

VORLAGE AN DIE BETRIEBSKOMMISSION

Erwerb der Hof und Gebäudefläche Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Parzelle 379, Kreuzstraße 27 mit 1.257m²

Beschlussvorschlag (zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung)

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen,

1. dem Erwerb des Anwesens Gemarkung Weiterstadt Flur 2 Parz. 379, Kreuzstraße 27 mit einem Gesamtkaufpreis von 410.000,00 € zuzüglich 25.000,00 € Grunderwerbskosten zuzustimmen.
2. die Mittel für den Erwerb sind im Wirtschaftsplan 2010 einzuplanen.
3. eine noch zu vermessende Teilfläche aus der vorgenannten Parzelle von ca. 250 m² an den Landkreis Darmstadt – Dieburg zur Erweiterung des Schulgeländes der Carl-Urich Schule zum Kaufpreis von ca. 53.125,00 € = 212,50 € pro m² zu veräußern.

Begründung

Der Stadt Weiterstadt bzw. dem Eigenbetrieb KIS wurde das o.g. Anwesen durch die Eheleute Bangert zum Kauf angeboten.

Da der hintere Teil des Grundstücks direkt auf das Schulgelände der Carl-Urich Schule stößt, würde sich diese Fläche von ca. 250 m² als Schulhoferweiterungsfläche anbieten. Entsprechende Gespräche zwischen dem Landkreis Darmstadt-Dieburg und Herrn Bürgermeister Rohrbach wurden bereits geführt.

Die verbleibende Grundstücksteilfläche nebst Gebäude mit 2 Wohnungen 103 m² und 88 m² sowie einer Werkstatt werden durch den Eigenbetrieb KIS vermietet. Für die Werkstatt und die 88 m² große Wohnung bestehen bereits Mietverhältnisse. Für die Wohnung mit 103 m² haben bereits die Verkäufer Interesse bekundet.

Die zu erzielenden Einnahmen sowie die laufenden Aufwendungen sind in der in Anlage beigefügten Berechnung ersichtlich. Darüber hinaus ist das Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte u. sonstige Wertermittlungen in Anlage beigefügt.

Als weitere Information wird durch die Betriebsleitung mitgeteilt, dass für das Wirtschaftsjahr 2010 Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 2.445.000,00 € bestehen. Diese Verpflichtungsermächtigungen setzen sich wie folgt zusammen,

1. Restfinanzierung Neubau Stadtbüro	1.430.000,00 €
2. Kauf Alte Schlossschule Gräfenhausen	745.000,00 €
3. 2. Räte Ankauf Schlosspark	270.000,00 €


Stark, kaufmännischer Betriebsleiter


Wigand, technischer Betriebsleiter


Rohrbach, Vorsitzender der Betriebskommission

Anlagen

Kosten- Nutzungsrechnung für den Erwerb des Wohnhauses

1. Aufwendungen

Zins und Tilgungsaufwand	19.628,00 €
jährliche Abschreibung	5.437,00 €
laufende Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten	4.000,00 €

Jährliche Gesamtkosten: 29.065,00 €

2. Erträge

Einnahmen aus Vermietung (Kaltmiete)	20.952,00 €
WO EG 103 m ² x 6,00 € = 618,00 €	
WO OG 88 m ² x 6,00 € = 528,00 €	
Werkstatt 55 m ² x 10,34 € = 600,00 €	

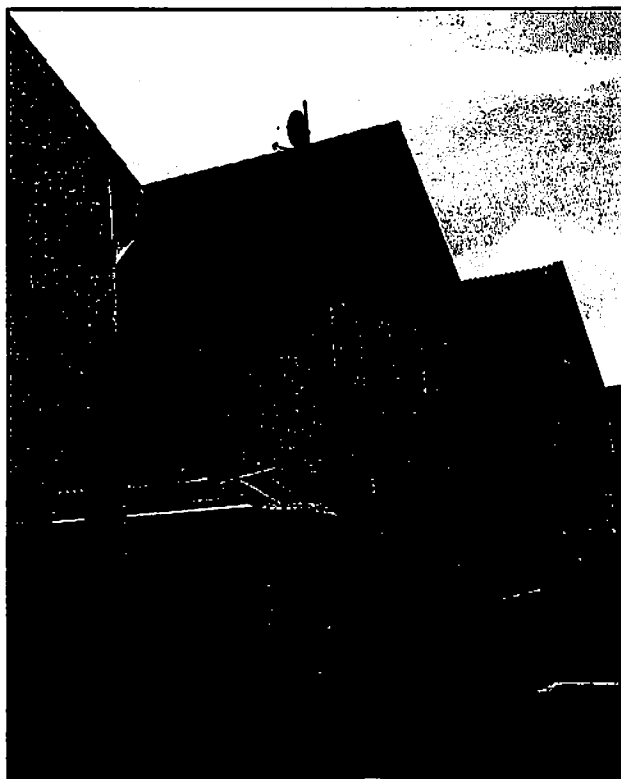
Jährliche Gesamteinnahmen 20.952,00 €



AZ: W 352/2008

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

**über den Verkehrswert
des bebauten Grundstücks
nach § 194 Baugesetzbuch**



Gemeinde : Weiterstadt
Gemarkung : Weiterstadt
Lage: : Kreuzstraße 27

Amt für Bodenmanagement Heppenheim

- Geschäftsstelle ¹⁾ -

64293 Darmstadt
Europaplatz 5
Telefon: (06151) 5004 – 200
Telefax: (06151) 5004 – 222

64646 Heppenheim,
Tiergartenstr. 7B
oder Telefon: (06252) 127 – 275
Telefax: (06252) 127 – 217

¹⁾ Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau^{*)} und Offenbach, des Odenwaldkreises sowie der Städte Bensheim, Dietzenbach, Heppenheim, Lampertheim, Neu-Isenburg und Viernheim.
^{*)} mit Ausnahme der Stadt Rüsselsheim

