

**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:**

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung,  
Carport und Garage  
Klein-Umstadt, Am Martinsrain 12  
64823 Groß-Umstadt

**Wertermittlungsstichtag:**

28.03.2025

**Ortsbesichtigung:**

28.03.2025

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Dieburg

**Aktenzeichen:**

30 K 43/24

**Report-Nr.:**

2025-03-28

**Erstelldatum:**

28.04.2025



Von einer Verfügungsbeschränkung (Eintrag in Abt. II des Grundbuchs; anteilig) unbelasteter Verkehrswert:  
**415.000,- €**

Gutachtenausfertigungen: 14

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 37

## Inhaltsverzeichnis

<b>0</b>	<b>Zusammenfassung wesentlicher Daten</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
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
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>9</b>
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung Wohnhaus	9
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	11
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, Nebengebäude und besonderen Bauteile, Sonstiges	12
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	12
<b>4</b>	<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>13</b>
4.1	Allgemeine Kriterien	13
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	14
4.3.1	Bodenrichtwert	14
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	16
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	22
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	24
<b>5</b>	<b>Verkehrswertableitung</b>	<b>26</b>
5.1	Verkehrswert	27
<b>6</b>	<b>Makro- und Mikrolagedarstellung</b>	<b>28</b>
6.1	Liegenschaftskarten	29
6.2	Grundriss Kellergeschoss	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss	32
6.4	Grundriss Dachgeschoss	33
6.5	Schnitt	34
6.6	Berechnung der Brutto-Grundfläche	34
6.7	Wohnflächenberechnung	35
<b>Anlage Fotos</b>		<b>36</b>

## 0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Carport und Garage
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64823 Groß-Umstadt, Ortsteil Klein-Umstadt, Am Martinsrain 12
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch von Klein-Umstadt, Blatt 1498
Gemarkung Klein-Umstadt	Flur 2, Flurstück 584
Tag der Ortsbesichtigung	28.03.2025
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	28.03.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	588 m <sup>2</sup>
Baujahr, ca.	1967
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	29 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.564 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung rd.	58,6 %
Brutto-Grundfläche ca. (BGF Wohnhaus)	394 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.	201 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.600 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag für die Dachgeschoßwohnung liegt vor (Mietansatz Gesamtwohnhaus bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,4 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,10
Berücksichtigung allg. Wertverhältnisse (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) Faktor	0,9
Baulicher Zustand	Innen überwiegend gut, außen instandhaltungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	EG eigengenutzt, DG vermietet
Ergebnisse	
Sachwert	419.000,- €
Ertragswert	409.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Abschlags wegen Baumängeln, Bauschäden, Risiken, etc. in Höhe von 10.000 €)	415.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt in Groß-Umstadt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in guter Wohnlage im Ortsteil Klein-Umstadt. Im Gebäude wurden Modernisierungen durchgeführt. Im Hinblick auf eine energetische Sanierung sind zukünftig insbesondere Investitionen zur Dämmung der Gebäudehülle erforderlich (Außenwände und Dach). Der bauliche Zustand ist befriedigend; unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäude genügt es überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung.

## 1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung: Umfang der Besichtigung:	29.02.2024 Innen- und Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Beteiligte in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024 Bodenrichtwertauskunft Lageplan, Liegenschaftskartenauszug Baupläne vom Kreisbauamt Grundbuch 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)
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 des Grundstücks liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor.  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 Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Weitere Feststellungen:

Ein Mieter konnte festgestellt werden. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden, ebenso keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. Ein Energieausweis liegt nicht 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](http://www.wegweiser-kommune.de)). Die Kernstadt mit etwa 10.500 Einwohnern, im Ortsteil Klein-Umstadt ca. 2.100 Einwohner.

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.*

Klein-Umstadt liegt rd. 4 km nordöstlich von Groß-Umstadt und ist ländlich strukturiert. Infrastruktur: Die Hauptversorgung erfolgt über die größeren Nachbarorte und Groß-Umstadt. Groß-Umstadt verfügt über ein Krankenhaus sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Apotheken und Ärzte, Kindergärten und Schulen (Grund-, Haupt-, Realschule – integrierte Gesamtschule-, Gymnasium). In Klein-Umstadt eine Grundschule und ein Kindergarten.

Überörtliche Anbindung / Entfernung:

Nächstgelegene größere Orte:

Groß-Umstadt (ca. 4 km entfernt)

Dieburg (ca. 9 km entfernt)

Darmstadt (ca. 25 km entfernt)

Frankfurt / Main (ca. 42 km entfernt)

Wiesbaden (ca. 80 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Autobahnzufahrt:

über die 4-spurig ausgebauten 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 Klein-Umstadt in fußläufiger Entfernung (Odenwaldbahn) mit Verbindungen nach Darmstadt (über Wiebelsbach oder Babenhausen) sowie 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 Darmstadt-Dieburg, LK	2022 Hessen
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<sup>1</sup>:** Landkreis Darmstadt-Dieburg 5,2 %  
Hessen 5,8 %  
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:** Mittlere südliche Lage in der Nähe des Ortsrands.

**Wohnlage:** Gute, ruhige, ländliche und durchgrünte Wohnlage.

**Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:** Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

**Immissionen:** Beim Ortstermin waren keine besonderen Immissionen feststellbar. Gebietstypischer Flugzugverkehr (An-/ Abflugschneise Frankfurter Flughafen).

**Ausrichtung:** Der Garten und Wohnraum ist nach Süden ausgerichtet.

### Immobilienmarkt

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.

<sup>1</sup> Quelle: Agentur für Arbeit, Daten März 2025

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßig rechteckige Grundstücksform.  
Mittlere Abmessungen, ca.  
Im Mittel rd. 29,4 m tief und ca. 20 m breit.  
Größe 588 m<sup>2</sup>

Topographische Grundstückslage: Hanglage. Nach Süden (Gartenseite) ansteigend.

## 2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Asphaltierte Anliegerstraße (Wohn- und Erschließungsstraße), beidseitig mit gepflasterter Bürgersteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Stellplätze: 1 Garagenstellplatz sowie 1 Stellplatz im Carport. Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise im Wohngebiet mit einseitig grenzbebauten Garagen und Carport. Gartenseitig mit Grenzwand zum südlich angrenzenden Nachbarn (Stützwand wegen Hanglage).

