



GZ: 13-HP-02-09-04-B-2024#006

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) einer noch genauer zu vermessenden bebauten Teilfläche eines bebauten Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch



Stadt/Gemeinde: Bad König
Gemarkung: Momart
Lage: Hohe Straße 22A

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses haben in ihrer Sitzung am 20.06.2024 den Verkehrswert der Liegenschaft wie folgt ermittelt:

Verkehrswert (Marktwert): 31.000 EUR

Stichtag der Wertermittlung: 20.06.2024

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Bräuer, Manfred als ständiger Vertreter des Vorsitzenden

Müller, Martin als Gutachter

Spatz, Walter als Gutachter

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung	5
1.1	Allgemeine Angaben	5
1.2	Definition Verkehrswert (Marktwert)	6
1.3	Gesetzliche Grundlagen	6
1.4	Daten des Liegenschaftskatasters	7
1.5	Daten des Grundbuchs	7
2	Wertrelevante Merkmale	8
2.1	Lage des Grundstücks	8
2.1.1	Überörtliche Lage und Infrastruktur	8
2.1.2	Lage im Ort und Nachbarschaft	9
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.2.1	Privatrechtliche Situation	9
2.2.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.3	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.3.1	Derzeitige Nutzung	10
2.3.2	Erschließung	10
2.3.3	Abgabensituation	10
2.3.4	Gestalt und Form	11
2.3.5	Altlasten	11
2.4	Bauliche Anlagen	12
2.4.1	Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	12
2.4.2	Beschreibung der Zustandsbesonderheiten	14
2.4.3	Einstufung des Standards der baulichen Anlagen	15
2.4.4	Einstufung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	15
2.4.5	Zusammenstellung der Bruttogrundfläche	17
2.4.6	Zusammenstellung der Nutzflächen	17
3	Ermittlung des Verkehrswerts	18
3.1	Wertermittlungsverfahren	18
3.2	Wertermittlung des Bodens	19
3.2.1	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwerts	19
3.2.2	Entwicklungszustand	19
3.2.3	Kaufpreissammlung	19
3.2.4	Bodenrichtwert	19
3.2.5	Ableitung des Bodenwerts	20
3.3	Ertragswertermittlung	21

3.3.1	Grundsätze zur Ertragswertermittlung	21
3.3.2	Berechnungsgrundlagen zum Ertragswertverfahren	21
3.3.3	Ertragswertberechnung	24
3.4	Plausibilisierung mittels Rohertragsfaktor	25
4	Verkehrswert (Marktwert)	26
5	Literaturverzeichnis	27
6	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeberin:	Stadt Bad König Herr Bürgermeister Axel Muhn Schloßplatz 3 64732 Bad König
Antragsdatum:	29.01.2024
zu bewertendes Objekt:	bebautes Grundstück
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswerts zur Kaufpreisfindung.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:	20.06.2024

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen: Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben (fern-)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses haben das Bewertungsobjekt am 20.06.2024 besichtigt. Am Besichtigungstermin haben die Mitglieder des Gutachterausschusses, von der Geschäftsstelle Herr Schollmeier sowie von Seiten der Auftraggeberin Herr Bürgermeister Axel Muhn und Frau Weidtmann teilgenommen.

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 24.05.2024 abgeschlossen.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts standen die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

- Grundbuch von Momart Nr. 294, zuletzt geändert am 07.09.2023, Ausdruck vom 08.03.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.01.2024
- Planungsauskunft des Bauamtes Bad König vom 18.03.2024
- Flächennutzungsplan Bad König von 1999
- Auskunft und Karte über den Bodenrichtwert zum 01.01.2024
- Auskunft zum Denkmalschutz vom 30.04.2024
- Auskunft zu Baulasten vom 23.02.2024
- Vom Auftraggeber übermittelte Objektangaben vom 21.02.2024

1.2 Definition Verkehrswert (Marktwert)

Die Definition des Verkehrswerts ergibt sich aus § 194 Baugesetzbuch:

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Gesetzliche Grundlagen

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

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 31.1.2019 I 54	BGB
Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	BauGB
Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 15.06.2018 (GVBl. S. 258)	BauGB-AV
Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)	HBO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)	BauNVO
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)	ImmoWertV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche – Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	WoFIV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz – Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178) zuletzt geändert am 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614)	II. BV
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19) vom 03.05.2019 (BANz AT 04.06.2019 B5) durch Erlass der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	LandR
Richtlinie zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau DIN 277	DIN 277
Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum	MF/G

1.4 Daten des Liegenschaftskatasters

Das zu bewertende Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Stadt: Bad König
 Gemarkung: Momart
 Flur: 1
 Flurstück: 9/3
 Lagebezeichnung: Hohe Straße 22A
 Fläche: 603 m²
 Nutzungsart: Öffentliche Zwecke

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine noch näher zu bemessende Teilfläche mit einer Größe von ca. 178 m².

1.5 Daten des Grundbuchs

Im Grundbuch ist das Grundstück eingetragen unter:

Grundbuchbezirk: Momart
 Grundbuchblattnummer: 294
 Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Michelstadt		Grundbuch von Momart			Blatt 294	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 7	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Flur	Karte Flurstück b	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage e		ha
1	2	3				4		
131		Momart	1	9/3		Gebäude- und Freifläche, Hohe Straße 22 A		6 03

Eigentümer:

Amtsgericht Michelstadt		Grundbuch von Momart		Blatt 294	Abteilung I	Einlegebogen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
1	2	3	4			
1	Stadt Bad König	1-85	Bei allgemeiner Umschreibung eingetragen am 11. Juni 1981.			