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2008 den Verkehrswert der Liegenschaft wie folgt ermittelt:

Verkehrswert 410.000,- €

Stichtag der Wertermittlung: 17.10.2008

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben folgende Gutachter mitgewirkt:

Prof. Werner Pilz, als Vorsitzender

Weis, Klaus-Peter, als Gutachter

Kramer, Michael als Gutachter

1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung	5
2.1.	Allgemeine Angaben	5
2.2.	Verkehrswert	5
2.3.	Daten des Liegenschaftskatasters	6
2.4.	Daten des Grundbuchs.....	6
3.	Wertbeeinflussende Merkmale	7
3.1.	Lage des Grundstücks.....	7
3.1.1	Überörtliche Lage und Infrastruktur	7
3.1.2	Lage im Ort	7
3.1.3	Nachbarschaft	7
3.2.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Privatrechtliche Situation.....	8
3.2.2	Öffentlich rechtliche Situation	8
3.3.	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
3.3.1	Derzeitige Nutzung	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Abgabensituation	9
3.3.4	Gestalt und Form.....	9
3.3.5	Altlasten.....	9
4.	Wertermittlung des Bodens.....	10
4.1.	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes	10
4.2.	Entwicklungszustand	10
4.3.	Kaufpreissammlung	10
4.4.	Bodenrichtwert	10
4.5.	Ableitung des Bodenwerts.....	10
5.	Beschreibung der Gebäude	11
5.1.	Wohnhaus und Garage mit Partyraum und Waschküche	11
5.1.1	Allgemeine Beschreibung der baulichen Anlagen	11
5.1.2	Beschreibung des Ausstattungsstandards	12
5.2.	Werkstatt und Büro	13
5.2.1	Allgemeine Beschreibung der baulichen Anlagen	13
5.2.2	Beschreibung des Ausstattungsstandards	14
5.3.	Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen	15
5.4.	Zusammenstellung der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhaltes	15

6.	Ermittlung des Verkehrswertes	17
6.1.	Wertermittlungsverfahren	17
6.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
6.2.	Ertragswertermittlung	18
6.2.1	Grundlagen der Ertragswertermittlung	18
6.2.2	Bodenwert im Ertragswertverfahren.....	19
6.2.3	Ertragswertberechnung	20
6.3.	Sachwertermittlung.....	21
6.3.1	Grundlagen der Sachwertermittlung	21
6.3.2	Bodenwert in der Sachwertberechnung.....	22
6.3.3	Sachwertberechnung	23
7.	Verkehrswert.....	25
8.	Literaturverzeichnis.....	26
9.	Verzeichnis der Anlagen	27

2. Vorbemerkung und Grundstücksbeschreibung

2.1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Stadt Weiterstadt, Eigenbetriebe Kommunaler Immobilienservice
Zu bewertendes Objekt:	bebautes Grundstück
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zweck des Erwerbs

Der Auftraggeber hat das Gutachten am 11. August 2008 beantragt.

Der Gutachterausschuss hat das Bewertungsobjekt am 17.09.2008 besichtigt. Am Besichtigungstermin haben die Mitglieder des Gutachterausschusses, Prof. Pilz, Herr Weis und Herr Kramer, die Eigentümer Herr und Frau Bangert und von der Geschäftsstelle Sabina Mattersberger teilgenommen.

2.2. Verkehrswert

Die Definition des Verkehrswerts ergibt sich aus § 194 Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert 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.“

**Definition
Verkehrswert**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Ermittlung des Verkehrswerts sind:

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BauGB

Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 17. April 2007, zuletzt geändert am 11.12.2007

DVO- BauGB

Wertermittlungsverordnung

Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertV

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

WertR

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes
landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer
Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger
Vermögensnachteile
(Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR 78)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1978
zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 04.02.1997

LandR

2.3. Daten des Liegenschaftskatasters

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

Gemeinde:	Weiterstadt	
Gemarkung:	Weiterstadt	
Flur:	2	
Flurstück:	379	Katasterangaben
Lagebezeichnung:	Kreuzstraße 27	
Fläche:	1.257 m ²	
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung	

2.4. Daten des Grundbuchs

Im Grundbuch ist das Grundstück eingetragen unter:

Grundbuchbezirk:	Weiterstadt	
Grundbuchblattnummer:	6154	
Eigentümer:	Ortwin Bangert	Grundbuchangaben
Abteilung II:	Reallast (Pflegerecht) für die Eheleute Heinz Bangert (geboren am 05. Juni 1932) und Irene Bangert geborene Hirsch (geboren am 10. Februar 1935), beide in Weiterstadt als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Vorrangsvorbehalt: Grundpfandrechte bis zu 200.000 DM bis jeweils 30 % Zinsen und Nebenleistungen jährlich. Gemäß Bewilligung vom 20. April / 12. Juni 1989, eingetragen am 26. Juni 1989.	
Abteilung III:	nicht eingesehen	

3. Wertbeeinflussende Merkmale

Zur Ermittlung des Verkehrswertes 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*, der *rechtlichen Gegebenheiten* und *tatsächlichen Eigenschaften* und der *sonstigen Beschaffenheit* des Grundstücks.