## 2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Dieburg  
Grundbuch von Klein-Umstadt  
Blatt 1498 (Ausdruck vom 21.11.2024)

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 2, Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 2, Flurstück 584, Hof- und Gebäudefläche, Am Martinsrain 12, Größe 588 m<sup>2</sup>

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II:

Lfd. Nr. 3: Verfügungsbeschränkung (nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 4.1 und 5.1)

Beurteilung: Der im Zwangsversteigerungsverfahren zu ermittelnde Verkehrswert wird unbelastet von Eintragungen in Abteilung II ermittelt. Der Wertefluss durch den von einer Verfügungsbeschränkung belasteten Verkehrswert, wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten, bis auf einen bestehenden Mietvertrag (Wohnung DG), nicht festgestellt werden und wurden nicht mitgeteilt. 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 gültiger Bebauungsplan, veröffentlicht am 19.05.1970, mit der Bezeichnung ‚Am Flossacker und Plattenweg‘ liegt vor (Änderungen vom 07.10.1988 und 28.04.1992). Art und Maß werden wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA  
 Offene Bauweise o  
 1 Vollgeschoss  
 Grundflächenzahl 0,4 (GRZ)  
 Geschossflächenzahl 0,4 (GFZ)  
 Die überbaubare Fläche wird durch Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Die Ausnutzung entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan. Erweiterungsmöglichkeiten sind im Rahmen einer Bauvoranfrage abzuklären.

Baulasten: Keine

Denkmalschutz: Kein Denkmalschutz.

### **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 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 die notwendigen 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:	Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss - hier befindet sich eine Einliegerwohnung.
Baujahr, ca.:	1967
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: 29 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies entspricht einem fiktiven Baujahr: 1984 (2025 + 29 – 70).

#### 3.2 Gebäudebeschreibung Wohnhaus

##### Wohnhaus Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoß:	Hauanschlussraum (Heizungsraum mit Öltanks – wird auch als Werkstatt und Lager genutzt), Waschkeller mit Außenzugang (Kelleraußen-treppe mit Gartenzugang), 3 Kellerräume/Lager-/Abstellkeller (der Keller konnte nicht komplett besichtigt werden – Zugang wegen Lager-gut/Material z.T. versperrt. Ggf. ist noch ein weiterer Kellerraum unter der Garage vorhanden; dieser ist nicht im Grundrissplan dargestellt).
----------------	--

Erdgeschoss:	Aufgrund der Hanglage wird das Erdgeschoss über eine Eingangstreppe mit 12 Stufen erschlossen. Im EG, nach dem Windfang, eine abgeschlossene Wohnung mit Flur, Garderobe, Gäste WC, Badezimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzim-mer, Küche, Essraum, Wohnzimmer mit Terrassenzugang (Zugang Terrasse vom Wohnraum ebenerdig).
--------------	--

Dachgeschoss:	Flur, Küche, Badezimmer, 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer.
---------------	--

##### Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Bauweise (Mauerwerk Beton)
-------------------	------------------------------------

Fundamente:	Massiv (Beton)
Außenwände:	24-30 cm, gem. Baubeschreibung Hohlblocksteine. Fassade verputzt und hell (rosa/fliederfarben gestrichen). Sockel glatt geputzt und farblich dunkel abgesetzt.
Geschosstreppe:	Innen: Viertelgewendete Betontreppe; KG-EG mit Spaltklinkerfliesen gefliest und vom EG zum DG mit Marmor (Kalksteinplatten) belegt. Zugangstreppe außen mit Granitplatten belegt. Kellertreppe Rohbeton. Satteldach mit Holzdachstuhl, Eindeckung mit rotbraunen Betondachsteinen.
Dach:	Garage mit Flachdach und Folien- oder Bitumenabdichtung.
Fenster- und Außentüren:	Isolierverglaste Kunststofffenster (gem. Angabe beim Ortstermin unterschiedliche Altersklassen), weiß mit Kunststoffrollläden; z.T. elektrisch bedienbar. Im DG Wohnraumdachflächenfenster aus Kunststoff, weiß.
Innenwände und –türen:	Erneuerte Haustür als aluminiumverstärkte Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitt und feststehendem verglasten Seitenteil mit Ornamentglas.
Deckenkonstruktion:	Massive tragende und nichttragende Innenwände, gemauert oder Leichtbauweise (z.T. im DG). Wände verputzt und mit Struktur- und/oder Mustertapeten tapeziert. Innentüren: Im EG weiß strukturierter erneuerte Holzwerkstofftüren mit Futter und Bekleidung und besseren Beschlägen, im DG Stahlzargen und Holzfurniertüren; z.T. aufgearbeitet.
Fußböden:	Massive Decken. Im EG wurde die Decke mit Gipskarton abgehängt, glatt gespachtelt, zum Teil Einbauspotbeleuchtung. Im DG oberer Abschluss zum Dachraum als Holzbalkendecke, abgehängt bekleidet/glatt gespachtelt, ebenso die Dachschrägen. Deckenhöhen ca. 2,50.
Sanitäreinrichtungen:	EG: Bad mit PVC-Boden o.ä.; Gäste-WC neuwertig gefliest, sonst neuwertige Vinylböden. Im DG Bad neuwertige schiefergraue Großformatfliesen und Vinylböden. Keller mit Estrichboden.
Heizung:	Keller: Waschkeller/Trockenraum, Heizungsraum. Erdgeschoss: Gäste-WC (modernisiert) mit Handwaschbecken wandhängendem WC, ca. 1,5 m hoch gefliest. Das Badezimmer mit einer eingemauerten Bade- und Duschwanne sowie einem erneuerten Waschtisch; sonst ist das Bad noch in einem baujahrestypischen Zustand mit gelben Fliesen (ca. 1,5 m hoch), Objekte weiß (das Bad insgesamt modernisierungsbedürftig).
Kamin:	Dachgeschoss: Modernisiertes Badezimmer mit Duschkabine mit Schiebetüre, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, wandhängendem WC, Waschmaschinenschluss und Trockneranschluss. In beiden Geschossen eine Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsanschlüssen.
Sonstige techn. Anlagen:	Öl-Brennwertkessel von 2007 (Angabe beim Ortstermin) mit zentraler Warmwasserbereitung. Die Beheizung der Räume erfolgt über erneuerte Flachheizkörper mit Thermostatventilen. Zusatzheizmöglichkeit mit installiertem Kaminofen im Wohnzimmer (der Ofen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung, da demontierbar).
Baumängel und Bauschäden:	Ein mehrzügiger Kamin über Dach gemauert (Anschluss Ölheizung und ein Kaminofen im EG). Erneuerung der Elektroinstallation, inkl. Zähler und Schalterprogramm, zeitgemäße Ausstattung mit mehreren Steckdosen und Leuchtenauslässen je Raum. Sat-TV; Klingel mit Sprechstelle. Im Gebäude (EG und DG) ist bis auf das Badezimmer ein ordnungsgemäßer Instandhaltungszustand feststellbar, wesentliche Baumängel und Bauschäden konnten nicht festgestellt werden. Der Keller ist etwas feucht (Feuchteinwirkung bei den Außenmauern feststellbar – Salpeterausblühungen). Außen besteht Instandhaltungsbedarf bei außenliegenden Holzbauteilen und Putzflächen und bei der Außenanlage (Einfriedung mit Rissenschäden, Feuchteschäden, Setzungen). Zum Teil sind lose verlegte Elektroleitungen ordnungsgemäß zu installie-

ren/Fertiginstallation). Im Hinblick auf die energetischen Bauteileigenschaften besteht Bedarf für eine Ertüchtigung der Fassade (Einbau Wärmedämmverbundsystem empfohlen); ebenso ist zukünftig das Dach zu erneuern und in diesem Zuge zu dämmen; ebenso die Kellerdecke.