Abteilung II: kein Eintrag

Abteilung III: nicht eingesehen

2 Wertrelevante Merkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Der Verkehrswert bestimmt sich nach der *Lage des Grundstücks*, den *rechtlichen Gegebenheiten* und *tatsächlichen Eigenschaften* und der *sonstigen Beschaffenheit* des Grundstücks.

Die für das Gutachten grundlegenden wertrelevanten Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und den Mitgliedern des Gutachterausschusses zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

2.1 Lage des Grundstücks

2.1.1 Überörtliche Lage und Infrastruktur

Die Stadt Bad König hat ca. 9.800 Einwohner (Stand 31.12.2018). Sie liegt im Odenwaldkreis ca. 11 km nördlich der Kreisstadt Erbach. Die Stadt Bad König besteht aus den Stadtteilen Bad König, Etzen-Gesäß, Fürstengrund, Kimbach, Momart, Nieder-Kinzig, Ober-Kinzig und Zell. Seit 1948 darf sich Bad König "staatlich anerkanntes Bad" nennen und 1980 erhält das Heilbad die Stadtrechte.

Die Gemeinde ist verkehrsmäßig durch die Bundesstraßen B 45 nach Michelstadt und Höchst, sowie durch Landesstraßen L 3318 und L 3414 in alle umliegenden Gemeinden gut erschlossen. Die nächste Autobahnanschlussstelle zu einer Bundesautobahn ist Darmstadt Eberstadt ca. 40 km Entfernung. Der öffentliche Personennahverkehr bedient die Gemeinde mit Buslinien in alle umliegenden Gemeinden. Die Stadt ist durch die Odenwaldbahn in die Richtungen Frankfurt, Darmstadt und Michelstadt/Erbach angebunden.

In der Stadt Bad König befinden sich mehrere Kindergärten und Grundschulen sowie eine weiterführende Schule. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso wie Ärzte und Apotheken in der Stadt vorhanden.

Momart liegt im Buntsandsteingebiet des Odenwaldes. Als Ortschaft ist Momart der kleinste Stadtteil von Bad König. Momart grenzt im Norden an den Stadtkern Bad König, im Osten an Kimbach sowie Vielbrunn (Stadt Michelstadt), im Süden an Weiten-Gesäß, im Westen an Zell. Es liegt ca. 12 km nordwestlich der Kreisstadt Erbach sowie 42 km östlich der Stadt Darmstadt.

Verkehrsmäßig ist Momart durch die Kreisstraße K91 an Michelstadt und Zell und somit indirekt an die B45 in Richtung Dieburg/Hanau bzw. Eberbach an das Verkehrsnetz angebunden. Des Weiteren besteht über den Hauswiesenweg auf die Waldstraße eine direkte Verbindung in den Stadtkern Bad König. Der öffentliche Personennahverkehr bedient den Stadtteil mit einer Busverbindung an die umliegenden Orte. Ein Bahnhof befindet sich zentral gelegen in Bad König ca. 2 km entfernt.

Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Kernstadt vorhanden (siehe Anlage 1 / Überörtliche Lage).

2.1.2 Lage im Ort und Nachbarschaft

Das zu bewertende Grundstück liegt an der Ortsnebenstraße „**Hohe Straße**“. Es bestehen normale Geräuschimmissionen in Bezug auf Kfz-Verkehr (Anliegerverkehr). Die Lage zeichnet sich durch eine aufgelockerte, offene Bauweise mit überwiegend ein – zwei Vollgeschossen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern aus (siehe Anlagen 2 und 3/ Lage im Ort sowie Anlage 4/ Nachbarschaft).

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Privatrechtliche Situation

In der Abteilung II des Grundbuches sind keine Lasten oder Beschränkungen eingetragen.

Die Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.

2.2.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der vorhandene bestandskräftige Flächennutzungsplan weist für das Bewertungsobjekt „gemischte Bauflächen“ aus.

Bebauungsplan

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Bad König gibt es für den Bereich des Bewertungsobjektes keinen Bebauungsplan.

Das Grundstück ist danach gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Baulasten

Im Baulastenverzeichnis beim Bauaufsichtsamt des Odenwaldkreises ist für das Bewertungsobjekt gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.02.2024 keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft auf der Homepage der Denkmalpflege Hessen ist das Bewertungsobjekt von denkmalschutzrechtlichen Belangen nicht betroffen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Derzeitige Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Grundstück mit einem freistehenden Gebäude bebaut, welches früher als Schule genutzt wurde und im Moment nach Angaben der Auftraggeberin nahezu ungenutzt ist.

2.3.2 Erschließung

Das Grundstück ist an das öffentliche Kanal- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen und wird über das Stromnetz versorgt.

Über die „Talblickstraße“ und „Hauswiesenweg“ ist das zu bewertende Grundstück an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

2.3.3 Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Bad König fallen zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine Erschließungsbeiträge an.

