



AZ 7 K 12/23

Verkehrswertgutachten
(§ 194 BauGB)

Dreifamilienhaus

Friedensstraße 9 in 63128 Dietzenbach,
Flur 1, Flurstück 485 mit 192 m²



zum Stichtag 10.11.2023
bewertet mit

425.000 €

in Worten

vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zusammenstellung wesentlicher Daten	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Auftrag, Anlass	4
1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente, Informationen	5
1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung	6
2. wertrelevante Grundstücksmerkmale	
2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.3 Demographische Situation	11
2.4 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	12
2.5 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
2.5.1 Gebäudebeschreibung	13
2.5.2 Fotos	13
2.5.3 Ausführung und Ausstattung	18
2.5.4 Pläne	20
2.5.5 Außenanlagen	21
2.5.6 Perspektiven des Wertermittlungsgegenstands	22
2.6 Weitere Grundstücksmerkmale	22
2.7 Flächen- und Maßangaben	22
2.8 Angaben zur Mietvertragssituation	23
3. Wertermittlungsverfahren	
3.1 Allgemeines und Verfahrenswahl	24
3.2 Bodenwertermittlung	25
3.3 Ertragswertermittlung	25
4. Verkehrswertermittlung	
4.1 Allgemeines	29
4.2 Sachwertverfahren (§ 35-38) zur Plausibilitätskontrolle	29
4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	31
4.3 Verkehrswert	32

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen: 7 K 12/23

Objekt	Dreifamilienhaus als Doppelhaushälfte
Wertermittlungs- (WE)- und Qualitätsstichtag	10.11.2023 - Besichtigungstermin
Adresse	Friedensstraße 9 in 63128 Dietzenbach
Gemarkung, Grundbuch	Dietzenbach, Blatt Nr. 5184
Flur, Flurstück	Flur 1 / Flurstück 485
Grundstücksgröße	192 m ²

Baujahr	Ursprungsbaujahr 1910/20er Jahre, 1968 Aufstockung/ Ausbau DG	
Wohnfläche	EG	55 m ²
	OG	85 m ²
	DG	40 m ²
	gesamt	185 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	Vorderhaus	275 m ²
	Hinterhaus / Anbau	65 m ²

Bodenwert	110.400 €
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
Jahresrohertrag	20.808 €
Bewirtschaftungskosten	4.249 €, rund 20,4 %
Liegenschaftszinssatz	1,8 %
vorl. Ertragswert = vorläufiger Verkehrswert	486.358 €
vorl. Sachwert	487.692 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
DG-Whg., Abschlag wegen Nichtbesichtigung	- 21.000 €
Instandhaltungsrückstau 90 % Anrechnung	- 33.300 €
Underrent (Mindermiete)	- 4.051 €
gesamt	- 60.851 €

Verkehrswert	425.507 €
rund	425.000 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Anlass

Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach am Main
Kaiserstraße 16-18
63065 Offenbach am Main
Aktenzeichen 7 K 12/23

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren

Betreibender Antragsteller: Land Hessen vertreten durch die Staatsanwaltschaft Darmstadt

Schuldner:

Art und Datum der Beauftragung: Beschluss vom 21.09.2023
Zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungstermins ist die Erstattung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens über den vom Gericht gemäß § 74a Abs. 5 ZVG festzusetzenden Verkehrswert des Grundbesitzes erforderlich.

Das Gutachten, welches insbesondere die für die Wertermittlung maßgebenden Gesichtspunkte zu enthalten hat, soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) ob und ggf. welche Mieter vorhanden sind (Name, Anschrift),
- b) ob ein Verwalter/in bestellt ist (Name, Anschrift) sowie die Höhe des Wohngeldes,
- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art, Inhaber),
- d) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind (Art und Bezeichnung),
- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- g) ob ein Energieausweis vorliegt,
- h) ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.

Liegenschaft: Gemarkung Dietzenbach
Flur 1, Flurstück 485

Grundbuch: Dietzenbach, Blatt Nr. 5184

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 10. November 2023 = Datum der Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung

Termin
Tag/Zeit: 10. November 2023 / 15.00 bis 16.30 Uhr

Teilnehmer: Mieter der EG- und OG-Wohnung,
der Sachverständige Dipl.-Ing. FH Sieber

1.2 Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Dokumente, Informationen

Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB),
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
ImmoWertV Anwendungshinweise (ImmoWertA)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

Literatur: Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar
und Handbuch“, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln 2023

Sommer/Piebler: „Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für
die Praxis“, Haufe Verlag Freiburg, Stand März 2021

Bernhard Bischoff: „ImmowertV 21
„Das ist neu bei der Immobilienbewertung“
mgo Fachverlage, Kulmbach

Sprengnetter: „Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen“
Band 1-4, lose Blattsammlung, November 2022

Sonstige Quellen: Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung für die Stadt Diet-
zenbach, siehe auch www.wegweiser-kommune.de

Objektbezogene Unterlagen

- Grundbuchabschrift vom 26.04.2023
- Lageplan M 1/1.000 vom 13.09.2023
- Planunterlagen: Vorderhaus - Grundrisse EG, 1. OG, DG, Schnitt, Ansichten aus dem Baugesuch zur Wohnhauserweiterung vom 17.01.1968,
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.06.2023
- Bebauungsplan aus dem Internet
- Mietverträge: Whg. OG vom 25.06.2021 und Whg. EG vom 31.10.2014.

Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale wurde am 04.12.2023 abgeschlossen.

Sachverhalte

Die beteiligten Parteien wurden mit Schreiben vom 06.11.2023 zum Ortstermin am 10.11.2023 um 15.00 Uhr eingeladen. An diesem Ortstermin konnten im Vorderhaus die Wohnungen im EG und im OG, sowie die Wohnräume im Hinterhaus (mitgenutzt von den Mietern der OG-Wohnung) innen besichtigt werden. Die Wohnung im DG konnte innen nicht besichtigt werden, der Mieter war nicht anwesend.

Zu bewerten ist das Wohnhaus, Friedensstraße 9, ein zweigeschossiges Gebäude mit insgesamt 3 Wohneinheiten und das rückwärtig gelegene zweigeschossige Hinterhaus mit Wohnräumen im EG und OG. Zum Hinterhaus liegen aus der Bauakte keine Planunterlagen vor, die Maße aus dem Lageplan wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft und dieser Wertermittlung zu Grunde gelegt.