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

Beurteilung der Qualität:

Wirtschaftliche Wertminderung:

Besondere Einrichtungen:

Innen gut; außen instandhaltungsbedürftig.

Keine

Keine bekannt.

### 3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

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

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

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

Energieeffizienzklasse	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 baujahrestypischen Bauart ist tendenziell unter Berücksichtigung der erneuerten isolierverglasten Kunststofffenster von einem Energiebedarf der Energieeffizienzklasse E-F auszugehen.

<b>Gebäudeeigenschaften</b>	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig. Hier wenige Vor- und Rücksprünge.
Energetische Verbesserungen:	Einbau Isolierglasfenster
Energetische Schwachstellen:	Gebäudehülle (Fassade/Außewände, Dach, Kellerdecke)

#### 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 Behindertengleichstellungsgesetzes 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, Liegenschaftszins-

sätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

### **3.3 Beschreibung der Außenanlagen, Nebengebäude und besonderen Bauteile, Sonstiges**

Hauseinfriedung,  
Grundstückszugang:

Zur Straße eine Einfriedungsmauer mit offenem Wohnhauszugang über eine Außentreppe zur Haustür. Die Carportzufahrt mit einem zweiflügeligen Hoftor aus Metall verschließbar; die Garagenzufahrt ist offen. Carport und Garage sind grenzbebau. Nach Süden eine Grenz-/Stützwand und seitlich zu den Nachbarn Maschendrahtzauneinfriedung und verschiedene Zaunelemente.

Freiflächen, Garten

Carport- und Garagenzufahrt sind betoniert, ebenso Teilflächen (Wege) im Garten, zum Teil auch Natursteinpflasterflächen. Die Terrasse ist gefliest und mit einem Vordach (Holzkonstruktion mit Piultdach und Kunstschieferindeckung). Der Garten ist aufgrund der Hanglage abgetreppt (mittig verläuft ein kleiner ca. 50 cm hoher Niveauversatz mit Stützwand); sonst Wege mit Betonplatten ausgelegt.

Vorgarten mit einzelnen Büschen und Bäumen bepflanzt. Garten mit Rasenfläche, Pflanzbeten, Freisitz mit Pergola, einzelner Baumbestand sowie einfache Anpflanzungen.

Besondere Bauteile:

Terrassenvordach, Kelleraußentreppe, Stützwände, Holzschuppen, Freisitz im Garten mit Pergolaüberdachung (nicht Gegenstand der Wertermittlung da demontierbar), Carport

Carport:

Zimmermannsmäßige, offene Holzkonstruktion mit leicht geneigtem Dach, Abdichtung mit Bitumenbahnen.

Garage:

Massiv gemauerte Garage mit leicht geneigtem Betondach, Dachabdichtung mit Bitumenbahnen oder Folienabdichtung; Stahlschwингtor (Die Garage konnte beim Ortstermin nicht von innen besichtigt werden).

### **3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben**

Bei dem Bewertungsobjekt in Groß-Umstadt handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung in guter Wohnlage im Ortsteil Klein-Umstadt. Im Gebäude wurden Modernisierungen durchgeführt. Im Hinblick auf eine energetische Sanierung sind zukünftig insbesondere Investitionen zur Dämmung der Gebäudehülle erforderlich (Außenwände und Dach). Der bauliche Zustand ist befriedigend; unter Berücksichtigung der durchgeföhrten Instandhaltungsmaßnahmen im Gebäude genügt es überwiegend mittleren Wohnansprüchen.

## 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.

Bei dem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnissstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstücks kosten anstellen.

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 Gutachter ausschuss 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 01.01.2024 und 2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 250,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Klein-Umstadt, Am Martinsrain 12** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Groß-Umstadt
Gemarkung:	Klein-Umstadt
Zonaler Bodenrichtwert:	250 €/m <sup>2</sup>
Nummer der Bodenrichtwertzone:	10970001
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024

#### Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone

Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

### **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: Flurstück 584: Baureifes Land; Grundstücksfläche 588 m<sup>2</sup>

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone mit den typischen Wohnnutzungen im Gebiet. Die Hanglage (nach Süden ansteigend) ist vergleichsweise etwas benachteiligt. Bevorzugt ist die Ausrichtung des Gebäudes (Südsüdost). Vor- und Nachteile gleichen sich aus.

Bodenpreisseigerungen sind zum Stichtag nicht feststellbar. Die Grundstücksgröße entspricht dem Durchschnitt im Gebiet.

Resultierender Anpassungsfaktor: 1,00

### **Bodenwertermittlung Flurstück**

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
584	Hof- und Gebäudefläche, Am Martinsrain 12	250 €/m <sup>2</sup>	1,00	588 m <sup>2</sup>	147.000 €
Summe					<b>147.000 €</b>

## 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 die in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 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 mit 29 Jahren ermittelt.

### Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag: 28.03.2025

Berechnung des fiktiven Baujahres. Ursprüngliches Baujahr ca. 1967

Gebäudealter = 1967 | Alter im Jahr 2025 = 58 Jahre (bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer GND; relatives Gebäudealter rd. 72,5 %)

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl gem. Anlage 2 (Anwendungshinweise zur ImmoWertV): Die Modernisierungspunktzahl kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente nach Nummer 1 (Modernisierungselemente) oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads nach Nummer 2 ermittelt werden.

In der Wertermittlung werden die zum Wertermittlungsstichtag festgestellten Modernisierungselemente gem. Anlage 2, I Nr. 1 ImmoWertV berücksichtigt. Insgesamt wird die Modernisierungspunktzahl auf der Grundlage einer bautechnisch sachverständigen Einschätzung der Qualität durchgeföhrter Maßnahmen und des Modernisierungsgrads mit

6,0 Punkten

ermittelt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Die relative Restnutzungsdauer RND beträgt gem. Anlage 2 (ImmoWertV; Anwendungshinweise: Tabellen zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) nach der Formel  
 $RND = (ax * Alter^2 / GND) - (b * Alter) + (c * GND)$

Bei dem Modernisierungsgrad ergeben sich folgende Werte:

$a = 0,6150$  |  $b = 1,3385$  |  $c = 1,0567$

$RND = (0,6150 * 58^2 / 80) - (1,3385 * 58) + (1,0567 * 80) = rd. 25,86 - 77,63 + 84,54 = 32,8$  Jahre

Im Modell des Gutachterausschusses, in dem bewertet wird, beträgt die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, die resultierende Restnutzungsdauer beträgt umgerechnet dementsprechend  $(32,8 * 70 / 80) = rd. 29$  Jahre.

Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag: 28.03.2025: 29 Jahre

Fiktives Baujahr: 2025 + 29 – 70 = 1984

### Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

### Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

#### Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Typ: 1.01
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2 bis 3
NHK 2010:	794,4 €/m <sup>2</sup> , inkl. USt. und Baunebenkosten
Gebäudeart (2 Wohnungen):	1,05
Regionalfaktor:	1
Anangepasste NHK, rd.:	834 €/m <sup>2</sup>

Anzuwendender NHK 2010 Wohnhaus rd.: **834,00 €/m<sup>2</sup> BGF**

Ausstattungsmerkmal	Standard	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
<b>Typ: 1.01</b>	<b>Standard</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	
Außenwände		0	23	0	0	0	23
Dächer		0	15	0	0	0	15
Fenster u. Außentüren		0	0	11	0	0	11
Innenwände u. Türen		0	0	11	0	0	11
Deckenkonstruktion		0	0	11	0	0	11
Fußböden		0	0	5	0	0	5
Sanitär		0	2	5	2	0	9
Heizung		0	0	9	0	0	9
Tech. Einrichtungen		0	0	6	0	0	6
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m <sup>2</sup>		655	725	835	1005	1260	

	€/m <sup>2</sup> BGF
Außenwände	166,75
Dächer	108,75
Fenster u. Außentüren	91,85

Innenwände u. Türen							91,85
Deckenkonstr./Treppen							91,85
Fußböden							41,75
Sanitär							76,35
Heizung							75,15
Tech. Einrichtungen							50,1
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m <sup>2</sup>	655	725	835	1005	1260		794,4

Anzuwendender NHK 2010 Garage rd.:

485,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

#### Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

#### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

#### Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Sachwertfaktoren für Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Auswertungszeitraum 2022 bis 2023 bei dem ermittelten vorläufigen Sachwert rd. 1,17. Die Standardabweichung wird mit +/- 0,24 angegeben und entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert.

Berücksichtigung von Abweichungen / Anpassung Sachwertfaktor:

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer beträgt beim Referenzobjekt 35 Jahre, der Ausstattungsstandard ist hier etwas besser und die Wohnfläche etwas kleiner.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird nach Prüfung unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale im Rahmen der Bandbreite mit 1,10 bemessen.

### **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 Sachwertfaktoren der Bodenmanagementbehörde, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024, waren Grundstücksverkäufen aus den Jahren 2022 -2023) allgemein feststellbaren Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag bemessen (Grundlage u. A. Auswertungen statistisches Bundesamt).

### **Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV**

Bemessener Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag: 10 % (Faktor 0,9 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

### **Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

### **Baupreisindex**

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

### **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. 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 beherrschbare 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 (lediglich Berücksichtigung von Mindestansätzen, Minderungsabschlag)**

Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden im Gebäude (Rissenschäden, Putz-/Malerarbeiten Fassade; defekte Fliesen, Installationsarbeiten).

Gesamtansatz 10.000,- €

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.

### **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.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist aktuell vermietet. Gemäß Mietvertrag wird eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 600 € pro Monat vereinbart.

Für die Ertragswertermittlung wird auf die marktübliche Miete für das Wohnhaus insgesamt (Einfamilienwohnhaus + Einliegerwohnung, inkl. Garagen- und Carportstellplatz) abgestellt. Grundlage Mietansatz: Bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen für vergleichbaren Wohnraum, IVD-Mieten sowie die Marktdaten für Südhessen der Bodenmanagementbehörde Heppenheim veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024 mit Mietpreisen für vergleichbaren Wohnraum.

(in Anlehnung an die Ausführungen gem. BGB § 558 – Vergleichsmieten aus Neu- und Bestandsmieten aus den letzten 6 Jahren). Für das Grundstück wird die Miete für EFH in vergleichbarer Baujahresgruppe, (Bodenwert)Lage, Größe und Ausstattung abgestellt und mit 1.600,- €/Monat bemessen (entspricht rd. 7,96 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

### **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 in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Bodenrichtwertlage 1,4 % (Standardabweichung LZ +/- 0,7).

Gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 1,4 %

#### **4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV**

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

Das modellkonform durchgeführte Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

#### 4.5.1 Sachwertberechnung (Marktwert)

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag) 187,5

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäu dewert	
	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Indexiert €/m <sup>2</sup>	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
EFH	394	834	1.564	616.216	29/70	255.289 €
Garage	27	485	909	24.543	29/70	10.168
<b>Gesamt</b>						<b>265.457 €</b>
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert, psch.)					+	21.000 €
Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wege, Außentreppen, Carport, Öltanks, Einfriedung, Terrassenvordach, Stützwände, Holzschuppen, Freisitz, Carport rd.						
<b>Gebäu dewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile</b>					=	<b>286.457 €</b>
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	147.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>					=	<b>433.457 €</b>
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	1,10
Zusätzliche Zu-/Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)					x	0,90
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>					=	<b>429.122 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Baumängel, Bauschäden					-	10.000 €
<b>Sachwert des Grundstücks rd.</b>						<b>419.000 €</b>

#### **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 <sup>2</sup> ertragsfähig	Marktüblich erzielba- re Nettokaltmiete €/m <sup>2</sup>	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
EFH	201	7,96	1.600,00	19.200,00 €
Summe				19.200,00 €
<b>Rohertrag</b>	§ 31 (2) ImmoWertV			<b>19.200,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(351 € + 46 €)	397 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	384 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m <sup>2</sup> Whs + 104 € + 20 € Garage + Carp.	2.898 €	
	Gesamt		-	3.679,00 €
<b>Reinertrag</b>	§ 31 (1) ImmoWertV		=	<b>15.521,00 €</b>
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 1,4 % von		147.000 €	-	2.058,00 €
<b>Reinertrag der baulichen Anlagen</b>			=	<b>13.463,00 €</b>
Barwertfaktor § 34	29 Jahren Restnutzungsdauer		x	23,7
ImmoWertV	1,4 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
<b>Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der bauli- chen Anlagen</b>			=	<b>319.073 €</b>
<b>Bodenwert</b>	§ 40 ImmoWertV		+	<b>147.000 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>466.073</b>
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,9
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>			=	<b>419.466 €</b>
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
Baumängel, Bauschäden			-	10.000 €
<b>Ertragswert des Grundstücks rd.</b>				<b>409.000 €</b>

## 5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert 419.000,- €

Ertragswert 409.000,- €

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 Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Sach- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren und Miete und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren und gem. § 7 (2) ImmoWertV) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Höhe des ermittelten Objektwerts als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am Sachwert (Gewichtsverteilung ca. 65/35) bemessen mit rd. 415.000,- €.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

**Relativer Marktwert: rd. 2.065 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Ertragsfaktoren	Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag: rd. 21,6	4,6 %
Marktwert/Reinertrag rd. 26,7	3,7 %

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim (Seite 99 und 116), liegt das Ergebnis unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags und der objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Rahmen der Bandbreite veröffentlichter Vergleichswerte, der Verkehrswert ist damit plausibel.