Diese Wertermittlung basiert hinsichtlich des erschließungs- und abgabenbeitragsrechtlichen Zustandes auf Informationen der Stadt Bad König vom 18.03.2024. Die Angaben wurden von den beteiligten Mitgliedern des Gutachterausschusses nicht näher überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird daher nicht übernommen.

2.3.4 Gestalt und Form

Die zu bewertende Teilfläche weist eine nahezu rechteckige Grundstücksfläche mit einer straßenseitigen Breite von ca. 17,5 m und mittleren Tiefe von ca. 10,5 m auf. Die Grundstückstopographie ist gebietstypisch nach Norden hin abfallend.



Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus dem Liegenschaftskataster

2.3.5 Altlasten

Grund und Boden wurden nicht auf eventuelle Verunreinigungen (u. a. Altlasten) untersucht. Diese Untersuchung kann nur durch Spezialinstitute (z. B. Altlastengutachter) vorgenommen werden. In der hier vorliegenden Wertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.4 Bauliche Anlagen

2.4.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

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

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

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

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Luftdichtheit) eingehalten worden sind bzw. geduldet werden oder genehmigungsfähig sind.

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

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

Umfang der Besichtigung:

Das Bewertungsobjekt wurde innen und außen in den relevanten Bereichen besichtigt.

Beschreibung der baulichen Anlagen

Art des Gebäudes	ehemaliges Schulgebäude, eingeschossig, unterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; in Massivbauweise
Baujahr und Modernisierung	Baujahr: 1988
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach aus Holz mit Bieberschwanzziegeln
Geschossdecken	massive Decke (über KG und EG)
Nutzungseinheiten und Raumaufteilung	
Kellergeschoss	Heizung, Öltank, Kriechkeller
Erdgeschoss	Eingang, Umkleide, WC, Gemeinschaftsraum
Dachgeschoss	
Sonstiges	Keller nur von außen zugänglich, Dachgeschoss über Luke erreichbar
Außenanlagen	tlw. befestigte Flächen um das Gebäude

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Doppelverglasung
Wände	überwiegend verputzt und gestrichen
Türen	überwiegend Holzrahmen mit Holztürblättern
Deckenbekleidung	Deckenbereiche mit Holzverkleidung bzw. gestrichen
Fußböden	überwiegend Parkett und Fliesen; Sanitärbereiche gefliest
Sanitär	Toilette mit Handwaschbecken und Stand-WC Standard: insgesamt nicht zeitgemäß
Heizung	Ölzentralheizung zentrale Warmwasserversorgung über Heizung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanal, Strom
Elektroinstallation	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen Standard: nicht zeitgemäß

2.4.2 Beschreibung der Zustandsbesonderheiten

Für das zu bewertende Objekt werden die nachfolgenden Zustandsbesonderheiten beschrieben:

Zustand	Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1969 errichtet und ist demnach bereits rd. 55 Jahre alt. Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem überwiegend normalen Unterhaltungszustand.
Barrierefreiheit	Mit Inkrafttreten der ImmoWertV 2021 wurde die Barrierefreiheit unter § 2 Absatz 3 als zusätzliches Grundstücksmerkmal eingeführt. Ob die Anforderungen an die bauliche Barrierefreiheit erfüllt sind, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht abschließend überprüft werden. Daher bleibt die bauliche Barrierefreiheit bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Besondere Einbauten (z. B. Küche etc.) bleiben bei der Wertberechnung unberücksichtigt, da diese keine wesentlichen Grundstücksbestandteile darstellen. Derartiges kann vom Grundstück bzw. dessen Aufbauten getrennt werden, ohne dass dadurch etwas zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

2.4.3 Einstufung des Standards der baulichen Anlagen

Gebäude lassen sich hinsichtlich ihrer Ausstattungsqualität differenzieren. Diese hängt vom Alter und dem Grad der jeweiligen Ausstattung ab. Die jeweilige Lage der Immobilie spielt hierfür keine Rolle.

Zur qualitativen Einschätzung von Gebäuden hilft die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV (siehe hierzu Anlage 6 dieses Gutachtens). Diese pauschale Beschreibung der Gebäudestandards beinhaltet keine starren Vorgaben, sondern Anhaltspunkte zur Beurteilung – ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden lediglich die wesentlichen, zum Zwecke der Wertermittlung erforderlichen, Merkmalsanteile bzw. Standardstufen je Bauteil prozentual mit unterschiedlicher Wägung eingestuft. Hierbei besteht eine Unterteilung in 5 Standardstufen von Stufe 1 „sehr einfach und nicht zeitgemäß“ bis Stufe 5 „sehr luxuriös und modern“.

Gesamteinstufung:

Entsprechend der bestehenden Gebäude- und Ausstattungsmerkmale (siehe Abschnitt 2.4.1) sowie der Zustandsbesonderheiten (siehe Abschnitt 2.4.2) der zu bewertenden Immobilie erachtet der Gutachterausschuss in Anlehnung an die Beschreibung der Gebäudestandards der ImmoWertV für die zu bewertenden baulichen Anlagen folgende Wertermittlungsansätze für sach- und marktgerecht:

- Qualität und Ausstattung: „überwiegend Standardstufe 2 bis 3 und eingeschränkt zeitgemäß“
- Marktgängigkeit und Drittverwendungsfähigkeit: „eingeschränkt“

2.4.4 Einstufung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (wGND) ist der Zeitraum, in dem ein Gebäude bei normaler Instandhaltung wirtschaftlich nutzbar ist und den Ansprüchen der Nutzer gerecht wird. Marktübliche Ansätze je nach Gebäudeart (Wohngebäude oder Gewerbegebäude) finden sich hierfür in Anlage 1 der ImmoWertV.