Die für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

3.1. Lage des Grundstücks

3.1.1 Überörtliche Lage und Infrastruktur

Weiterstadt ist eine Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg mit 24.195 Einwohnern (Stand: 31.12.2006). Die Stadt liegt ca. 7 km nordwestlich von Darmstadt und ca. 20 km südlich vom Frankfurter Flughafen.

Weiterstadt grenzt im Norden an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau) und die Gemeinde Erzhausen, im Osten an die kreisfreie Stadt Darmstadt, im Süden an die Stadt Griesheim, sowie im Westen an die Gemeinde Büttelborn (Kreis Groß-Gerau).

Weiterstadt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A5 sowie an der Bundesstraße B42. Der Autobahnanschluss wird derzeit zu einem Vollkleeblatt ausgebaut. Ein Haltepunkt der Main-Rhein-Bahn (Wiesbaden - Darmstadt - Aschaffenburg) liegt am nordwestlichen Rand von Weiterstadt. Außerdem existieren (Schnell-) Busverbindungen nach Darmstadt, Erzhausen und Groß-Gerau durch die Buslinien 5506, 5513 und 5515. Die angesiedelten Großmärkte führen hauptsächlich an Wochenenden zu erheblichen Verkehrsaufkommen.

(siehe Anlage 1 / Überörtliche Lage)

3.1.2 Lage im Ort

Das zu bewertende Objekt liegt im Nordwesten von Weiterstadt in einem Wohngebiet. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Kreuzstraße. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

(siehe Anlagen 2 und 3 / Lage im Ort)

3.1.3 Nachbarschaft

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich Gebäude, die in zweistöckiger Bauweise errichtet sind. Die überwiegenden Gebäude grenzen direkt an die Straßenfläche an. Im hinteren Bereich des Grundstücks grenzt ein Schulgelände an. Ca. 50 m östlich befinden sich Sporteinrichtungen.

(siehe Anlage 4 / Nachbarschaft)

3.2. Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Privatrechtliche Situation

Das in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Recht wird bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt, da von den Eigentümern versichert wurde, die Löschung im Grundbuch zeitnah zu veranlassen.

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.

3.2.2 Öffentlich rechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan vom 14.12.2000 der Stadt Weiterstadt wird das Grundstück als Wohnbaufläche - Bestand dargestellt.

Bauleitplanung

Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es 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 Landkreises Darmstadt-Dieburg ist gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.08.2008 folgende Baulast eingetragen:

Im Falle einer Errichtung einer baulichen Anlage ist an die Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Flurstück 380/7 errichtete bauliche Anlage anzubauen.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

3.3. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

3.3.1 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem zweistöckigen Wohnhaus bebaut. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die als Werkstatt, Lager und Garage genutzt werden.

3.3.2 Erschließung

Das Grundstück ist an das öffentliche Kanal- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen und wird über das Stromnetz versorgt.
Die Zufahrt erfolgt über die Kreuzstraße.

3.3.3 Abgabensituation

Nach Auskunft der Stadt Weiterstadt ist mit keinen weiteren Erschließungskosten zurechnen.

**Erschließungs-
situation**

Diese Wertermittlung basiert hinsichtlich des erschließungs- und abgabenbeitragsrechtlichen Zustandes auf Informationen der Stadtverwaltung vom 15.08.2008. Die Angaben wurden vom Gutachterausschuss nicht näher überprüft. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Angaben wird daher nicht übernommen.

3.3.4 Gestalt und Form

Das gesamte Grundstück hat eine mittlere Grundstücksbreite von ca. 14 m und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 90 m. Der vordere Bereich wurde bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 45 m bebaut. Im hintere Bereich schließt sich ein Garten an. Es handelt sich um eine ebene Topographie.

3.3.5 Altlasten

Der Grund und Boden wurde 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.

4. Wertermittlung des Bodens

4.1. Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung kann auch der Bodenrichtwert für die entsprechende Gemarkung herangezogen werden.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und wird vom Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt.

4.2. Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstücks lässt sich nach § 4 WertV aus der öffentlich rechtlichen Planungssituation ableiten. Die übliche Entwicklung beinhaltet die Entwicklungsstufen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

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

4.3. Kaufpreissammlung

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den letzten Jahren vor dem Wertermittlungstichtag keine geeigneten Vergleichspreise für vergleichbare Grundstücke in der Gemarkung Weiterstadt registriert worden.

4.4. Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für die Gemarkung Weiterstadt verschiedene Wertzonen festgelegt.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Wertzone, für die der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen zum 01.01.2008 zu 315,- €/m² inklusive der Erschließungskosten ermittelt wurde.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, ortsüblicher Größe und einer baulichen Ausnutzbarkeit mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6.