## 5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Dieburg  
Gemarkung Klein-Umstadt

Grundbuch von Klein-Umstadt, Blatt 1498  
Flur 2, Flurstück 584  
Hof- und Gebäudefläche, Am Martinsrain 12,  
Größe 588 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Einzelgarage und Carport bebauten Grundstücks, Am Martinsrain 12 in 64823 Groß-Umstadt, Ortsteil Klein-Umstadt wurde zum Stichtag 28.03.2025 ermittelt mit rd.

**415.000,- €**

in Worten: Vierhundertfünfzehntausend 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.



*Carlo Gross*

Altheim, den 28.04.2025

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.

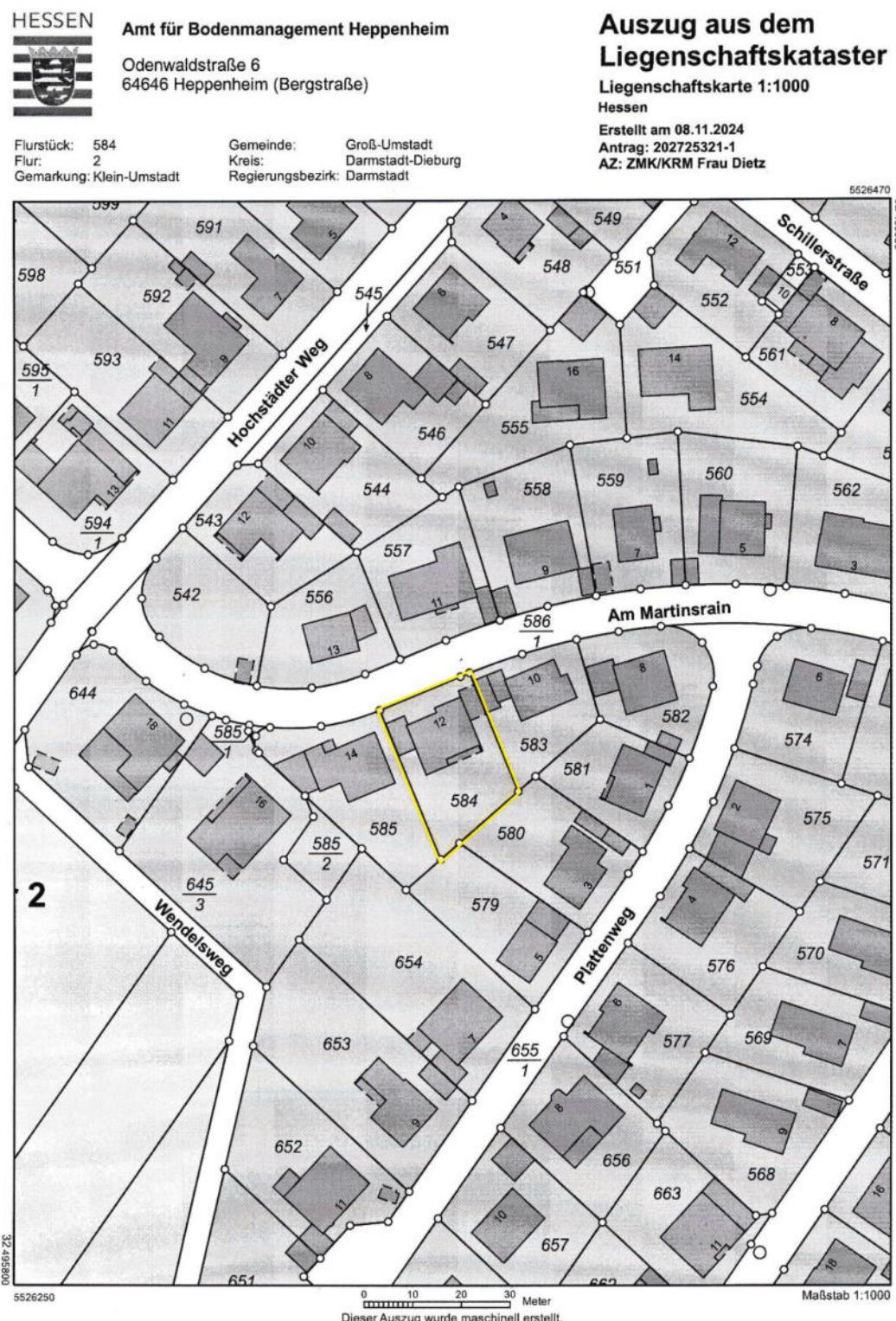
## 6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL).  
Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab.



## 6.1 Liegenschaftskarten

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts





Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

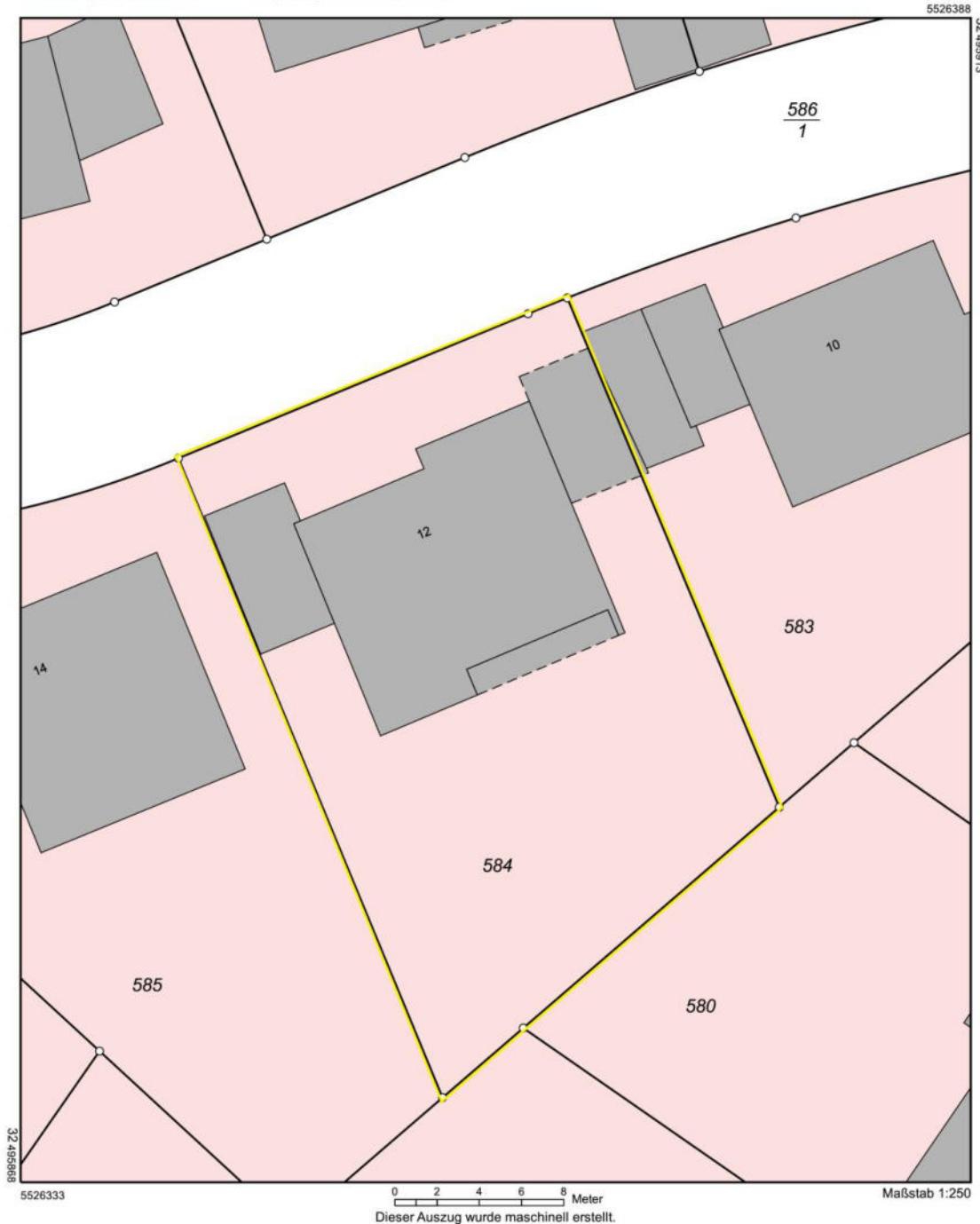
Flurstück: 584  
Flur: 2  
Gemarkung: Klein-Umstadt