Bei ordnungsgemäßer Nutzung **und** Instandhaltung resultiert die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (wRND) der baulichen Anlagen aus nachfolgendem Ansatz:

$$\text{Wirtschaftliche Restnutzungsdauer} = \text{Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer} - \text{Durchschnittliches Alter der baulichen Anlagen}$$

Entspricht ein Gebäude zumindest noch teilweise den Nutzeranforderungen, so ist seine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer noch nicht abgelaufen, d. h. das Gebäude kann noch einige Jahre genutzt werden und weist eine bestimmte wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf.

Wird ein Gebäude aber modernisiert, indem beispielsweise der Wärmeschutz verbessert, die Haustechnik erneuert oder die Raumaufteilung verändert wird, und findet damit eine Anpassung an aktuelle Nutzeranforderungen statt, verlängert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	=	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	-	Durchschnittliches Alter der baulichen Anlagen	±	ggf. sachverständige Korrektur infolge Modernisierung bzw. besonders guter oder schlechter Instandhaltung
-----------------------------------	---	-------------------------------------	---	--	---	---

Das bewertungsrelevante Baujahr kann somit durch Modernisierungen oder besonders gute Instandhaltung jünger ausfallen als das Ursprungsbaujahr. In diesem Fall spricht man von einem fiktiven Baujahr. Hierbei ist zu beachten, dass Teilmodernisierungen und Anbauten das Schicksal des Gesamtgebäudes teilen (insb. bzgl. der Alterswertminderung insgesamt) und daher nicht im vollen Umfang eine entsprechende Verjüngung des Gesamtgebäudes bewirken können.

Je besser ein Gebäude die Anforderungen der Nutzer erfüllt, umso länger ist also seine wirtschaftliche Restnutzungsdauer und umso höher ist damit auch sein aktueller Wert.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist von vielen Faktoren abhängig. Ein wesentlicher Aspekt ist, inwieweit das Gebäude den heutigen Anforderungen der Nutzer gerecht wird und in Zukunft gerecht werden kann. Bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist daher eine Prognose nach wirtschaftlichen und technischen Kriterien vorzunehmen.

Wesentlichen Einfluss haben hierbei:

- durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und Modernisierungen
- Grundrissgestaltung und Ausstattungsumfang
- Zustand der Tragkonstruktion und der Gebäudehülle
- Energiebedarf bzw. Anforderungen an den Wärmeschutz
- Schallschutz von Decken und Wänden
- Brandschutz der tragenden Bauteile
- Auswahl der verwendeten Baustoffe und die Qualität der Ausführung
- Nutzbarkeit durch Dritte und Umnutzungsmöglichkeiten
- Mikro- und Makrolage (Standortnachfrage)

Die gutachterliche Einschätzung bzw. Prognose der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt zum Zustand wegen bereits erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen (Sanierung/ Modernisierung im Zuge der normalen Instandhaltung).

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV sind jedoch bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Die im Vorabauszug des Immobilienmarktberichts Südhessen 2024 verwendeten Wertermittlungsparameter setzen für den Gebäudetyp „Produktions- und Lagerhallen“ sowie für „Büro- und Verwaltungsimmobilien“ eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 60 Jahren fest. Da derzeit noch keine aktuellen Auswertungen, auf der Grundlage der Modellansätze gemäß Anlage 1 der ImmoWertV, vorliegen wird im vorliegenden Bewertungsfall eine **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (wGND) von 50 Jahren** angesetzt.

Das Gebäude wurde ursprünglich um 1969 errichtet. Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren besitzt das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag rein rechnerisch keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr.

Durch die im Laufe der Jahre durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen hat sich jedoch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert; das Gebäude hat sich dadurch verjüngt.

Bei einer wirtschaftlichen **Gesamtnutzungsdauer** von **50 Jahren** für Produktions- und Lagerhallen besteht am Wertermittlungstichtag noch eine verlängerte **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **20 Jahren**.

2.4.5 Zusammenstellung der Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Immobilie wurde in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (DIN 277-1: 2005-02 Bereiche a und b) anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wie folgt ermittelt:

Geschosslage	Grundfläche
Kellergeschoss	95,3 m ²
Erdgeschoss	95,3 m ²
Dachgeschoss	95,3 m ²
Summe:	285,9 m²

Die Bruttogrundfläche ergibt sich gerundet mit 286 m².

2.4.6 Zusammenstellung der Nutzflächen

Die Zusammenstellung der vermietbaren Nutzflächen wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisspläne in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften bzw. Richtlinien (WoFIV, MF-G) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt.

Flächen mit einer lichten Höhe kleiner als 1,00 m werden nicht und Flächen mit einer lichten Höhe größer als 1,00 m und bis 2,00 m werden nur zur Hälfte gerechnet.

Geschosslage	Mieteinheit	Mietfläche
Erdgeschoss	Lagerfläche	74,3 m ²
Summe:		74,3 m²

Die Mietfläche ergibt sich gerundet mit 74 m².