1.3 Allgemeine Bedingungen dieser Wertermittlung

1. Es werden normale Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt. Geologische Abweichungen vom Normalzustand wurden nicht überprüft.
2. Es werden normale Erschließungsverhältnisse des bebauten Grundstücks unterstellt.
3. Es wird, soweit in diesem Gutachten nichts anderes erwähnt, ungeprüft vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen geltendem Recht entsprechen.
4. Eine fachtechnische Untersuchung bzgl. Baumängel und Schäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern oder Mitarbeitern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder - im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen - zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abrissarbeiten und Deponieren des Materials führen können.
5. Innerhalb der baulichen Anlagen wurden vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen.
6. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte können entsprechend geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

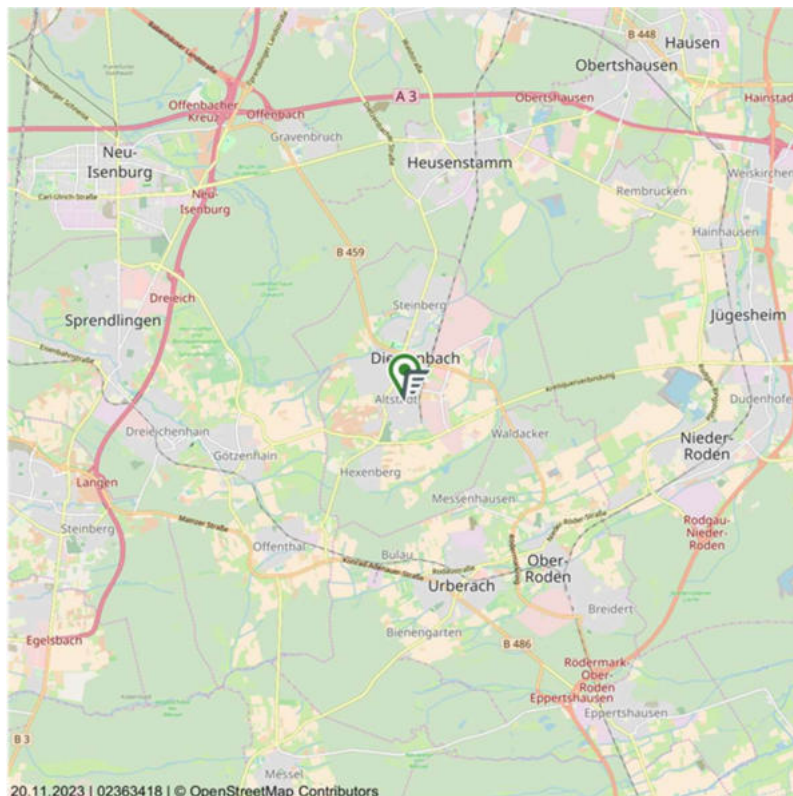
2. wertrelevante Grundstücksmerkmale

2.1 Lage und sonstige Grundstücksmerkmale

Bundesland: Hessen

Kreis: Offenbach

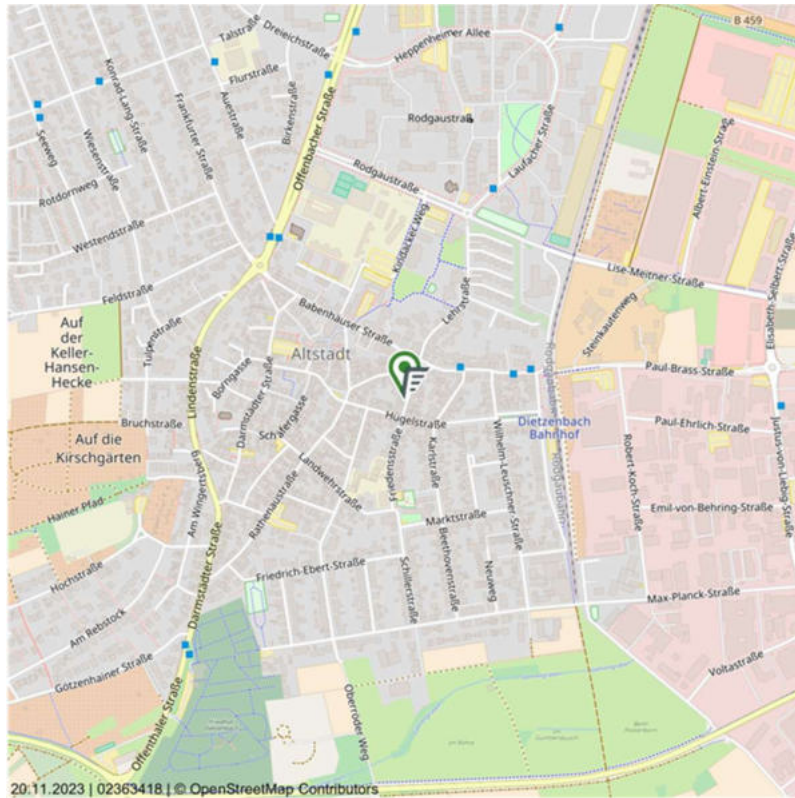
Großräumige Lage: Dietzenbach liegt im Ballungsraum Rhein-Main. Die Großstädte Frankfurt und Offenbach sind nur wenige Kilometer entfernt, ebenso der Flughafen Frankfurt. Die Lage ermöglicht eine verkehrsgünstige Anbindung, bedingt durch ein flächendeckendes Straßennetz, Autobahnanbindungen (A 3, A 5, A 661), Busse und S-Bahn.



Auszug aus dem Regionalplan, im Original M 1 : 100.000

Ort und Einwohner: Dietzenbach, eine Stadt mit rund 34.500 Einwohnern (Stand 31.12.2021), ist Sitz der Kreisverwaltung. Vor Ort sind Kindergärten, Grundschulen, zwei weiterführende Schulen, sowie zwei Privatschulen, sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Neben diversen Allgemein- und Facharztpraxen gibt es in Dietzenbach eine Institutsambulanz und Tagesklinik für Kinder.

Lagebeschreibung: Das Bewertungsobjekt liegt an einer ruhigen Wohnstraße nahe zur Altstadt mit guter Infrastruktur. In ca. 350 m Entfernung befindet sich der Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss. Kindergarten, Grundschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung zu erreichen.