Für die Gemarkung Weiterstadt wurde der Bodenrichtwert für Gewerbeflächen zum 01.01.2008 zu 170,- €/m² inklusive der Erschließungskosten ermittelt.

4.5. Ableitung des Bodenwerts

Der Gutachterausschuss wendet das Sach- und Ertragswertverfahren an.

Die unterschiedlichen Verfahrensarten erfordern eine differenzierte Klassifizierung der unterschiedlichen Grundstücksteile. Diesem Erfordernis wird in dem jeweiligen Berechnungsverfahren Rechnung getragen.

5. Beschreibung der Gebäude

5.1. Wohnhaus und Garage mit Partyraum und Waschküche

5.1.1 Allgemeine Beschreibung der baulichen Anlagen

Art des Gebäudes	Zweifamilienwohnhaus mit seitlich geschlossenem und überdachtem Eingangsbereich
Baujahr u. Modernisierung	Vor 1965; Aufgrund der fortlaufenden Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wird ein fiktives Baujahr von ca.1980 zu Grunde gelegt.
Gebäudekonstruktion Umfassungswände Geschossdecken Treppen	massiv Ziegelmauerwerk Holzbalkendecke Holztreppe mit Eisengeländer Marmortreppe mit Eisengeländer
Dach Dachform Dachausführung	Satteldach Partyraum: Pultdach Holzkonstruktion,
Nutzungseinheiten u. Raumaufteilung Erdgeschoss Obergeschoss	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur
Bauschäden	Es sind keine sichtbaren Bauschäden vorhanden.
Garage Außenanlagen	Vordere Garage mit Betonboden und Stahlschwinger mit Lagerraum Hintere Garage (ehemals Scheune) mit Betonboden und Sektionaltor im seitlichen Bereich Abstellraum und Werkstattraum Gepflasterte Hoffläche mit zweiflügeligem Eisentor zur Straße hin Überdachter Eingangsbereich des Wohnhauses gefliest
Sonstiges	Balkon im 1. OG

5.1.2 Beschreibung des Ausstattungsstandards

In Anlehnung an die in der Fachliteratur und dem WertR-Erlass zu den Normalherstellungskosten (NHK 2000) enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe Zweifamilienwohnhäuser folgender Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes beschrieben:
(s. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Bd. II)

Gebäudeteil	Ausstattung	Standard
Fassade	verputzt, Wohnhausgiebel verschiefert	mittel
Innenwandbekleidung	verputzt, tapeziert, gefliest	mittel
Deckenbekleidung	tapeziert, mit Holz vertäfelt	mittel
Bodenbeläge	PVC, Fliesen, Teppich	mittel
Dachdeckung	Ziegeleindeckung	mittel
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster (Einbau ca. 1993) mit Kunststoffrollläden	mittel
Türen	Holztüren, tlw. mit Glasfüllung, Nebengebäude tlw. mit Stahltüren	mittel
Heizung	Gasheizung (Gasgebläsebrenner) Heizkörper unter den Fenstern, Heizungsanlage im Jahr 1987 erneuert Partyraum mit Elektroheizung	mittel
Sanitär	EG: Dusch- Badewanne, Wasch- und WC-Becken, deckenhoch gefliest 1. OG: Dusche, Wasch- und WC-Becken (im Jahr 2000 erneuert) Partyraum: WC- und Waschbecken: deckenhoch gefliest	mittel
Elektroinstallation	im Jahr 2000 erneuert	mittel

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird als mittel angesehen.

Zustand des Gebäudes	insgesamt guter allgemeiner Zustand
Unterhaltungssituation	Es liegt kein Instandhaltungsstau vor.

Besondere Einbauten (z.B. Einbauküche, Sauna, etc.) bleiben bei der Wertberechnung unberücksichtigt.

Die Gesamtnutzungsdauer wird entsprechend dem Gebäudetyp und des Ausstattungsstandard mit 90 Jahren angesetzt.
Aufgrund des guten allgemeinen Zustands und der ständigen Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird eine Restnutzungsdauer von ca. 60 Jahren angesetzt. Damit ergibt sich ein fiktives Baujahr 1978.

5.2. Werkstatt und Büro

5.2.1 Allgemeine Beschreibung der baulichen Anlagen

Art des Gebäudes	Ehemaliger Schuppen als Werkstatt und Büroausgebaut
Baujahr u. Modernisierung	Aufgrund der fortlaufenden Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wird ein Baujahr von ca.1988 zu Grunde gelegt.
Gebäudekonstruktion Umfassungswände	Massiv Ziegelmauerwerk
Dach Dachform Dachausführung	Pulldach Holzkonstruktion,
Nutzungseinheiten u. Raumaufteilung	Werkstattbereich mit Büroraum im hinteren Bereich
Bauschäden	Es sind keine sichtbaren Bauschäden vorhanden.

