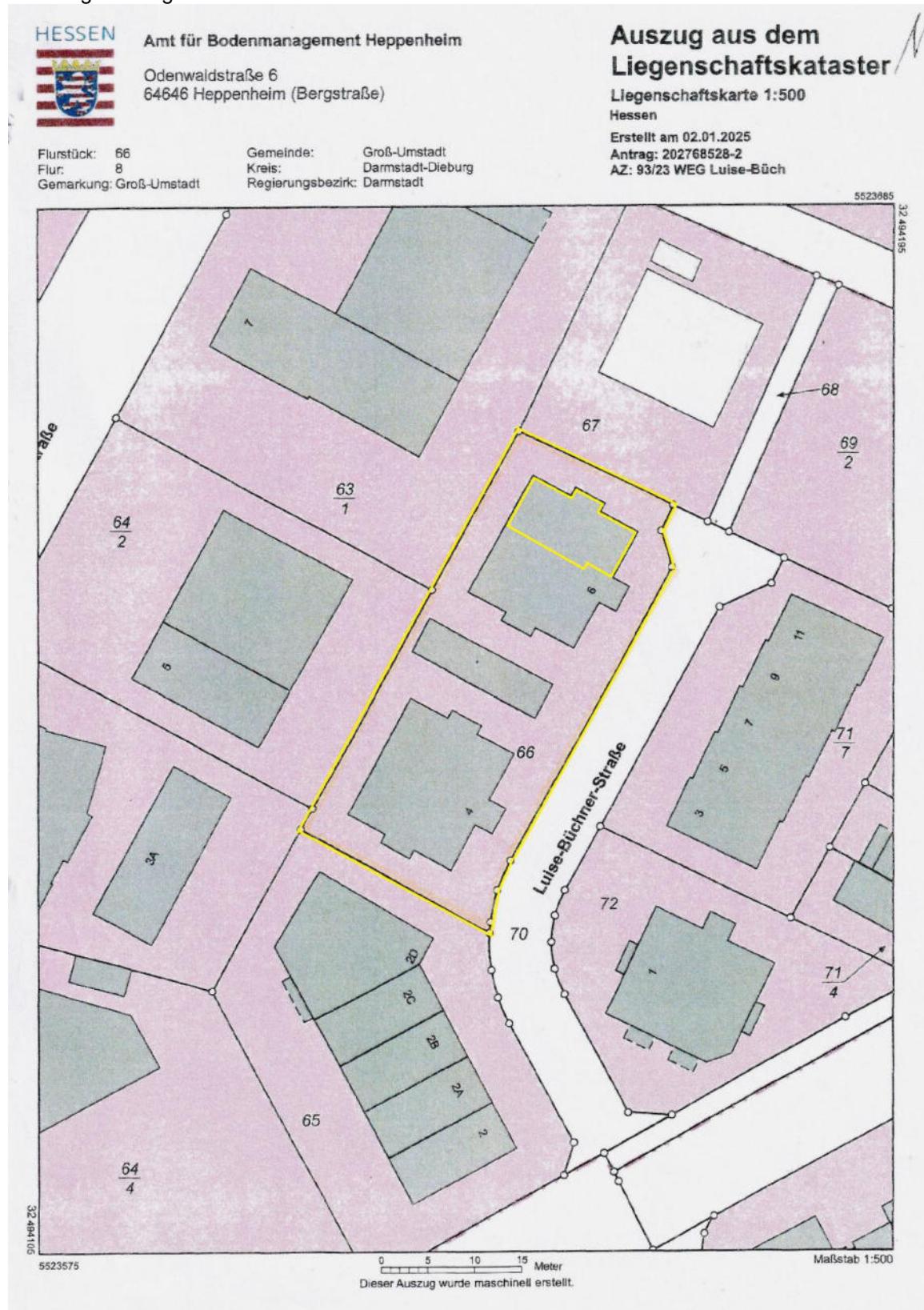
6 Makro- und Mikrolagedarstellung

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