Auszug aus dem Stadtplan, im Original ca. M 1:10.000

Standortbeschreibung

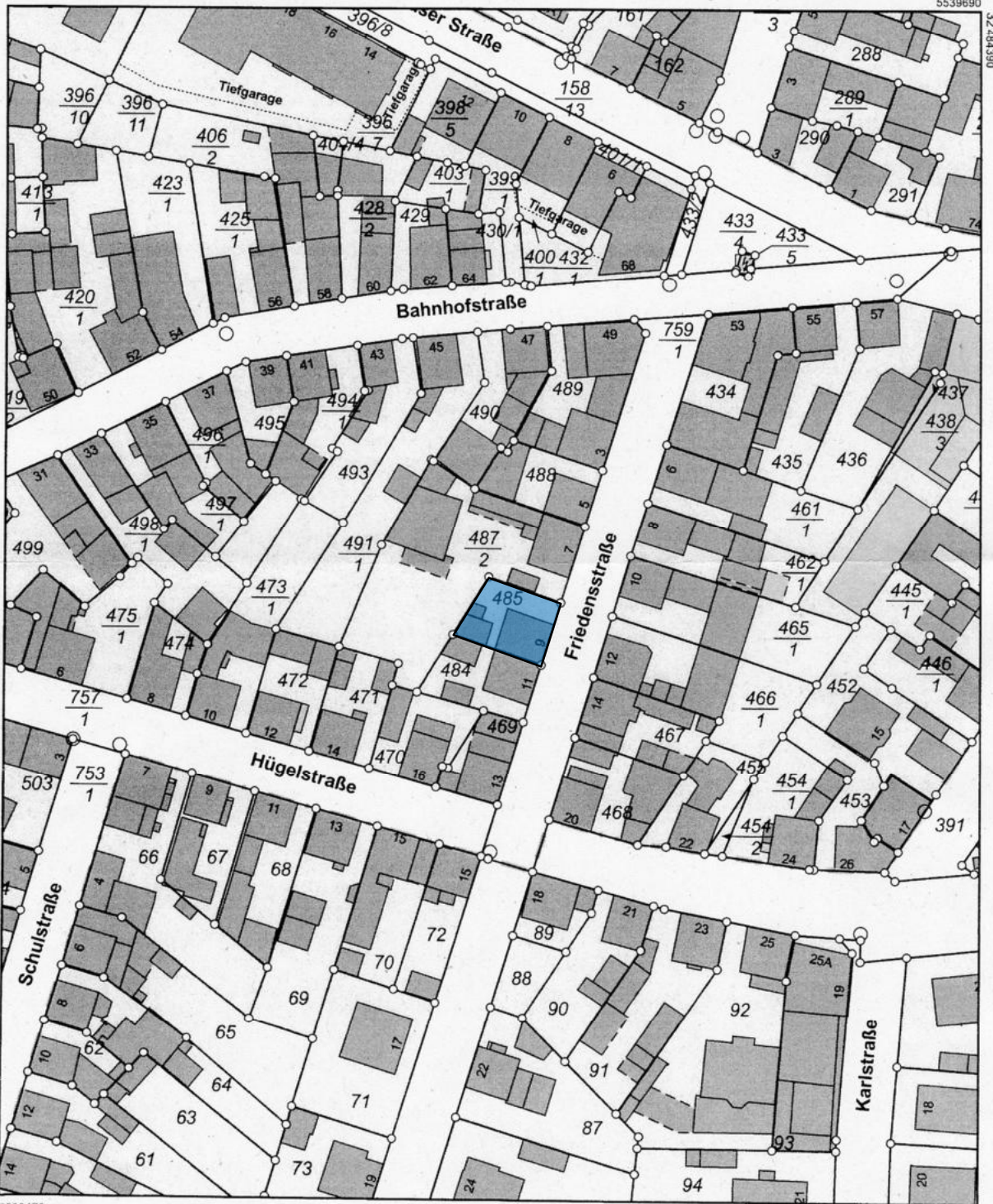
Entfernungen:	zum Stadtkern Dietzenbach/Rathaus	ca. 1,8 km
	zum S-Bahnhof Dietzenbach	ca. 350 m
	Autobahnanschluss (A 3)	ca. 8 km
	Stadtkern Frankfurt	ca. 15 km
	Flughafen Frankfurt	ca. 21 km

Art und Maß der umgebenden Bebauung: überwiegend 2- und 3-Familienhäuser, homogene Bebauung



Flurstück: 485
Flur: 1
Gemarkung: Dietzenbach

Gemeinde: Dietzenbach
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt



Lageplan verkleinert, im Original M 1:1.000

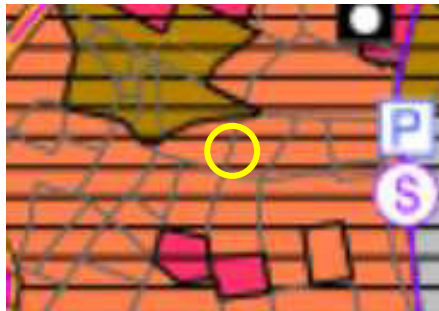
2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Grundbuchabschrift	26. April 2023
Grundbuch von	Dietzenbach, Blatt 5184
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 1 Flur 1, Flst. Nr. 485 Hof- und Gebäudefläche Friedensstraße 9 mit 192 m ²
Abt. I:	lfd. Nr. 6 Eigentümer: 6.1 Arzu Meral Uzuner, geb. K�peli, geb. am 11.08.1987, 6.2 Ergun Uzuner, geb. am 05.06.1990 zu jeweils 1/2
Abt. II:	lfd. Nr. 1 bis 4 gelöscht Das Grundbuch ist lastenfrei in Abt. II.
Abt. III:	Schuldverhältnisse, die in dieser Abteilung verzeichnet sind, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht werden, oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bau- und Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP): im Internet ist das Bewertungsgrundstück im regionalen FNP 2010, Planstand 31.12.2022 als Wohnbaufläche dargestellt.



Bebauungsplan: Auskunft wie vor, das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Altstadt – Zwischen Bahnhofstraße/Bahn und H gelstra e“ mit Rechtskraft am 23.12.2009 mit folgenden Festsetzungen:

Einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung und Stärkung der Altstadt der Stadt Dietzenbach

- Allgemeines Wohngebiet, WA

**Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)**

WA

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

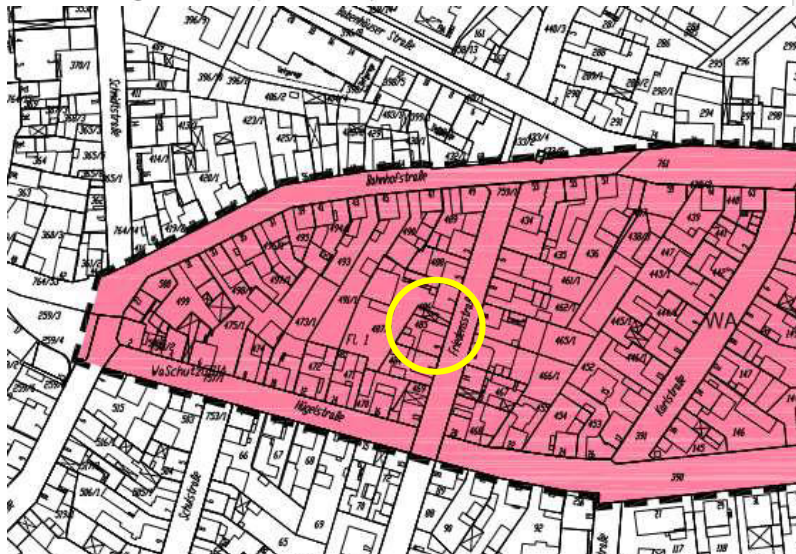
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe und
- Sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altstadt“

Baulasten:

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

Nach vorliegender schriftlicher Auskunft vom 23.11.2017 der Bauaufsicht des Kreises Offenbach sind keine Baulasten eingetragen.

nicht eingetragene Rechte: sind keine bekannt

2.3 Demographische Situation

Dietzenbach ist im Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung als Demographietyp 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen, beschrieben. Für die demographische Struktur und Entwicklung sind die folgenden Kennziffern ausgewiesen:

Bevölkerungsentwicklung 2021	7,8 %
Bevölkerungsentwicklung 2020 bis 2040	-0,7 %
Durchschnittsalter	41,5 Jahre
Durchschnittsalter 2030	41,7 Jahre
Arbeitslosenanteil – gesamt	10,3 %
Ausländeranteil	31,2 %

2.4 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden nur insoweit dargestellt, als es für die Aufgabe dieses Gutachtens erforderlich ist.