5.2.2 Beschreibung des Ausstattungsstandards

In Anlehnung an die in der Fachliteratur und dem WertR-Erlass zu den Normalherstellungskosten (NHK 2000) enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe Zweifamilienwohnhäuser folgender Ausstattungsstandard des Bewertungsobjektes beschrieben:
(s. Sprengnetter, Arbeitsmaterialien Bd. II)

Gebäudeteil	Ausstattung	Standard
Fassade	verputzt	mittel
Innenwandbekleidung	verputzt	mittel
Deckenbekleidung	mit Holz vertäfelt	mittel
Bodenbeläge	Gußasphaltboden	mittel
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster	mittel
Türen	Stahltüren	mittel
Heizung	Gasheizung	mittel
Elektroinstallation	dem Ausbau entsprechend	mittel

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes wird als mittel angesehen.

Zustand des Gebäudes	insgesamt guter allgemeiner Zustand
Unterhaltungssituation	Es liegt kein Instandhaltungstau vor.

Die Gesamtnutzungsdauer wird entsprechend dem Gebäudetyp und des Ausstattungsstandard mit 60 Jahren angesetzt.
Aufgrund des guten allgemeinen Zustands und der ständigen Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird eine Restnutzungsdauer von ca. 40 Jahren angesetzt. Damit ergibt sich ein fiktives Baujahr 1988.

5.3. Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand der vorliegenden Baupläne und eigener Erhebungen ermittelt.

Wohneinheit	Raumaufteilung	Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, zuzüglich Partyraum	103,39 m ²
Obergeschoss	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Balkon	88,08 m ²
Werkstatt/Büro		58,08 m ²

Die Wohnfläche des Erd- und Dachgeschosses ergibt sich gerundet mit 191 m².

5.4. Zusammenstellung der Bruttogrundfläche und des Bruttorauminhaltes

Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand der vorliegenden Baupläne und eigenen Erhebungen ermittelt.

Stockwerk	Bruttogrundfläche [m ²]
Wohnhaus: Keller	29,09
Wohnhaus: Erdgeschoss	83,50
Wohnhaus: Obergeschoss	83,50
Wohnhaus: Dachgeschoss	83,50
Wohnhaus-Anbau: Keller	19,91
Wohnhaus-Anbau: Erdgeschoss	19,91
Wohnhaus: Überdeckter Eingangsbereich	22,61
Waschküche	12,61
Waschküche/Garage/Teil des Partyraumes EG	20,02
Partyraum EG	24,08
Partyraum DG	25,87
Scheune: Werkstatt	17,53
Scheune: Abstellraum	14,26
Scheune: Garage	35,14
Werkstatt/Büro	67,50
Garage/Lager (vorne) Erdgeschoss	48,12
Garage/Lager (vorne) Dachgeschoss	48,12

**Brutto-
grundfläche**

Die Berechnung des Bruttorauminhaltes wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses anhand der vorliegenden Baupläne und eigenen Erhebungen ermittelt.

Stockwerk	Bruttorauminhalt [m ³]
Wohnhaus: Keller	58,46
Wohnhaus: Erdgeschoss	232,96
Wohnhaus: Obergeschoss	230,45
Wohnhaus: Dachgeschoss	169,92
Wohnhaus-Anbau: Keller	34,52
Wohnhaus-Anbau: Erdgeschoss	48,12
Überdeckter Eingangsbereich	63,21
Waschküche	28,37
Waschküche/Garage/Teil des Partyraumes EG	59,86
Partyraum EG	59,48
Partyraum DG	46,69
Scheune: Werkstatt	40,68
Scheune: Abstellraum	28,23
Scheune: Garage	81,53
Scheune: Dach	225,12
Werkstatt/Büro	200,81
Garage/Lager (vorne) Erdgeschoss	111,80
Garage/Lager (vorne) Dachgeschoss	65,92

Brutto-
rauminhalt

6. Ermittlung des Verkehrswertes

6.1. Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Wertermittlungsverordnung (WertV) drei Verfahren vor:

1. Vergleichswertverfahren
2. Ertragswertverfahren
3. Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 13 und 14 WertV) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der Ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstück).

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 21 - 25 WertV) werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen (meist persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung verwendet werden.

Das Ertragswertverfahren (§§ 15 - 20 WertV) basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

6.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Aufgrund fehlender zeitnaher Kaufverträge für vergleichbare Objekte in der Gemarkung Weiterstadt kommt das Vergleichswertverfahren nicht zur Anwendung.

Verfahrenswahl

Bei dem zu bewertenden Objekt ist derzeit das 1. Obergeschoss wie auch der Werkstatt- und Bürobereich vermietet. Der Gutachterausschuss wendet deshalb für die Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren an und addiert anschließend den Bodenwert der hinteren Fläche.

Aufgrund der Grundstücksgröße und der damit verbundenen Ausnutzbarkeit des Grundstücks und einer möglichen Bebauung im hinteren Bereich, wendet der Gutachterausschuss zusätzlich das Sachwertverfahren an.

Dabei geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die Nebengebäude abgerissen werden und dadurch eine Bebauung der hinteren beiden Teilflächen möglich gemacht wird.

Bei diesem Verfahren wird für das Wohnhaus der Sachwert bestimmt und alle Nebengebäude gehen als Abrissobjekte in die Bewertung ein.

Anschließend werden die ermittelten Bodenwerte der hinteren beiden Teilflächen zum Sachwert addiert.