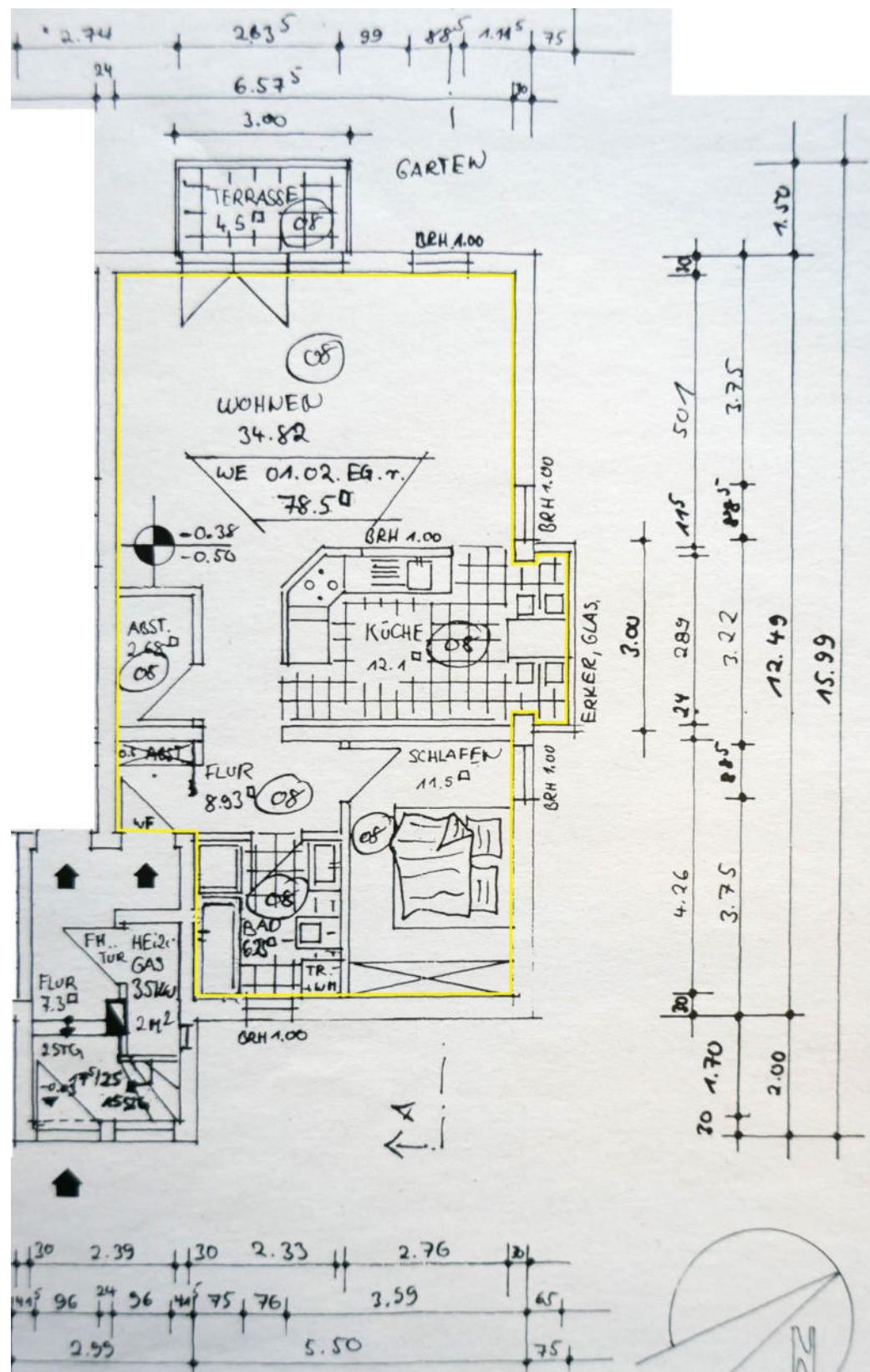
6.1 Liegenschaftskarte

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



6.2 Grundriss Erdgeschoss