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Wertermittlungsverfahren

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

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

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

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

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

Verfahrenswahl mit Begründung:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem ehemaligen Schulgebäude bebaut. Derartige Immobilien werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Die Kaufabsicht ist üblicherweise die Erzielung von Erträgen. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte im Allgemeinen nach nachhaltig erzielbaren Erträgen oder nach Vergleichspreisen eingeschätzt. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Erträge oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nach Auswertungen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbare Eigenschaften aufweisen.

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall somit im Ertragswertverfahren ermittelt und mittels Roh-ertragsfaktor auf Plausibilität überprüft.

Hinweise:

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

Nach § 10 Absatz 1 ImmoWertV sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

Aus diesem Grund können die in diesem Gutachten angewendeten Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten, von den Vorgaben der ImmoWertV teilweise abweichen.

3.2 Wertermittlung des Bodens

3.2.1 Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwerts

Gemäß ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks und werden von den Mitgliedern des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

3.2.2 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks lässt sich nach § 3 ImmoWertV aus der öffentlich-rechtlichen Planungssituation ableiten. Die übliche Entwicklung beinhaltet die Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Flächen, die keiner der vorgenannten Entwicklungsstufen zuzuordnen sind, werden als sonstige Flächen bezeichnet.

Der Entwicklungszustand richtet sich immer nach den rechtlichen Vorgaben, insbesondere nach denen des öffentlichen Bauordnungs- und Bauplanungsrechts. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land.

3.2.3 Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungstichtag keine geeigneten Vergleichspreise für vergleichbare Grundstücke in der Gemarkung Momart registriert worden. Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses orientieren sich deshalb bei der Bodenwertermittlung am Bodenrichtwert.

3.2.4 Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwerte werden für Bauflächen sowie für land- und/oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises hat für die Gemarkung Momart verschiedene Wertzonen festgelegt.

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Wertzone 001, für die der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen zum 01.01.2024 zu 105 EUR/m² inklusive der Erschließungskosten ermittelt wurde.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, durchschnittlicher ortsüblicher Größe und einer durchschnittlichen baulichen Nutzbarkeit.

3.2.5 Ableitung des Bodenwerts

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses bewerten die Qualität der zu bewertenden Fläche als baureifes Land für gemischte Bauflächen.

Der Bodenrichtwert der Wertzone 001 kann im vorliegenden Fall für das Grundstück angehalten werden. Es ist zu erkennen, dass das Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Größe, Lage, Zuschnitt, bauliche Ausnutzung o.ä.) hinreichend mit einem durchschnittlichen Grundstück innerhalb der Wertzone 001 übereinstimmt. Dementsprechend sind keine weiteren Zu- oder Abschläge anzubringen.

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses setzen den relativen Bodenwert des Grundstücks mit

105 EUR/m²

fest.

Bei einer Gesamtfläche von 178 m² ergibt sich der **Bodenwert des Grundstücks** zu

18.690 EUR.

3.3 Ertragswertermittlung

Das in den §§ 27–34 ImmoWertV normierte Ertragswertverfahren kann in diesem Gutachten aufgrund der Forderungen des § 10 Absatz 1 ImmoWertV noch nicht vollständig umgesetzt werden. Demnach sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (hier: Liegenschaftszinssätze) dasselbe Modell und dieselben Modellansätze anzuwenden, die bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Aus diesem Grund werden bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung teilweise die Begriffe der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) angehalten, da die hier angewendeten Liegenschaftszinssätze nach diesem Modell abgeleitet wurden.

3.3.1 Grundsätze zur Ertragswertermittlung

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

3.3.2 Berechnungsgrundlagen zum Ertragswertverfahren

Bei der Ertragswertermittlung der Gewerbeimmobilie ist von einer **nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Marktmiete** auszugehen.

Grundlage für den Ansatz der ortsüblichen Marktmiete sind daher die von der IHK Darmstadt veröffentlichten Mietpreise für gewerbliche Nutzung. Demnach ergibt sich für die Stadt Bad König ein Mietpreis von 4,00 EUR/m² – 9,50 EUR/m² für Büros. Diese werden durch Auswertungen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses regelmäßig bestätigt.

Aufgrund der Lage und des Ausstattungsstandards sowie des Alters der Immobilie erachten die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses folgende Mietansätze für markt- und ortsüblich sowie nachhaltig erzielbar:

- Lagerfläche Erdgeschoss: 300 EUR/Monat, dies entspricht 4,05 EUR/m²

Zur Ermittlung des jährlichen Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Jahresrohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3 II. ImmoWertV. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 – Basisjahr 2020 = 100). Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Für das Jahr 2024 (Index Oktober 2023: 117,8 – Basisjahr 2020 = 100) ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

- Verwaltungskosten 3 % des Jahresrohertrages
- Instandhaltungskosten:
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:
 - 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
 - 50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
 - 30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- Mietausfallwagnis 4 % des Jahresrohertrages
- Betriebskosten Soweit diese nicht als Umlage neben der Miete erhoben werden, sollten sie möglichst in Höhe der tatsächlichen Beträge für öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u. a. angesetzt werden.

Die angesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen 27,6 % des Jahresrohertrags für die Ertragswertberechnung der Gewerbeimmobilie.