6.2. Ertragswertermittlung

6.2.1 Grundlagen der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren (gem. WertV §§15 bis 20) ist eine Methode zur Ermittlung des Ertragswertes einer Immobilie. Dabei ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag (Jahresnettokaltmiete) abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts (Liegenschaftszinssatz) ergibt.

Bei der Ertragswertermittlung ist von einem nachhaltig erzielbaren Mietzins auszugehen.

Untersuchungen der Geschäftsstelle haben für das Bodenrichtwertniveau von 300 €/m² bis 399 €/m² eine Durchschnittsmiete für Wohnungen im Mittel von 75 m² eine Durchschnittsmiete von 6,36 €/m² ergeben.

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgröße des Bewertungsobjektes von 80 m² im Erdgeschoss bzw. 88 m² im 1. Obergeschoss zur Durchschnittsgröße von 75 m² ergibt sich laut Grundstücksmarktbericht 2008 ein Umrechnungsfaktor von 0,97.

Damit ergibt sich eine Miete von:

$$6,36 \text{ €/m}^2 * 0,97 = 6,17 \text{ €/m}^2$$

Der Gutachterausschuss hält eine Miete von 6,00 €/m² für ortsüblich und nachhaltig erzielbar.

Dieser Mietansatz entspricht ungefähr der tatsächlich gezahlten Miete von 520,- € pro Monat für das 1. Obergeschoss (lt. Eigentümer).

Für den Bereich Werkstatt/Büro wird der laut Eigentümer tatsächlich gezahlte Mietzins von 600 € pro Monat angesetzt.

Unter Bewirtschaftungskosten versteht man jene Kosten des Vermieters, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung eines Gebäudes laufend erforderlich sind.

Die Bewirtschaftungskosten werden als pauschalierte Kosten in % der Jahresnettokaltmiete in Abhängigkeit von der Objektart und von der jeweiligen Restnutzungsdauer der Gebäude abgeleitet.

Im vorliegenden Fall werden die Bewirtschaftungskosten mit 22 % angesetzt.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. (s. WertV §§11)

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 folgenden Berechnung wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % angesetzt, der sich aus Untersuchungen des Gutachterausschusses (s. Grundstücksmarktbericht 2008) ableiten lässt.

Die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer ist gekennzeichnet durch eine anhaltend konstante Ertragsfähigkeit der Immobilie unter der Annahme, dass der technische Zustand durch laufende Instandhaltung erhalten bleibt.

Geplante Erträge (Jahresrohertrag) und Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten) bleiben somit konstant.

Am Ende der Restnutzungsdauer verbleibt der Bodenwert.

Ertragswert-
ermittlung

Die Investitionskosten werden als pauschalierte Kosten (Wertminderung) zur Behebung von festgestellten Bauschäden oder eines vorliegenden Unterhaltungsrückstau angesetzt.

6.2.2 Bodenwert im Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren unterteilt der Gutachterausschuss die Fläche in einen vorderen bebauten Bereich von ca. 840 m² und einen hinteren Bereich von ca. 417 m².

Vordere Teilfläche:

Den vorderen bebauten Bereich bewertet der Gutachterausschuss auf Grund der baulichen Nutzung als gemischte Baufläche.

Zur Ermittlung des Bodenwertes mittelt der Gutachterausschuss den Bodenrichtwert für Wohnen und für Gewerbe, da diese Teilfläche zu Wohn- und Gewerbe-zwecken genutzt wird und erhält einen Bodenwert von gerundet 250,- €/m².

Daraus ergibt sich der Wert für diese Teilfläche mit:

$$840 \text{ m}^2 * 250,- \text{ €/m}^2 = 210.000,- \text{ €}$$

Dieser Bodenwert geht in die anschließende Ertragswertermittlung ein (s. Kap. 6.2)

Hintere Teilfläche:

Wegen einer möglichen Bebaubarkeit bewertet der Gutachterausschuss die rückwärtige Fläche ebenfalls als Baufläche.

Für die Maßnahmen zur Baureifmachung dieser Teilfläche und das damit verbundene Risiko hält der Gutachterausschuss einen Abschlag von ca. 20 % für angemessen.

Wegen der Nähe zur Schule auf dem Nachbargrundstück und den damit verbundenen Geräuschimmissionen setzt der Gutachterausschuss einen weiteren Abschlag von ca. 5 % fest.

Daraus ergibt sich der Bodenwert zu:

$$315 \text{ €/m}^2 \text{ abzüglich ca. } 25 \% = \text{gerundet } 236,-\text{€/m}^2$$

$$417 \text{ m}^2 * 236,-\text{ €/m}^2 = 98.412 \text{ €}$$

Wegen einer Vorfinanzierung und dem Vermarktungsrisiko wird nach gutachterlichem Ermessen ein Abschlag von 10 % angesetzt.

Als Ergebnis erhält man für die hintere Teilfläche einen Bodenwert von:

$$98.412 \text{ € abzüglich } 10 \% = 88.600,- \text{ €}$$

Die angesetzte Wohnfläche beim Ertragswertverfahren setzt sich im Erdgeschoss aus der Wohnfläche des Wohnhauses zuzüglich der Fläche des Partyraumes zusammen.