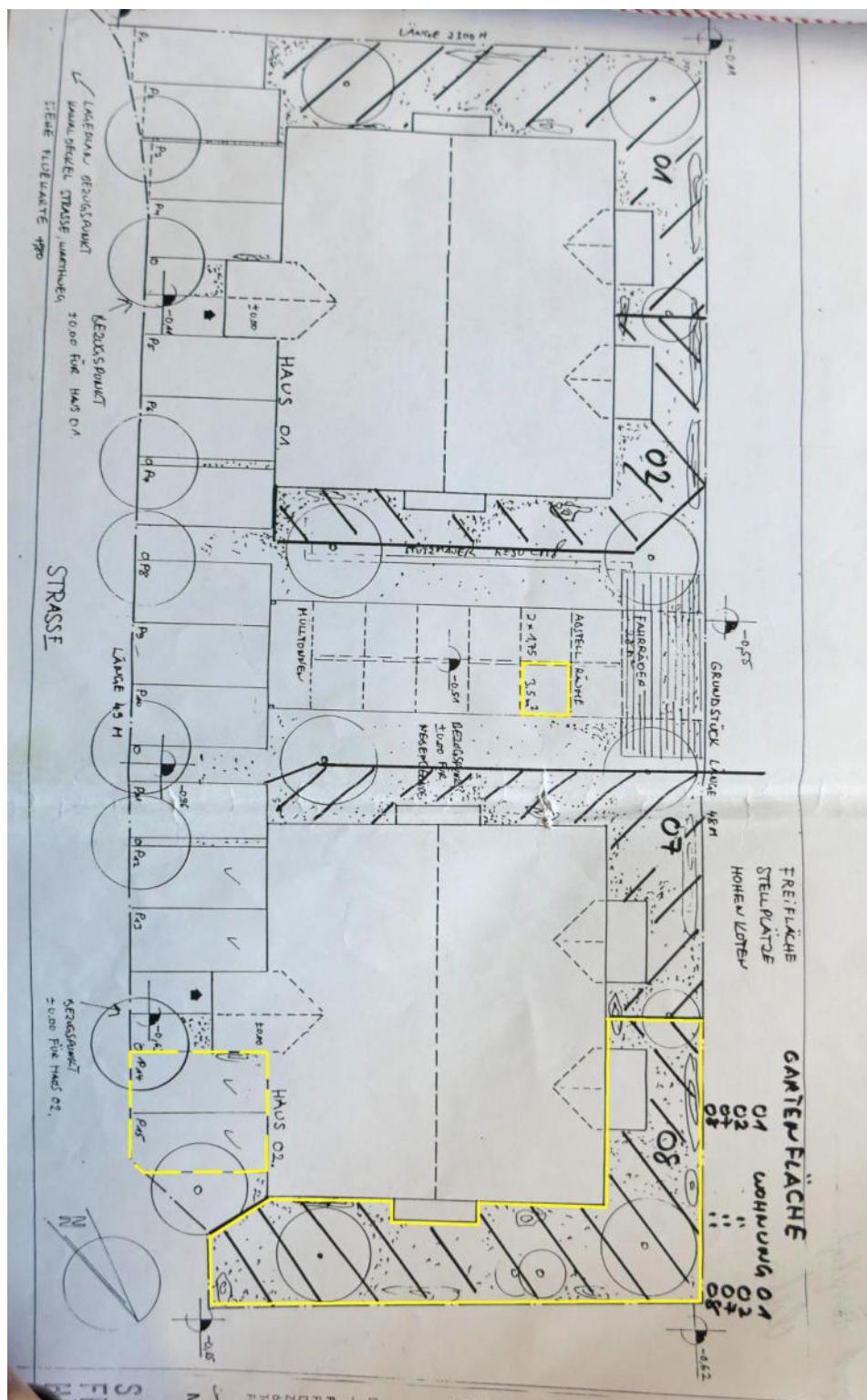
Nachfolgende Teilungspläne wurden aus den Grundakten abgelichtet und sind maßstabslos.