Gemeinde: Groß-Umstadt  
Kreis: Darmstadt-Dieburg  
Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

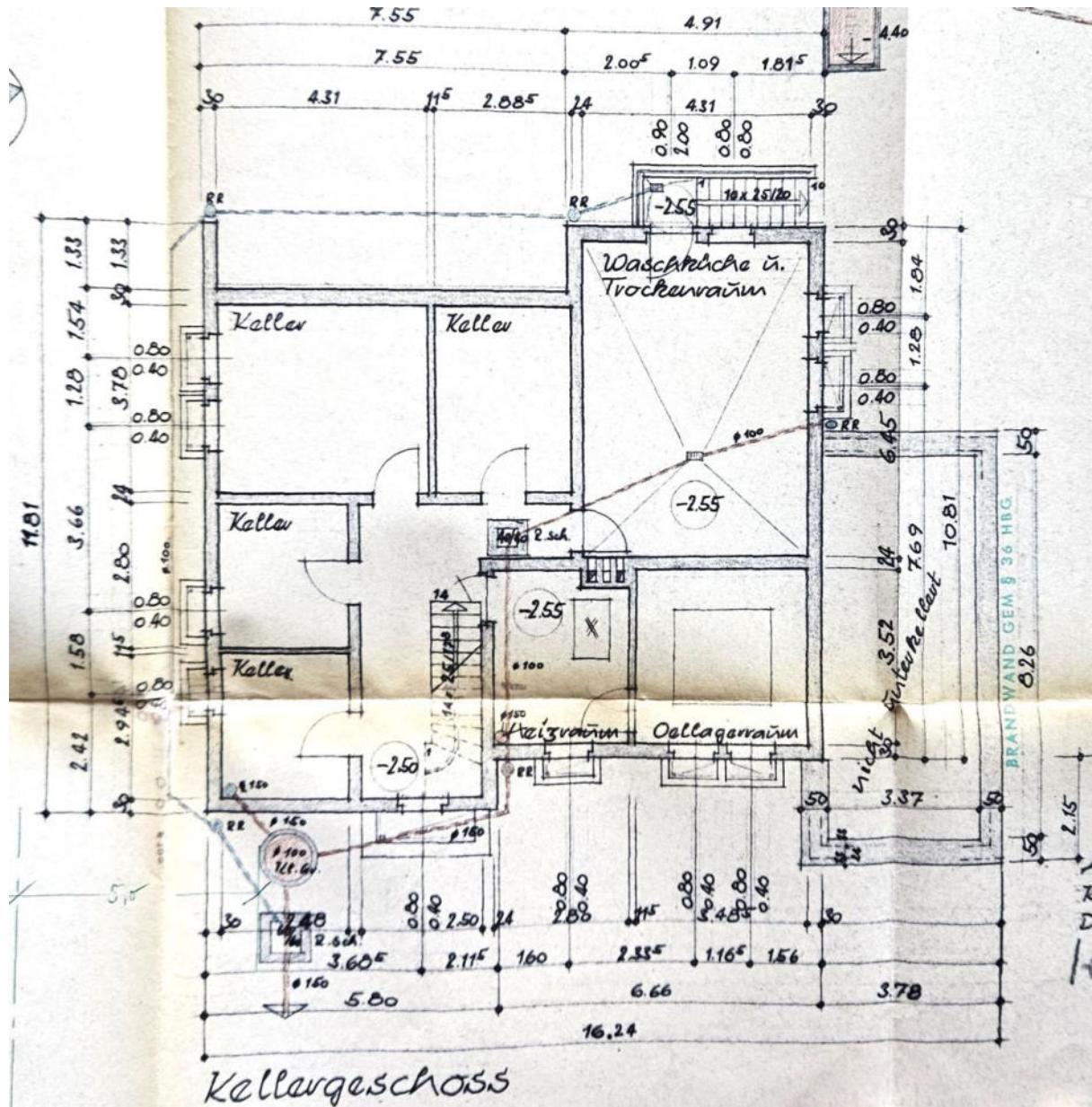
Liegenschaftskarte 1:250  
Hessen

Erstellt am 25.04.2025  
Antrag: 202886737-1



## **6.2 Grundriss Kellergeschoß**

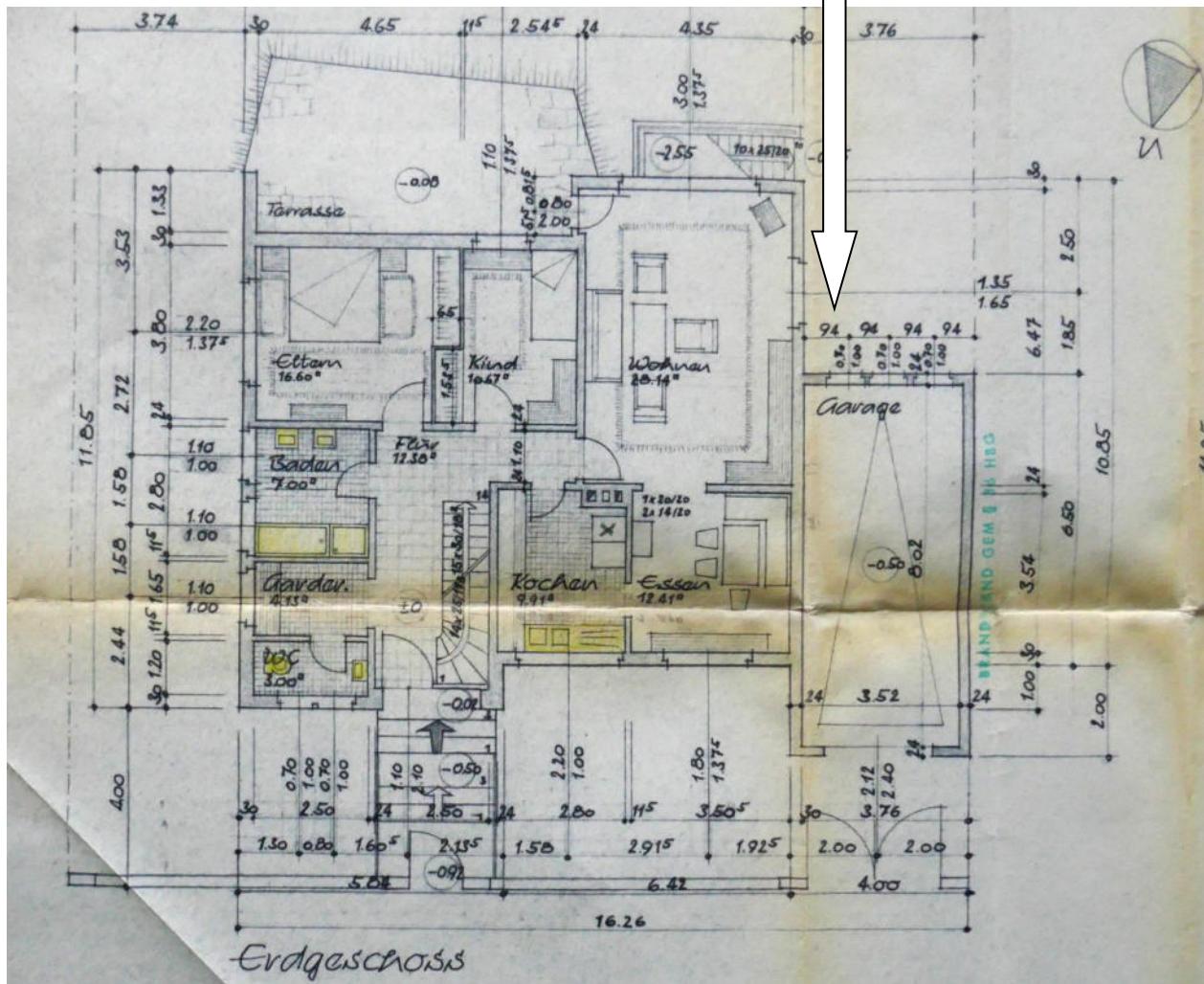
Abgelichtete Baupläne aus den Bauakten (Darstellung z.T. etwas