Der **Liegenschaftszinssatz** ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie und der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt.

Bei der Bewertung einer Immobilie ist der Liegenschaftszinssatz an die Objekteigenschaften und an die zum Stichtag vorherrschende Marktsituation entsprechend sachverständig anzupassen.

Durch Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden in Bezug auf das zu bewertende Objekt folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Die Immobilie wird bei diesem Gutachten als eine Büroeinheit bewertet. Dementsprechend ist auch ein Liegenschaftszinssatz für die Nutzungsarten Büro- und Verwaltungsimmobilien in Ansatz zu bringen. Der Liegenschaftszinssatz wurde durch Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit 3,1 % und einer Standardabweichung von 0,7 ermittelt.

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses setzen aufgrund der Lage, des Bodenrichtwertniveaus, des Alters und der Ausstattungen des Gebäudes einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,8 % an.

Die wirtschaftliche **Restnutzungsdauer** ist gekennzeichnet durch eine nachhaltige Nutzernachfrage und damit durch eine anhaltend konstante Ertragsfähigkeit der Immobilie unter der Annahme, dass der technische Zustand durch stetige Instandhaltung erhalten bleibt. Geplante Erträge (Jahresertrag) und Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) bleiben somit konstant. Am Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer verbleibt der Bodenwert.

Im vorliegenden Fall setzen die beteiligten Gutachter aufgrund des Alters des Objektes und gemäß der Ortsbesichtigung folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer an:

- 20 Jahre für die Ertragswertberechnung der Gewerbeimmobilie

Nach den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind für das Bewertungsobjekt noch die **allgemeinen Grundstücksmerkmale** sowie die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)** zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Unter den allgemeinen Grundstücksmerkmalen werden solche verstanden, die hinsichtlich Art und Umgang auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt regelmäßig auftreten, wie beispielsweise die Lage, die Ausstattung oder der Zustand.

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden alle vom üblichen (und den bis zum vorläufigen Verfahrenswert in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigten) Zustand abweichenden individuellen Eigenschaften eines Bewertungsobjekts verstanden, wie beispielsweise besondere Rechte und Belastungen, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese sind in der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall bewerten die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses die Immobilie als Büroeinheit. Für diese Nutzung sind Umbaumaßnahmen notwendig, insbesondere die Herstellung und Sanierung von getrennten Damen- und Herren WCs. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen setzen die beteiligten Gutachter mit ca. 10.000 EUR an.

Um das Bewertungsobjekt, so wie in dieser Wertermittlung angenommen veräußern zu können, ist eine Teilung des Grundstücks notwendig. Hierbei fallen Kosten für u.a. Vermessung und Genehmigungen an. Die beteiligten Gutachter setzen diese Kosten mit ca. 4.000 EUR an.

3.3.3 Ertragswertberechnung

Rechnerische Ermittlung

Objektart bzw. Nutzungseinheit	Mietfläche ca.	Ist-Miete p.m. informell (ggf. aufgeteilt)	nachhaltige Miete p.m. angesetzt	nachh. Miete p.m. ang. rd.	nachh. Miete p.a. angesetzt rd.
Erdgeschoss	74 m ²		4,05 EUR/m ²	300 EUR	3.600 EUR

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag (Jahresnettomiete) insg.: **3.600 EUR**

Marktübliche Bewirtschaftungskosten:

Mietausfallwagnis p.a.	4,0% von	3.600 EUR	144 EUR
Verwaltungskosten p.a. GE (% gewerb.-Ertrag)	3,0% von	3.600 €gew.E.	108 EUR
Instandhaltungskosten p.a. (inkl. Rücklage)	10,00 EUR/m ² -Mietfläche		740 EUR
abzüglich Bewirtschaftungskosten von insgesamt			-27,6% - 992 EUR

Jahresreinertrag: **2.608 EUR**

chancen- und risikobezogener Liegenschaftszinssatz p = **3,80 %**

Bodenwert (rentierl.Grdst.-teil bzw. Hauptgrdst.)

178 m² Grundstücksfläche x 105 EUR/m² = 18.690 EUR

abzüglich Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwertverzinsung)

(=> Liegenschaftszinssatz x Bodenwert rentierlicher Grdst.teil) - **710 EUR**

Jahres-Ertrag der baulichen Anlagen: **1.898 EUR**

wirtschaftl. Restnutzungsdauer n = **20 Jahre**

chancen- und risikobezogener Liegenschaftszinssatz p = **3,80 %**

Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 x 13,834

Ertragswert der baulichen Anlagen **26.256 EUR**

Bodenwert (rentierlicher Grundstücksteil) + **18.690 EUR**

Ertragswert vorläufig 44.946 EUR

> Kennwerte vorläufig:

=> *Vielfaches der Jahresnettomiete:* 12,5

=> *Nettoanfangsrendite:* 5,6%

=> *Bodenwertanteil rentierl. Grdst.-teil:* 42%

=> *€/m²-Mietfläche:* 607,-

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

marktübliche Wertminderung wg. Investitionsbedarf (Sanierung/ Mod./ Fertigst. pauschal) - **10.000 EUR**

Vermessung etc. - **4.000 EUR**

Ertragswert inkl. boG 30.946 EUR

(unter Berücksichtigung bes. objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

gerundet

31.000 EUR

> Kennwerte endgültig:

=> *Vielfaches der Jahresnettomiete:* 8,6

=> *Nettoanfangsrendite:* 8,1%

=> *Bodenwertanteil Gesamtgrundst.:* 60%

=> *€/m²-Mietfläche:* 419,-

Hinweise:

Definition Nettoanfangsrendite =

Jahresnettomiete einnahmen abzgl. Bewirtschaftungskosten ohne Mietausfallwagnis / Ertragswert zzgl. Erwerbsnebenkosten

(hier Erwerbsnebenkosten: Wohnimmobilien pauschal 10% vom Ertragswert; Gewerbeimmobilien pauschal 8% vom EW)

Anmerkung: Die Ergebnisse und Faktoren sind gerundet dargestellt!

Der ermittelte Ertragswert ergibt sich gerundet zu

31.000 EUR.

3.4 Plausibilisierung mittels Rohertragsfaktor

Gemäß § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind Ertragsfaktoren für bebaute Grundstücke aus den Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke, also insbesondere solcher Grundstücke, die nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind, zu ermitteln.

Der Rohertragsfaktor hat den Charakter einer geeigneten Vergleichsgröße bei der Wertermittlung von Ertragswertobjekten. Er ergibt sich als Quotient aus dem Kaufpreis und dem entsprechenden Jahresrohertrag der einzelnen Objektarten. Der Jahresrohertrag ist die jährlich zu erzielende Miete ohne umlagefähige Nebenkosten, jedoch inkl. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Der Jahresrohertrag ergibt sich im vorliegenden Fall mit 3.600 EUR.

Im vorliegenden Fall wird aus dem errechneten vorläufigen Ertragswert von 44.946 EUR und einem durchschnittlichen Jahresrohertrag von 3.600 EUR der Rohertragsfaktor abgeleitet.

Der Rohertragsfaktor berechnet sich zu: $44.946 \text{ EUR} / 3.600 \text{ EUR} = 12,50$

Der abgeleitete Rohertragsfaktor ergibt sich mit 12,5.

Der Rohertragsfaktor für Büro- und Verwaltungsimmobilien wurde anhand von Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit einer Spanne von 16,1 bis 23,9 im Vorabauszug des Immobilienmarktberichts Südhessen 2024 angegeben.

Der errechnete Rohertragsfaktor von 12,50 liegt unterhalb des Bereichs der zuvor beschriebenen Spannweiten. Dies begründet sich durch die niedrigere Mietfläche, dem geringeren Mietansatz und die kürzere wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Vergleich zu den Referenzobjekten der Auswertungsergebnisse des Immobilienmarktberichts.

Somit stützt der ermittelte Rohertragsfaktor das Ergebnis der Ertragswertberechnung mit hinreichender Genauigkeit.

4 Verkehrswert (Marktwert)

Die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses haben unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten den Ertragswert des Objektes mit 31.000 EUR ermittelt. Die Plausibilitätsprüfung mittels Rohertragsfaktor stützt die Ertragswertberechnung mit hinreichender Genauigkeit.

Ausgehend von den Berechnungen zum Ertragswertverfahren und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt für Objekte dieser Art ermitteln die beteiligten Mitglieder des Gutachterausschusses den **Verkehrswert (Marktwert) der Liegenschaft zum 20.06.2024 gerundet zu**

31.000 EUR

(in Worten: Einunddreißigtausend Euro).

Michelstadt, den 20.06.2024

Gutachterausschuss für Immobilienwerte

für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg,
Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

gez. Bräuer

ständiger Vertreter des Vorsitzenden

5 Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto u. a.: Immobilienbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung

Kleiber – Fischer – Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, in der jeweils aktuellen Fassung

Gerardy – Möckel – Troff: Praxis der Grundstücksbewertung; Loseblattsammlung in der jeweils aktuellen Fassung

Rössler – Langner u. a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Pohnert – Ehrenberg – Haase – Joeris: Kreditwirtschaftliche Wertermittlung: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises: Immobilienmarktbericht – Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach, 2024

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH): Immobilienmarktbericht – Daten des Immobilienmarktes Hessen, 2024

Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH): Vergleichsfaktoren des Landes Hessen gemäß §183 Abs. 2 BewG

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1

Überörtliche Lage:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte im Maßstab 1: 25.000

Anlage 2

Lage im Ort:

Luftbildkarte im Maßstab 1: 5.000

Anlage 3

Lage im Ort:

Ausschnitt aus Präsentationsgrafik im Maßstab 1: 7.500

Anlage 4

Nachbarschaft:

Aus den Liegenschaftsdaten im Maßstab 1: 1.000

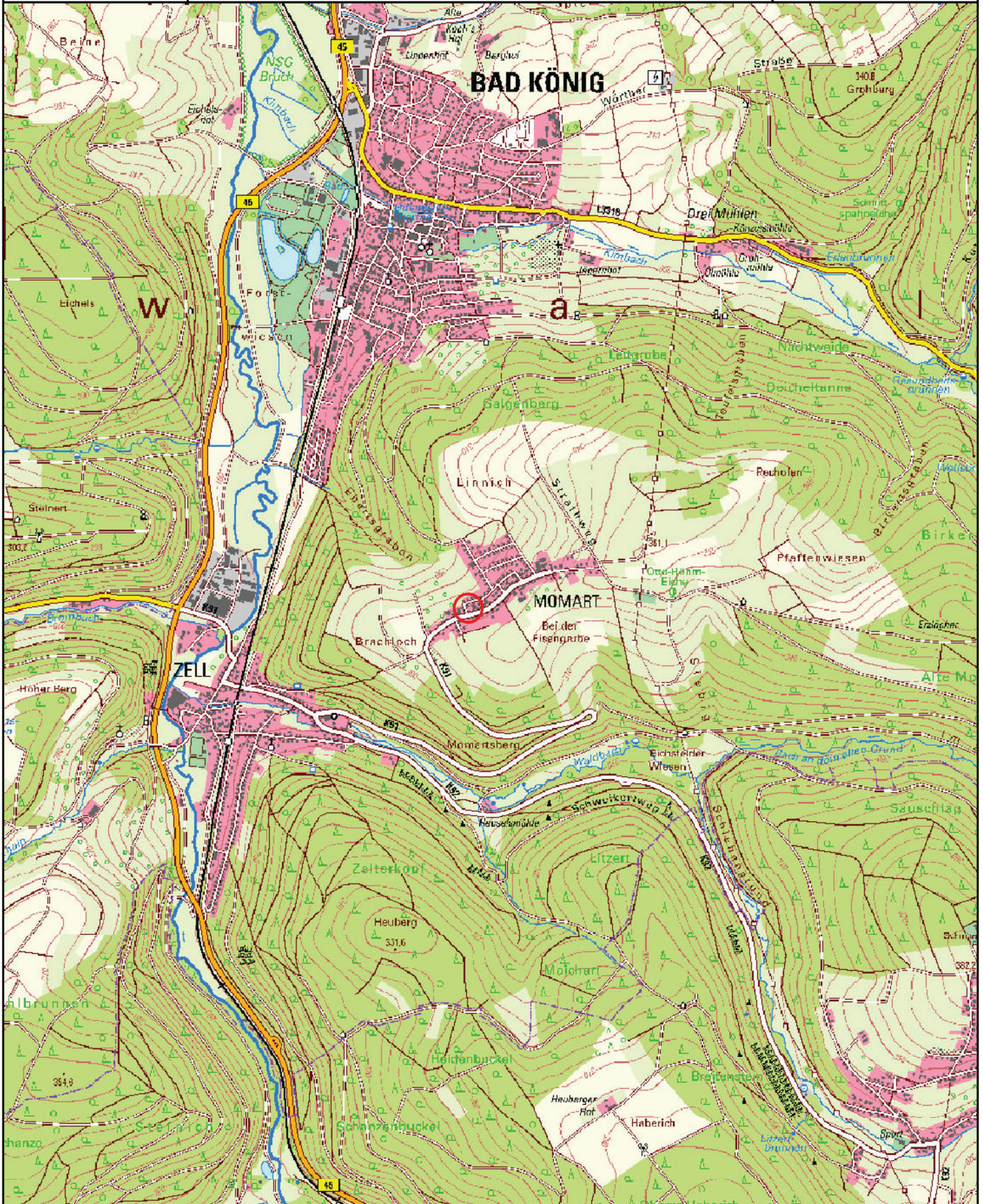
Für Anlage 4 gilt: Ausgabe aus der Datenbank des Kompetenz Centers Geoinformationsmanagement. Nicht für förmliche Genehmigungsverfahren geeignet. Datengrundlage Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformationen

Anlage 5

Bilder des Bewertungsobjekts

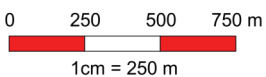
Anlage 6

Beschreibung des Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV



Maßstab 1 : 25.000

Gemarkung: Momart





Anlage 2

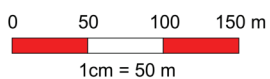
Lage im Ort

Datum: 08.03.2024

13-HP-02-09-04-B-2024#006



Maßstab 1 : 5.000



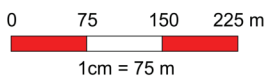
Gemarkung: Momart
Flur: 1





Aktualität der ALKIS-Daten: 19.02.2024

Maßstab 1 : 7.500



Gemarkung: Momart
Lage: Hohe Straße 22 A





Nördliche Ansicht des Objektes



Östliche Ansicht des Objektes



Südliche Ansicht des Objektes



Westliche Ansicht des Objektes



Beschreibung der Gebäudestandards
(gem. ImmoWertV – Anlage 4)

3. Beschreibung der Gebäudestandards für Bürogebäude, Banken, Geschäftshäuser

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischalige Konstruktion; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung; befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien; Automatiktüren
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände für flexible Raumkonzepte (größere statische Spannweiten der Decken)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Wände aus großformatigen Glaselementen, Akustikputz, tw. Automatiktüren; rollstuhlgerechte Bedienung
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken	höherwertige abgehängte Decken	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum- oder Teppich-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; Kabelkanäle; Blitzschutz	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelung von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorstehende Abschrift mit der Urschrift des Gutachtens mit dem Geschäftszeichen 13-HP-02-09-04-B-2024#006 übereinstimmt.

Heppenheim, den 10.07.2024

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Im Auftrag



(Schollmeier)