Grundstückszuschnitt	
Straßenfront	ca. 11,5 m
durchschnittliche Breite:	ca. 11,5 m
durchschnittliche Tiefe:	ca. 16 m
Grundstücksgröße:	192 m ²
Form:	trapezförmig, siehe Lageplan Seite 9
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus direkt an der Straße als Doppelhaushälfte - beidseitige Grenzbebauung mit dem Flurstück 484 auf der Südseite; freistehendes zweigeschossiges rückwärtiges Wohngebäude als beidseitige Grenzbebauung mit Flurstück 484 auf der Südseite.
Oberflächenbeschaffenheit:	zweigeschossiges Wohnhaus als Doppelhaushälfte an der Straße mit Satteldach, voll unterkellert, rückwärtig zweigeschossiges Wohngebäude, nicht unterkellert mit flachgeneigtem Pultdach
Bauliche Ausnutzung:	die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,63 die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,45
Erschließungszustand:	das Grundstück ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungsnetz angeschlossen. Die Straße ist fertig gestellt.
Straßenart:	ruhige, Wohnstraße in zentraler Lage, vereinzelt mit Geschäften
Straßenausbau:	die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseits Gehwege, Längsparker
Anschlüsse an die Versorgungsleitungen:	voll erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, Fernseher/Sat/Kabel). Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind nach telefonischer Auskunft des Kassen- und Steueramtes der Stadt Dietzenbach endabgerechnet und bezahlt.
Immissionen:	soweit beim Besichtigungstermin ersichtlich, keine
Lagequalität:	mittlere bis gute Wohnlage, einfache Geschäftslage
Weitere Belastungen:	teilweise Fluglärm durch Fraport
Topographie:	annähernd ebenes Gelände
Entwicklungsstufe:	voll erschlossenes, baureifes Land
Altlasten:	Altlasten wurden auftragsgemäß nicht erkundet, es wird von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.5 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

2.5.1 Gebäudebeschreibung

Baujahr:	Vorderhaus: um 1910/20er Jahre, 1968 Umbau und Aufstockung, Hinterhaus unbekannt
Form/Gestaltung:	zweigeschossiges Wohnhaus als Doppelhaushälfte, mit Satteldach, erstellt als Massivbau, außen verputzt. Das Vorderhaus ist voll unterkellert. Rückwärtig zweigeschossiges Wohnhaus mit flachgeneigtem Pultdach, nicht unterkellert.
Modernisierungen/ Sanierungen:	Wohnungen im EG und OG, einschließlich der Fenster renoviert

2.5.2 Fotos



Vorderhaus und Hinterhaus
von der Zufahrt aus
- Verbindung im OG



Überdachung/Carport in der Zufahrt vom Übergang aus



Hauseingang Vorderhaus



Treppenhaus



Wohnung EG: Wohnzimmer



Küche



Bad



Flur



Wohnung 1. OG: Wohnzimmer im Hinterhaus



Übergang ins Vorderhaus



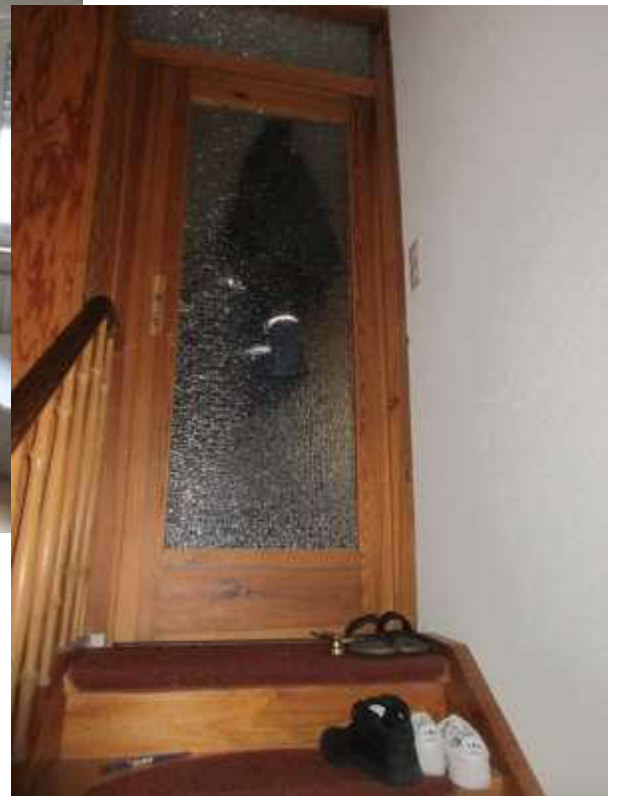
Küche



Bad



Zimmer



Wohnungseingangstür DG-Wohnung
(konnte innen nicht besichtigt werden)



Keller



Heizungsanlage



EG Hinterhaus
(der Wohnung im OG zugeordnet
Zugang vom Hof)



Gast-WC

2.5.3 Ausführung und Ausstattung

Hinweis: Bei der nachfolgenden Baubeschreibung handelt es sich um keine technisch relevante Beschreibung, sondern um eine allgemeine Beschreibung der Bausubstanz, die der Wertermittlung dient. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Auftragsgemäß wurde nur eine augenscheinliche Überprüfung der Bausubstanz vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Vorderhaus und zweigeschossiges rückwärtiges Wohngebäude (Erweiterung)