verzerrt und maßstablos. Ausführung zum Teil etwas abweichend; Kellerräume zum Teil ohne Zwischenwände = weniger, dafür größere Kellerräume).



### 6.3 Grundriss Erdgeschoss

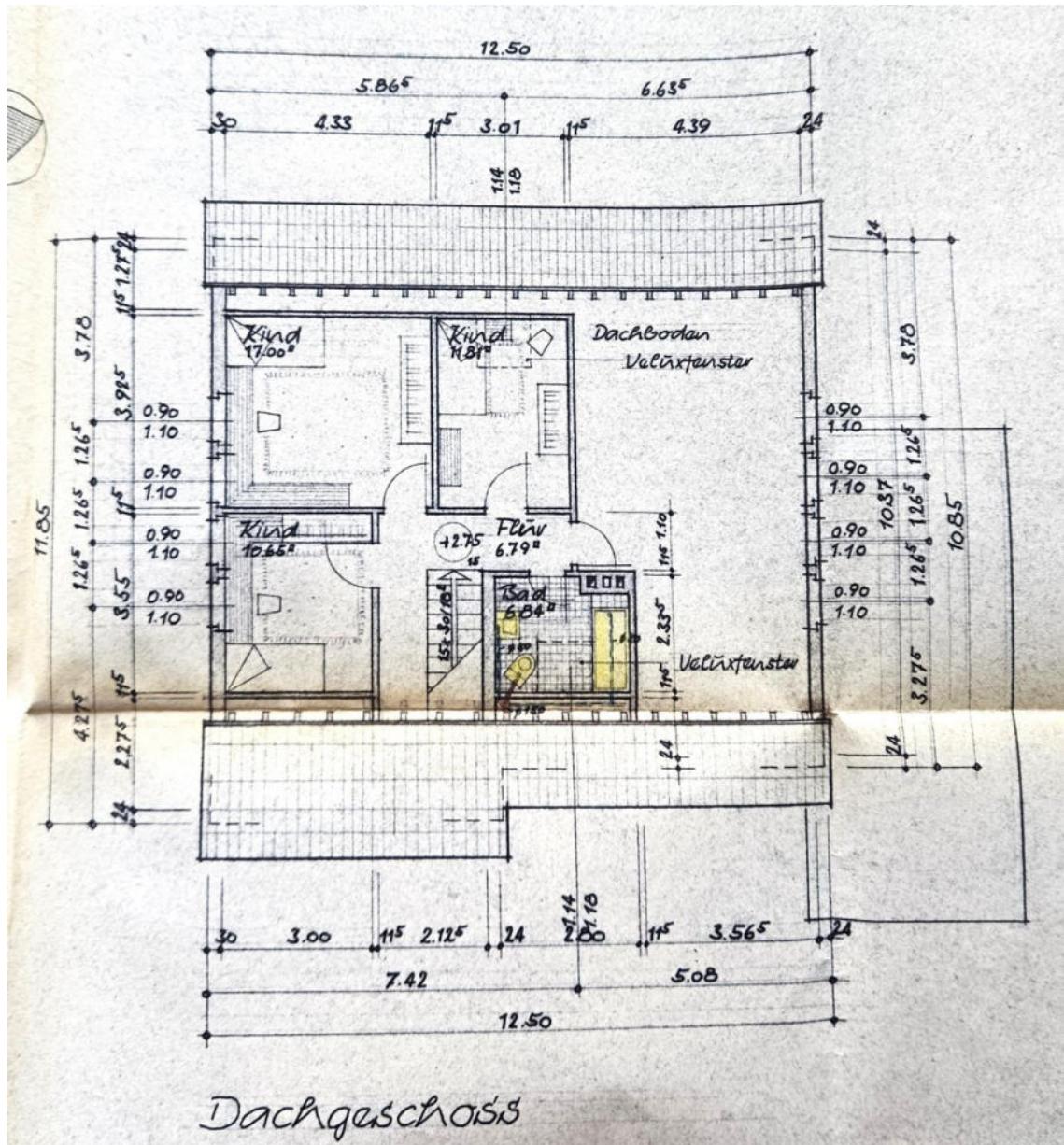
Anmerkung: Die Garage wurde größer ausgeführt. Die Kelleraußentreppe liegt im direkten Anschluss hinter der Garage (Garage ohne Fenster – wg. Hanglage).