6.2.3 Ertragswertberechnung

	Nutz- bzw. Wohnfläche (m ²)	(Netto-Kalt-)Miete monatlich (€/m ²)	(Netto-Kalt-)Miete monatlich(€)
EG	103 m ²	6,00 €	618,00 €
OG	88 m ²	6,00€	528,00 €
Werkstatt	58 m ²	€	600,00 €
			1.746,00 €

Rechnerische Ermittlung**Ertragswert-
berechnung**

Jahresrohertrag:	20.952,- €
abzüglich der Bewirtschaftungskosten von 22 %	- 4.609,44 €
Jahresreinertrag:	= 16.342,56 €
abzüglich Reinertragsanteil des Bodens (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	- 10.500,- €
Ertrag der baulichen Anlagen:	= 5.842,56 €
Vervielfältiger gem. Anlage 1 WertV bei einem Liegenschaftszinssatz $p = 5,5 \%$ und einer angenommenen Restnutzungsdauer $n = 60$ Jahre bei einer fiktiven Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren:	x 18,929
Ertragswert der baulichen Anlagen:	= 110.593,- €
Bodenwert:	+ 210.000,- €
Investitionskosten:	- -----,- €
Ertragswert des Grundstücks ohne hintere Teilfläche:	= 320.593,- €

Zum Ertragswert muss die hintere Teilfläche mit 88.600 € addiert werden. (s. Kap. 6.2.2)

Damit erhält man: 320.593,- €

Zuzüglich: 88.600,- €

Ertragswert: 409.193,- €

Der Ertragswert ergibt sich aus vorstehender Berechnung mit 409.193,- €

6.3. Sachwertermittlung

6.3.1 Grundlagen der Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist eine Methode zur Ermittlung des Sachwertes (Substanzwertes) einer Immobilie.

Der Gutachterausschuss bewertet beim Sachwertverfahren das Wohnhaus. Alle übrigen Gebäude gehen als Abrissobjekte in die Berechnung ein.

Danach ergibt sich der Sachwert eines Grundstückes aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen (Gebäude) und den sonstigen Anlagen (Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen).

Der Wert der Gebäude ist aus dem Herstellungswert (Normalherstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit einschließlich der Baunebenkosten) nach Abzug der Alterswertminderung und der Wertminderung wegen Baumängel zu ermitteln.

Bei den Normalherstellungskosten für Gebäude (NHK 2000) handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte, die auf das Jahr 2000 bezogen sind und regional anzupassen sind.

Die NHK 2000 - Tabellen sind nach Gebäudenutzungsgruppen gegliedert. (s. WertR - Anlage 7)

Das Bewertungsobjekt wird in die Gebäudenutzungsgruppe Einfamilienwohnhäuser- frei stehend - mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit Gebäudetyp 1.12 eingeordnet.

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich gemäß § 23 WertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. (Modell Alterswertminderung nach Ross)

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine Restnutzungsdauer von ca. 60 Jahren für das Wohnhaus angesetzt.

Der Sachwert der Außenanlagen umfasst die Entwässerungs- und Versorgungsanlagen, die Anlage von Höfen, Wegen und Einfriedigungen und die Gartenanlage. Der Wertansatz wird in der Regel als pauschalierter Wert angenommen.

Die Außenanlagen und besonderen Betriebseinrichtungen werden mit ca. 5 % des Wertes der Aufbauten berücksichtigt.

Sachwert-
ermittlung

Der auf diese Weise ermittelte Sachwert des Grundstückes ist noch auf die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch einen Zu- oder Abschlag am errechneten Sachwert anzupassen (Marktanpassung).

Der Marktanpassungsfaktor wird aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abgeleitet und ist abhängig von der Höhe des errechneten Sachwertes, der Gebäudeart und Besonderheiten des Gebäudes und der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt

Nach Angaben aus dem Grundstücksmarktberichtes 2008 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim ergibt sich für das zu bewertende Objekt und die Höhe des errechneten Sachwertes ein Marktanpassungsfaktor von -22 %.

Die Investitionskosten werden als pauschalierte Kosten (Wertminderung) zur Behebung von festgestellten Bauschäden oder eines vorliegenden Unterhaltungsrückstau angesetzt.

6.3.2 Bodenwert in der Sachwertberechnung

Beim Sachwertverfahren bewertet der Gutachterausschuss nur den vorderen Bereich mit dem Wohnhaus als bebaute Fläche.

Die Nebengebäude gehen als Abrissgebäude in die Wertermittlung ein. (Näheres s. Kap. 6.1 und 6.1.1)

Bei dieser Variante wird das Grundstück in drei Teilflächen unterteilt.

Vordere Teilfläche:

Für den vorderen Bereich mit einer Fläche von ca. 420 m² wird der Bodenwert mit 315,-€/m² für Wohnbauflächen festgelegt.

Der Bodenwert errechnet sich dann:

$$420 \text{ m}^2 * 315,- \text{ €/m}^2 = 132.300 \text{ €/m}^2$$

Dieser Bodenwert geht in die anschließende Sachwertermittlung ein (s. Kap. 6.3.3).

Mittlere Teilfläche:

Der mittlere Bereich mit einer Fläche von ca. 420 m² wird aufgrund einer möglichen Wohnbebauung ebenfalls als Wohnbaufläche festgelegt.