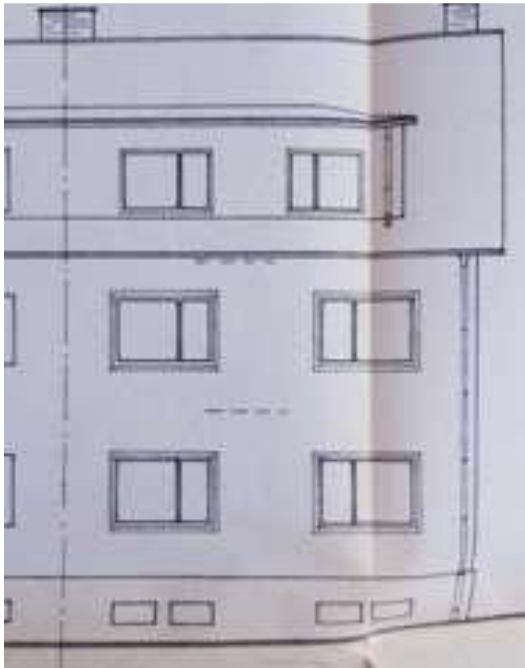
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	UG Vorderhaus Bruchstein, ab EG Mauerwerk, verputzt, EG/OG Hinterhaus in Mauerwerk, verputzt
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken:	Vorderhaus: über UG massiv (Stahlträger mit Kappendecke), darüber vermutl. Holzbalkendecken, Hinterhaus: massiv
Treppenhaus:	Vorderhaus UG-EG: massiv, Kunststeinbelag, ab EG zweiläufige Holzterasse, Holzgeländer, Vorder- zum Hinterhaus im OG: verglaster Verbindungsgang mit Holzterasse, 5 Stufen zum Niveauausgleich
Innenansichten:	Wände/Decken verputzt und tapeziert und/oder gestrichen, Bäder raumhoch gefliest, Fliesenschilde in den Küchen, Keller: tlw. verputzt, gestrichen und Sichtmauerwerk
Fußböden:	in den Wohnungen: Fliesen, Laminat, UG: Betonboden, Fliesen in der Waschküche
Türen:	Hauseingangstür: ältere Alutür mit Drahtglas, Hinterhaus: Kunststofftür mit Glasausschnitten, Wohnungseingangstüren/ Innentüren: Holztüren mit Holzzargen Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlage ins Torelement integriert
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierversglasung; Glasbausteine im Treppenhaus und im EG des Hinterhauses
Lichtschutz:	Rollläden
Dachform und -konstruktion:	Vorderhaus - Satteldach, zimmertechnische Holzkonstruktion, Ziegelerdeckung, Gaube zur Straßenseite, Hinterhaus - bituminöse Abdichtung
Regenrinnen und Fallrohre:	Vorderhaus Kupferblech, Hinterhaus verzinktes Eisenblech

Gebäudetechnische Ausstattung:

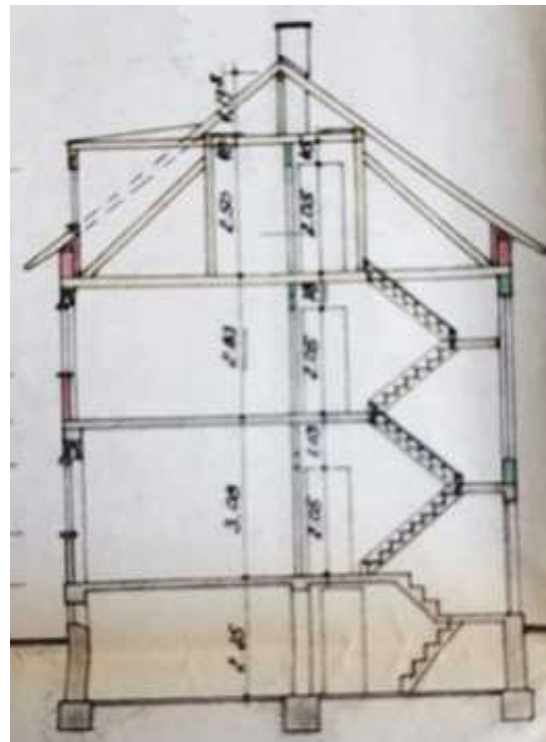
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung, Standard-Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Leitungen:	in den Wohnungen unter Putz, im Keller auf Putz
Besondere Einrichtungen:	Klingel- und Gegensprechanlage ins Torelement integriert
Besondere Bauteile:	Eingangsvordächer
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse ab Seite 20/21
Untergeschoss:	zum Untergeschoss (unter dem Ursprungsgebäude) – liegen keine Planunterlagen vor - Heizungsraum, Waschküche, 3 Kellerräume, das Hinterhaus ist nicht unterkellert
Erdgeschoss:	Wohnung1 – 2-Zimmer-Wohnung: vom Flur am Treppenhaus sind auf der Straßenseite 2 Zimmer und auf der Rückseite Küche und Bad mit Vorbereich/Garderobe erschlossen
Obergeschoss:	Wohnung 2 – 3-Zimmer-Wohnung: am Flur liegen zur Straße 2 Zimmer, zum Hof das Bad und die Küche als Durchgangsraum mit verglastem Übergang zum Wohnzimmer im OG Hinterhaus (kein Grundriss vorhanden)
Dachgeschoss:	Wohnung 3 – 2-Zi-Wohnung – konnte innen nicht besichtigt werden: 2 Zimmer zur Straße und Bad und Küche zum Hof
Hinterhaus EG:	es liegen keine Planunterlagen vor für das Hinterhaus vor, EG:vom Hof zugänglich, ein Raum und ein Gast-WC
Grundrissgestaltung:	tlw. nicht zeitgemäße Grundrisse mit gefangenen Räumen (auf Grund der Mitnutzung OG-Hinterhaus)
Belichtung und Besonnung:	normale Verhältnisse
Bauschäden/Baumängel:	tlw. feuchte Kellerwände, bauzeitbedingt, sonst keine feststellbar
Renovierungs- und Instandhaltungsrückstau:	Heizungsanlage erneuerungsbedürftig, Eingangstür erneuern und Austausch der Glasbausteine, s. Ziff. 4.3, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, S. 31
Wirtschaftl. Wertminderung:	underrent (Mindermiete) bei der Wohnung im OG, siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Ziff. 4.3
Nebengebäude:	rückwärtiger Anbau; Partyraum im EG, Wohnzimmer im OG, (keine Pläne vorhanden), nicht genehmigt

2.5.4 Pläne

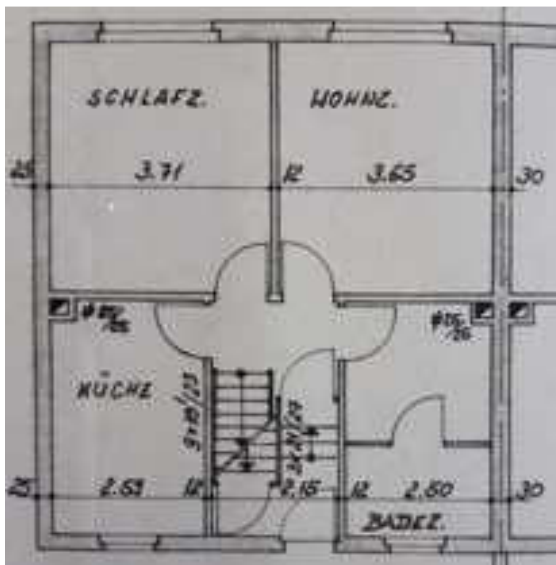
verkleinert im Original im Maßstab 1 : 100