Lage Kellertreppe

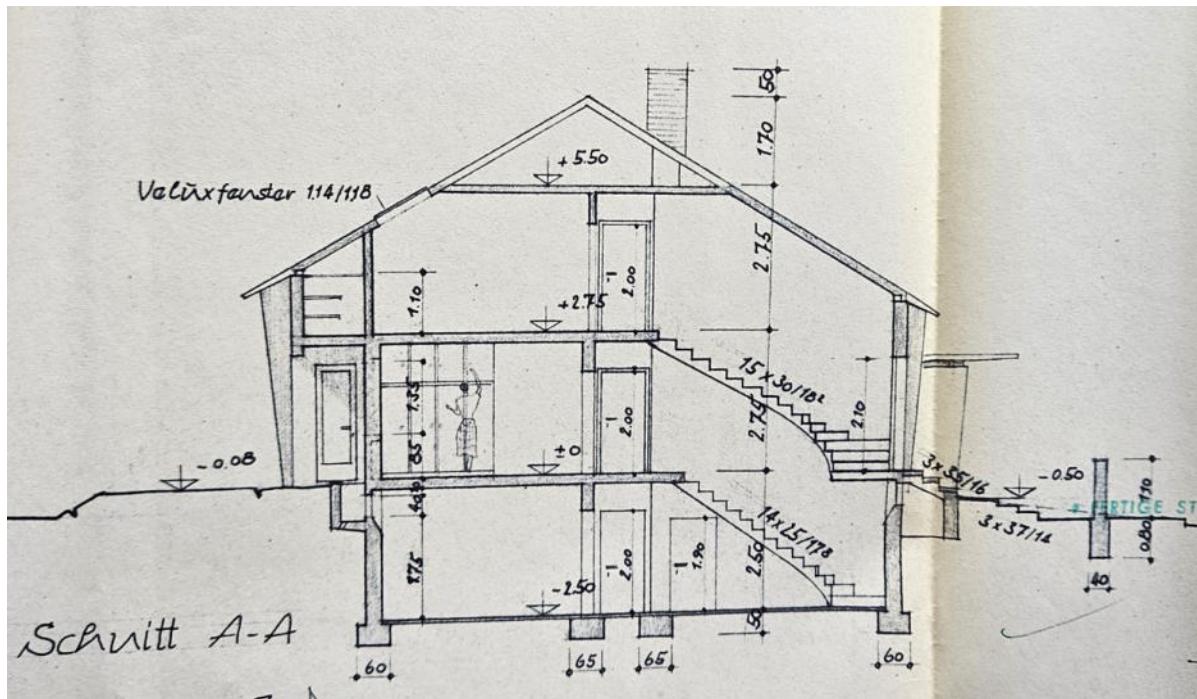


## 6.4 Grundriss Dachgeschoss

Die Ausführung weicht ab. Im Dachgeschoss befindet sich eine abgeschlossene (Wohnungseingangstüre am Treppenaufgang-Ende) Einliegerwohnung, die voll ausgebaut ist. In der hier rechts dargestellten Dachbodenfläche befinden sich das Wohnzimmer und ein Kinderzimmer.



## 6.5 Schnitt



## 6.6 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Geschoss Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich Bereich a (m <sup>2</sup> )
Wohnhaus					
KG	+	1	10,57	12,55	132,65
KG	-	1	-1,00	6,22	-6,22
KG	+	1	1,00	4,89	4,89
EG	+	1	10,57	12,55	132,65
EG	-	1	-1,00	6,22	-6,22
EG	+	1	1,00	4,89	4,89
DG	+	1	10,57	12,55	132,65
DG	-	1	-1,00	6,22	-6,22
DG	+	1	1,00	4,89	4,89
<b>Summe BGF rd.</b>					<b>394</b>

BGF Garage, ca.: 7 m x 3,9 m = rd. 27 m<sup>2</sup>

BGF Carport, ca.: 6,5 m x 3,8 m = rd. 25 m<sup>2</sup>

## 6.7 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den bereitgestellten Unterlagen ermittelt. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen, insbesondere da die Pläne unvollständig vermasst sind und die tatsächliche Ausführung etwas abweicht (ca. Angabe).

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )
Erdgeschoss					
Flur	0,97		12,38	12,01	
WC	0,97		3,00	2,91	
Garderobe	0,97		4,13	4,01	
Bad	0,97		7,00	6,79	
Eltern	0,97		16,60	16,10	
Kind	0,97		10,67	10,35	
Wohnen	0,97		28,14	27,30	
Essen	0,97		12,41	12,04	
Kochen	0,97		9,91	9,61	
Terrasse, ca.	0,5			10,00	
EG gesamt				111,11	111
Dachgeschoss					
ohne Terrasse				101,11	
abzgl. Dachschräge				-11,00	90
<b>Wohnfläche EG und DG, ca.</b>					<b>201</b>

**Anlage Fotos**

Foto 1 Ansicht Nordwest



Foto 2

Ansicht Nord



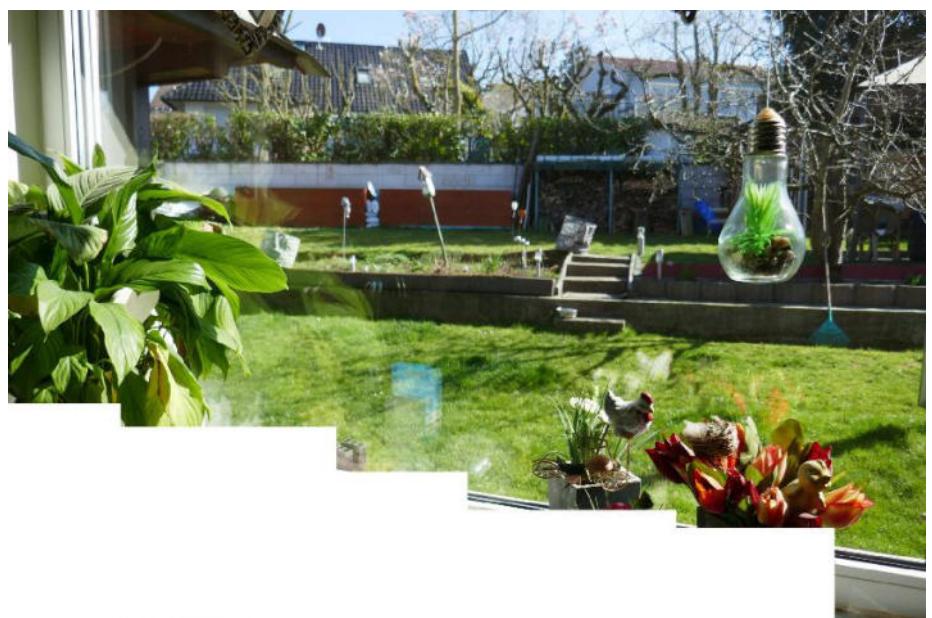
Foto 3

Ansicht von Süden



Foto 4

Aussicht aus dem  
Wohnzimmer in den  
Garten (Gelände leicht  
ansteigend)



Anschlüsse 65 Tsd.