Der Gutachterausschuss zieht aufgrund der eingeschränkten Nutzung und der Durchfahrt ca. 10 % ab.

Daraus ergibt sich der Bodenwert zu:

$$315,- \text{ €/m}^2 \text{ abzüglich ca. } 10 \% = 284,- \text{ €/m}^2$$

$$420 \text{ m}^2 * 284,- \text{ €/m}^2 = \text{gerundet } 119.300 \text{ €}$$

Wegen einer Vorfinanzierung und des Vermarktungsrisikos setzt der Gutachterausschuss hier ebenfalls einen Abschlag von ca. 10 % fest.

Daraus ergibt sich der Bodenwert mit:

$$119.300 \text{ € abzüglich } 10 \% = \text{gerundet } 107.400 \text{ €.}$$

Dieser Bodenwert wird zum Sachwert addiert.

Hintere Teilfläche:

Der hintere Teil wird analog wie beim Ertragswertverfahren bewertet. Das Ergebnis wird ebenfalls zum Sachwert addiert.

6.3.3 Sachwertberechnung

Der nachfolgenden Berechnung liegen folgende Einflussgrößen zugrunde:

Baupreisindex 2000:	1,000
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag:	1,153
Korrekturfaktor für Ortsgröße:	0,95
Korrekturfaktor für Regionalisierung:	0,99
Gesamtkorrekturfaktor:	1,084

Gebäude	BGF (m²)	NHK 2000 (€/m²)	NHK x Faktor (€)	Herstellungswert Gebäude	Zzgl. Baunebenkosten	Insgesamt (€)
Wohnhaus	342	530	575	196.558	31.449	228.007

Abkürzungen: BGF = Bruttorauminhalt in m²
 NHK 2000 = Normalherstellungskosten im Bezugsjahr 2000 in €

Sachwertberechnung

Baujahr	Nutzungsdauer RND/GND	Alterswertminderung in [%]	Restwert des Gebäudes in (€)	Baumängel (€)	Bauwert insgesamt (€)
1978 (fiktiv)	60/90	22,2	177.339	--	177.339

Abkürzungen: RND = Restnutzungsdauer
 GND = Gesamtnutzungsdauer
 BNK = Baunebenkosten

Damit ergibt sich der Gebäudewert insgesamt zu:	177.339,-€
Sachwert der Außenanlagen (pauschal):	+ 8.500,- €
Ermittelter Bodenwert:	+ 132.300,-€
Sachwert (ohne Marktanpassung):	= 318.139,-€
Marktanpassungsfaktor von -22 %	- 70.054,- €
Investitionskosten:	- ----- €
Sachwert des Grundstücks ohne mittlere und hintere Teilfläche und ohne Abrisskosten:	<u>248.085,-€</u>

Zum Sachwert werden die beiden hinteren Teilflächen addiert (s. Kap. 6.2.2 und 6.3.2) und die Abrisskosten für die Nebengebäude subtrahiert.

Die Abrisskosten werden nach sachverständigem Ermessen mit 35,- €/m³ festgesetzt. Bei einem Bruttorauminhalt von gerundet 949 m³ ergibt sich ein Wert von 33.215 € für den Abriss der Nebengebäude.

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

aus vorstehender Berechnung (Sachwert)	=	248.085,-- €
mittlere Fläche	+	107.400,-- €
hintere Fläche	+	88.600,-- €
Abriß	-	33.215,-- €

Sachwert:	=	410.870,-- €

Der Sachwert ergibt sich aus vorstehender Berechnung mit 410.870,- €

7. Verkehrswert

Der Gutachterausschuss hat den Ertragswert des Objektes mit 409.193,- € ermittelt und den Sachwert mit 410.870,- €.

Ausgehend von dem Berechnungsverfahren zum Ertrags- und Sachwert und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt für Objekte dieser Art ermittelt der Gutachterausschuss daher den Verkehrswert der Liegenschaft zum 17.10.2008 gerundet zu

410.000,- €.

Ergebnis der
Wertermittlung

Darmstadt, den 17.10.2008

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg

gez. Prof. Pilz

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird beglaubigt.
Michelstadt, den 27.11.2008

Mattersberger
(Mattersberger)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses



8. Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung, Wertermittlungs*Forum*, in der jeweils aktuellen Fassung

Sprengnetter, Hans Otto:
WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 4.0, Wertermittlungs*Forum*, Sinzig

Kleiber - Simon - Weyers:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch, 4. Auflage 2002

Sandner / Weber:
Lexikon der Immobilienwertermittlung, 2. Auflage 2007

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

Rössler/Langner u.a.
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

Gutachterausschüsse beim AfB Heppenheim
Grundstücksmarktbericht - Daten des Immobilienmarktes Südhessen
Gesamtausgabe 2008

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1

Überörtliche Lage:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte im Maßstab 1:25.000

Anlage 2

Lage im Ort:

Luftbildaufnahme im Maßstab 1:7.500

Anlage 3

Lage im Ort:

Ausschnitt aus DATA-Street

Anlage 4

Nachbarschaft:

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000

Anlage 5

Bilder des Bewertungsobjekts