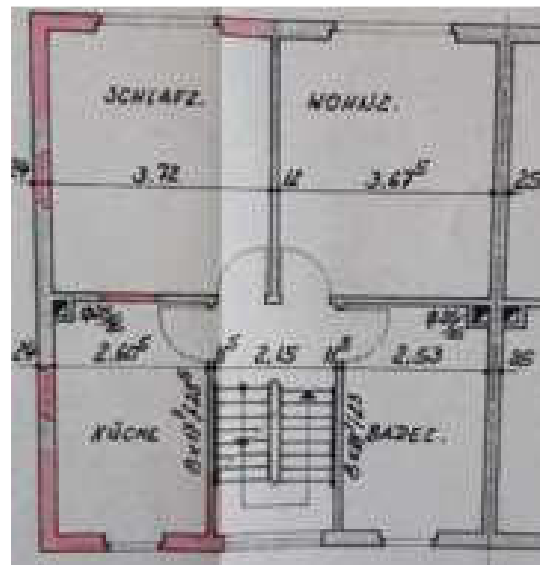
Ansicht von der Straße



Schnitt

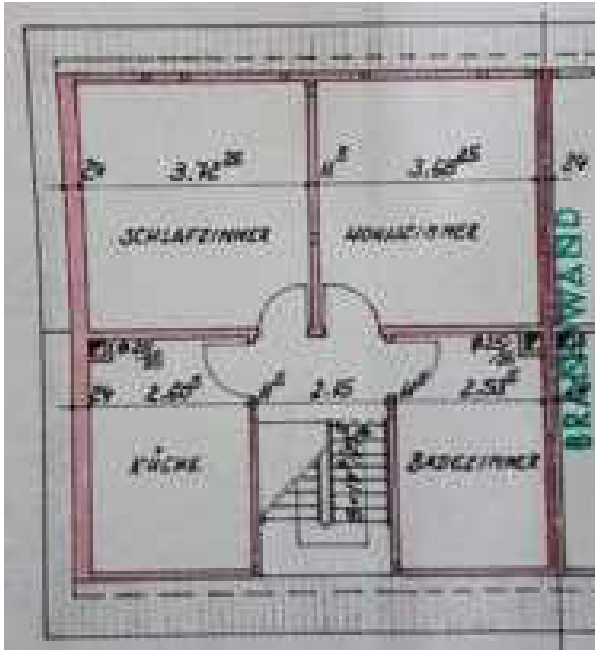


EG

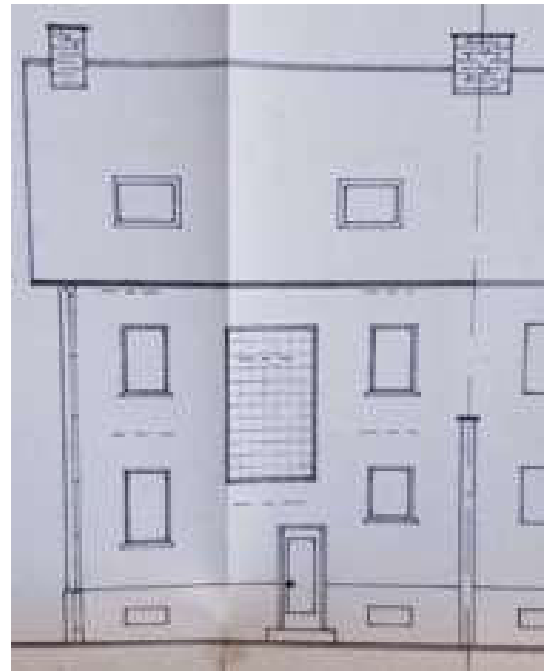


1. OG

Anmerkung: für das Hinterhaus sind keine Planunterlagen vorhanden. Die Flächen sind dem Lageplan entnommen.



DG



Hofansicht

Zusammenfassende Beurteilung

Das Vorderhaus ist ein Wohnhaus Baujahr um 1910/20, 1968 aufgestockt und das DG zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Ausbau des Hinterhauses erfolgte später.

Es besteht teilweise Instandhaltungsrückstau: für Erneuerung der Heizungsanlage und der Hauseingangstür (zum Hof) sowie Austausch der Glasbausteine im Treppenhaus.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude liegt energetisch bauzeitbedingt (Außenwände: 24 cm Mauerwerk mit geringer Wärmedämmung, Dach: Dämmung nicht bekannt) energetisch im mittleren Bereich. Dieser Umstand ist im Ansatz der Restnutzungsdauer und dem Mietansatz berücksichtigt.

Der Mieter der Wohnung im DG war nicht anzutreffen, die Wohnung konnte nur von außen besichtigt werden. Dieser Umstand wird als Risikoabschlag wertmindernd berücksichtigt, s. Ziffer 4.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, S. 31

2.5.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Das Grundstück ist bis auf den Hof vollständig überbaut. Die Hoffläche ist mit Betonpflaster befestigt.

2.5.6 Perspektiven des Wertermittlungsgegenstands

Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wurden nicht untersucht. Das Grundstück ist in ähnlicher Weise wie die Nachbargrundstücke bebaut.

In dieser Wertermittlung wird angenommen, dass der vorhandene Instandhaltungsrückstau beseitigt wird und das Wohnhaus auch weiterhin im Rahmen der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) als Dreifamilienhaus genutzt wird.

Die Fassade ist gedämmt. Die Dämmstärke entspricht jedoch mit ca. 6 bis 8 cm nicht den aktuellen Anforderungen des GEG. Die energetische Qualität kann durch zusätzliche Dämmung deutlich verbessert werden. Die Bewertung erfolgt jedoch für den Ist-Zustand.

2.6 Weitere Grundstücksmerkmale

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 21)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ist für Wohngebäude in der ImmoWertV 2021 mit 80 Jahren angegeben, in den Immobilienmarktberichten (IMB) Hessen und Südhessen noch mit einer GND von 70 Jahren. Im vorliegenden Fall sind die Parameter des IMB zu Grunde zu legen, da in dieser Wertermittlung auch die Bewertungsmodelle des IMB Südhessen zu Grunde liegen.

Bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag rund 100 Jahre alt.

Durchgeführte Modernisierungen:

- Erneuerung Dachdeckung im Rahmen des Ausbaus
- Dämmung der Fassade und tlw. Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Bäder
- Erneuerung des Heizkessels (Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus wertmindernd berücksichtigt)

Die Modernisierungsmaßnahmen werden mit 9 Punkten bewertet, somit ein mittlerer Modernisierungsgrad.

Zum Zeitpunkt der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen keine Auskünfte vor.

Auf der Basis des Baualters, der GND von 70 Jahren sowie des allgemeinen baulichen Zustands und unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen, sowie nach Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus wird das Wohnhaus mit einer RND von 35 Jahren bewertet.