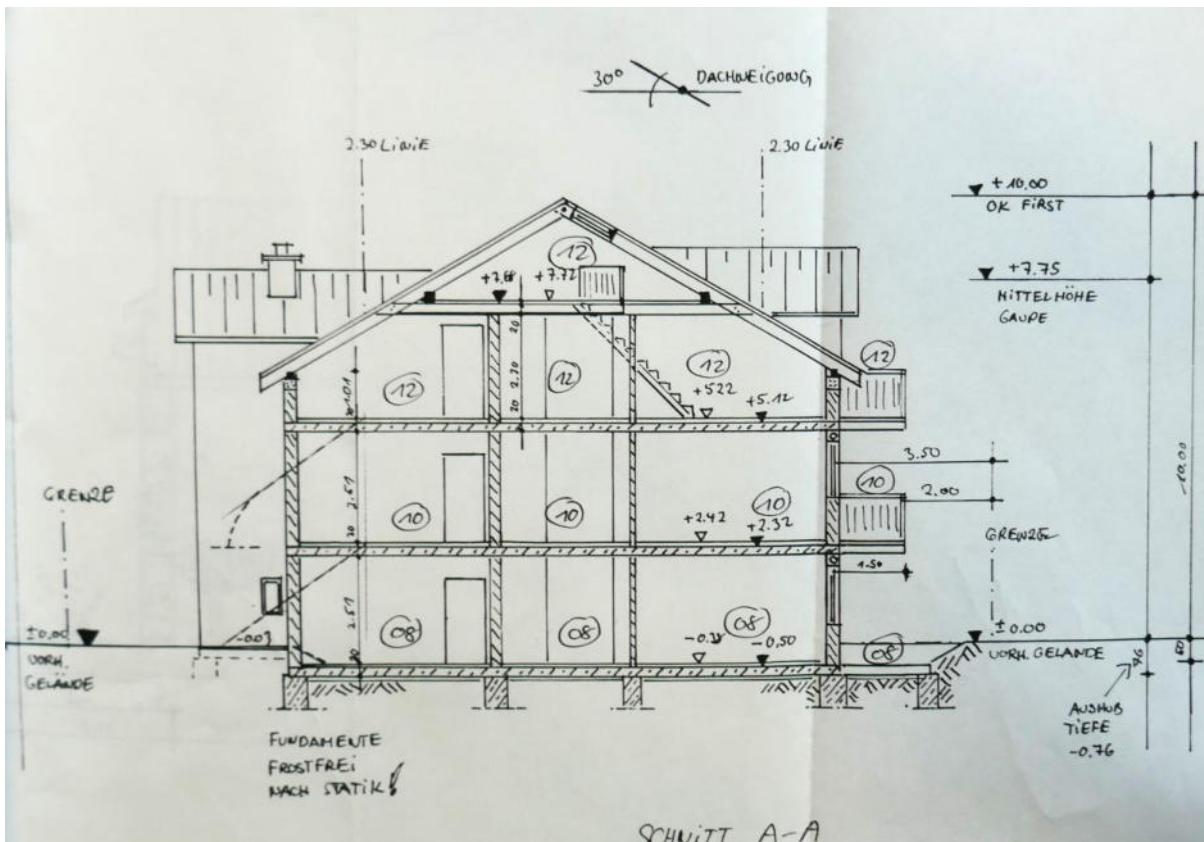
6.3 Freiflächenplan

mit Kennzeichnung des Sondereigentums ‚Abstellraum‘ im Nebengebäude, der Sondernutzungsfläche am Garten sowie den beiden gekennzeichneten Stellplätzen, die aufgrund einer internen Regelung (Mitteilung WEG-Verwaltung) vom Wohnungseigentümer Nr. 8 genutzt werden.

Parkplätze mit Schild markiert ‚P Reserviert WHG Nr. 8‘.



6.4 Gebäudeschnitt Wohnhaus



6.5 Wohnflächenberechnung

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

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Wohnung Nr. 8					
Flur	1			8,93	
Abstellraum	1			2,68	
Küche	1			12,10	
Bad	1			6,23	
Schlafen	1			11,50	
Wohnen	1			34,82	
Terrasse	0,5			2,25	
EG gesamt				78,51	
Wohnfläche WEG Nr. 8					78,5

Anlage Fotos**Foto 1**

Ansicht Südost, Wohnhaus Nr. 6. WEG Nr. 8 im EG rechts. Gemäß Angabe der Hausverwaltung sind die beiden rechten Stellplätze der Wohnung Nr. 8 zugewiesen.

**Foto 2**

Ansicht Nordost mit der hinten angrenzenden gewerblichen Bebauung



Foto 3

Blick in den Garten von den vorderen Stellplätzen aus fotografiert.
Das WEG Nr. 8 links im EG.



Foto 4

Ansicht Süd mit dem Nebengebäude mit Abstellräumen im Sondereigentum



Anschlüsse: 67 Tsd.