2.7 Flächen- und Maßangaben

Verwendete Unterlagen: Die angegebene Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Pläne geprüft. Die dort eingetragenen Maße wurden beim Besichtigungstermin stichprobenartig kontrolliert und die Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) korrigiert und mit den nachfolgend genannten Werten der Ertragswertermittlung zu Grunde gelegt. Die Flächen des Hinterhauses wurden, da keine Planunterlagen vorliegen, dem Lageplan entnommen.
Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde ebenfalls auf der Basis der vorliegenden Pläne ermittelt, mit folgendem Ergebnis, s. unten:

Wohnfläche (Wfl.):	EG	55 m ²
	OG	90 m ²
	DG	40 m ²
gesamt		185 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	Vorderhaus, voll unterkellert	275 m ²
	Hinterhaus, nicht unterkellert	65 m ²

2.8 Angaben zur Mietvertragssituation

Die Wohnungen sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Mietverträge beinhalten übliche Regelungen. In den Mietverträgen sind die nachfolgend genannten Nettokalt-Mieten vereinbart:

Miete, nettokalt

Wohnung EG	400 €
Wohnung OG mit Anbau	575 €

Wohnung DG

Die Höhe der Miete dieser Wohnung ist nicht bekannt.

Die Wohnung ist nach Auskunft des Mieters im EG leerstehend.

Die aktuelle Miete für die Wohnung im EG beträgt nach Auskunft des Mieters bei der Besichtigung 480 €.

Underrent (Mindermiete)

Das Mietverhältnis der Wohnung im OG beginnt vertragsgemäß am 01. August 2011. Die Miete beträgt lt. Auskunft beim Besichtigungstermin unverändert 575 € nettokalt und liegt somit deutlich unter dem aktuellen Marktniveau. Auch nach einer sofortigen ersten Anpassung im Rahmen des gesetzlich Zulässigen um 20 % auf 690 € ist das Marktniveau noch nicht erreicht, erst nach einer weiteren Anhebung in drei Jahren.

Der auch nach Anpassung noch verbleibende underrent (Mindermiete) wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen siehe Ziffer 4.3 Seite 31 wertmindernd berücksichtigt.

3. Wertermittlung

3.1 Allgemeines und Verfahrenswahl

Ermittlung des Verkehrswerts

Unter Berücksichtigung des § 6 ImmoWertV 21 *sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.*

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts, anhand der Objekte in der Art und Nutzung des Wertermittlungsobjekts sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen, entsprechend § 6 ImmoWertV 21. Die Wahl ist zu begründen.

Begründung der Verfahrenswahl

Vergleichsgrundstücke

In der Kaufpreissammlung liegen keine Vergleichsfälle für Wohnhäuser vor, die in den wertbestimmenden Eigenschaften, Lage, Größe, Baualter und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Das Bewertungsobjekt ist ein Dreifamilienhaus. Mehrfamilienhäuser sind Renditeobjekte, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Ertragswertverfahren bewertet werden.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewandt werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Es bietet sich daher an, den ermittelten Ertragswert durch den auf die Bausubstanz orientierten Sachwert auf Plausibilität hin zu überprüfen, siehe Plausibilitätskontrolle Seiten 29-30.

Sachwert

Das Sachwertverfahren wird angewandt, wenn eine sachorientierte Betrachtung vorliegt bzw. marktgerecht ist. Der Sachwert gibt Auskunft über die Wertigkeit der Bausubstanz. Er eignet sich nicht als Bewertungsgrundlage zur Ableitung des Verkehrswerts, dennoch wird dieses Verfahren als Kontrollverfahren herangezogen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein reines Ertragswertobjekt. Das Bewertungsobjekt eignet sich zur Kapitalanlage. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete), im vorliegenden Fall besteht auch nach einer Mietanpassung eine Unterzahlung (underrent),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind,
- Teile des Gebäudes nicht besichtigt werden konnten.

3.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Nach den Regelungen der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Bodenrichtwert ist ein indirekter Vergleichswert. Er ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswerts bzw. vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat im Internet (Boris Hessen) für das Bewertungsgrundstück in der Wertzone 5 für Wohnbauflächen einen Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei (ebf) zum 01.01.2022 von

575 €/m² (ebf)

ausgewiesen, bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 500 m².

Weitere Angaben zur Definition der Bodenrichtwerte gibt es nicht.

Berücksichtigung von Abweichungen

Die Anpassung des Bewertungsgrundstücks an den Bodenrichtwert erfolgt üblicherweise nach den Umrechnungskoeffizienten des IMB Südhessen 2023. Dort ist jedoch vermerkt, dass über den tabellarisch aufgeführten Gültigkeitsbereich hinaus eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird daher auch für das Bewertungsgrundstück für zutreffend erachtet und unverändert dieser Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt.

Bodenwert

Der Bodenwert für das Anwesen Friedensstraße 9, Flur 1, Flurstück 485 in Dietzenbach beträgt somit

192 m² x 575 €/m²

110.400 €

3.3 Ertragswertermittlung

§§ 27-30 ImmoWertV 21

Zur Ermittlung des Ertragswertes können das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 oder das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 29 angewandt werden. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 angewandt.

Das Resultat des Ertragswertverfahrens ist abhängig von folgenden Eingangsgrößen:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

In beiden Verfahren ist bei der Ermittlung vom marktüblich zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Rohertrag, Reinertrag, (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Als marktüblich gelten rechtlich zulässige und gesicherte Einnahmen, die zum Wertermittlungsstichtag erzielbar sind bzw. wären.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dieser ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch den Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt.

Die Rechenformel des Ertragswertverfahrens stellt sich mit den vor beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
= Grundstücksreinertrag
- Bodenwertverzinsung
= Gebäudereinertrag
x Vervielfältiger
= Gebäudeertragswert
+ Bodenwert
= vorläufiger Ertragswert

Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die nachhaltig erzielbare und marktübliche Miete.

Rohertrag

Aus dem Immobilienmarktbericht (IMB) Südhessen 2023 resultiert für den vorliegenden Bodenrichtwertbereich von 500 bis 599 €/m², eine an das Objekt (fiktives Baujahr 1988, mittlere Ausstattung und Wohnfläche) angepasste Miete von 9,30 €/m² für die Wohnungen im EG und DG und von 9,00 €/m² für die Wohnung im OG.

Wohnpreis.de weist für eine Wohnung im Bestand von Dietzenbach eine Durchschnittsmiete von 10,65 €/m² aus, in einer Spanne von 8,83 bis 13,33 €/m² WF.

Im IMB Südhessen 2023 ist bei den Merkmalen der Auswertung zum Liegenschaftszinssatz (LSZ) für den vorhandene Bodenrichtwertbereich eine Durchschnittsmiete von 8,75 €/m² angegeben, in einer Spanne von 7,45 bis 10,90 €/m², bezogen auf den Auswertungszeitraum 2020 bis 2022.

Auf Grund des Baualters und der energetischen Qualität, der geringen Grundstücksgröße, nahezu keine Freifläche, somit keine Terrasse oder Freisitz bzw. Balkon und der nicht zeitgemäßen Grundrisse halte ich die aus dem IMB abgeleiteten Mietansätze von 9,30 bzw. 9,00 €/m² WF für zutreffend und marktüblich. In diesem Ansatz ist auch der fehlende Freisitz, Terrasse bzw. Balkon berücksichtigt. Im Ansatz der Miete für die OG-Wohnung ist auch der Partyraum im EG des Hinterhauses enthalten. Der Carport-Stellplatz wird mit marktüblichen 40 € mtl. angesetzt.

Somit ergibt sich folgender Rohertrag:

marktübliche Netto-Kaltmiete			
Wohnung EG	55 m ²	9,30 €/m ²	512 €
Wohnung OG	90 m ²	9,00 €/m ²	810 €
Wohnung DG	40 m ²	9,30 €/m ²	372 €
Carport	1 Stpl.	40 €/Stpl.	40 €
	<u>185 m²</u>		<u>1.734 €</u>
Jahresrohertrag			20.808 €

Der vorhandene Underrent im OG wird wertmindernd unter Ziffer 4.3, S. 31 berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

(§ 32 ImmoWertV 21)

Dies sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Kosten, die im Umlageverfahren durch die Mieter und Pächter zu begleichen sind, bleiben unberücksichtigt. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

1. die Verwaltungskosten
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis

Die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten erfolgen nach der ImmoWertA, bzw. des IMB Südhessen 2023, angepasst an den aktuellen Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, wie folgt:

Instandhaltungskosten für die Wohnungen: 13,50 €/m² Wfl. somit
 185 m² Wfl. x 13,50 € rund 2.498 €
 Instandhaltungskosten Carport: 50 €

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis beinhaltet das Wagnis einer Ertragsminderung durch Mietrückstände oder Leerstand sowie die Rechtsverfolgung auf Zahlung oder die Räumung des Mietgegenstandes. Es wird bei Wohnimmobilien üblicherweise mit 2 bis 4 % der Netto-Kaltmiete bewertet. Im vorliegenden Fall wird es als durchschnittlich eingestuft und mit 3 % angesetzt, somit:

20.808 € x 3 %, rund 624 €

Verwaltungskosten:

Die im Ertragswertverfahren anzusetzenden Verwaltungskosten beinhalten sowohl die Gebühren für die Hausverwaltung als auch zusätzliche Aufwendungen, die bei der Verwaltung anfallen (z.B. Mieterwechsel u. ä.). Sie werden mit 344 €/Whg. angesetzt, für den Carport-Stellplatz mit 45 €, somit insgesamt mit 1.077 €.

Die Bewirtschaftungskosten betragen somit insgesamt 4.249 € p.a., das sind 20,4 % des Jahresrohertrags.

Liegenschaftszinssätze

§ 21 Abs. 2 und § 33 ImmoWertV 21

Liegenschaftszinssätze (LSZ) dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt.

LSZ sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Reinertrag je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Sie werden regelmäßig nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Immobilienmarktbericht (IMB) von Südhessen 2023 weist für Mehrfamilienhäuser bis 299 m² Wohnfläche und durchschnittlich 3 Wohneinheiten und den vorliegenden Bodenrichtwertbereich von 400 bis 599 €/m² einen durchschnittlichen LSZ von 1,8 % aus, mit einer Standardabweichung von +/- 1,1, bezogen auf eine wirtschaftliche RND von 31 Jahren, eine Wohnfläche von 240 m² und eine Grundstücksfläche von 500 m².

Für das Bewertungsobjekt halte ich den Durchschnittswert des IMB auch für das Bewertungsobjekt für zutreffend und marktüblich.

Mit dem vorgenannten LSZ von 1,8 % und der angegebenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt sich ein Barwertfaktor zur Kapitalisierung von 25,80.

Ertragswert

Jahresrohertrag			20.808 €
abzügl. Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltung 13,50 €/m ² WF		2.498 €	
Instandhaltung Carport		50 €	
Mietausfallwagnis	3%	624 €	
Verwaltungskosten, pauschal		<u>1.077 €</u>	
Bewirtschaftungskosten	-20,4%		<u>-4.249 €</u>
Jahresreinertrag			16.559 €
Bodenwertanteil		110.400 €	
abzüglich Bodenwertverzinsung		1,8 %	<u>-1.987 €</u>
Gebäudereinertrag			14.572 €
Restnutzungsdauer		35 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		1,8 %	
Barwertfaktor		25,80	
Gebäudeertragswert			375.958 €
Bodenwert			<u>110.400 €</u>
Ertragswert, vorläufiger Verkehrswert			486.358 €

Bei dem aus dem Ertragswertverfahren abgeleiteten vorläufigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert, der sich ergeben würde, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wie Baumängel, Schäden, Instandhaltungsrückstau oder ein un-derrent (Mindermiete) bestehen würden.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeines

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern ist ein Verkehrswertgutachten die Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises für den nächsten Kauffall.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks, d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, zu bestimmen.

4.2 Sachwertverfahren (§ 35-38) zur Plausibilitätskontrolle

Mehrfamilienhäuser sind wie zuvor beschrieben, in der Regel Renditeobjekte. Bei der geringen Größe des Objekts ist es jedoch auch denkbar, dass das Objekt eigengenutzt wird. Es bietet sich daher an den Ertragswert des 3-Familienhauses über den Sachwert auf Plausibilität hin zu überprüfen.

Da das Sachwertverfahren nur der Plausibilitätskontrolle dient, wird auf eine Erläuterung der Wertermittlungsansätze weitgehend verzichtet.

Der Sachwert stellt die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts dar, die nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Es handelt sich somit nicht um Rekonstruktionskosten, sondern um neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten (z.B. Ansatz einer Betondecke statt einer Holzbalkendecke).

Er setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt.

Grundlage für die Ermittlung des Herstellungswertes sind die Normalherstellungskosten (NHK 2010). Sie spiegeln wider, was es zum Wertermittlungsstichtag kosten würde, ein Gebäude gleicher oder ähnlicher Art herzustellen, mit dem Ansatz üblicher Herstellungskosten. Außergewöhnliche Verhältnisse bleiben dabei unberücksichtigt.

Der Sachwert ergibt sich aus den folgenden Komponenten:

- Normalherstellungskosten
- Alterswertminderung
- Bodenwert
- gegebenenfalls Marktanpassung bzw. Sachwertfaktor

Die Rechenformel des Sachwertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

- + Herstellungswert der baulichen Anlagen,
einschließlich Baunebenkosten und Außenanlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlage
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert
- +/- Marktanpassung
- = Sachwert bzw. vorläufiger Verkehrswert

Da das Sachwertverfahren nur der Plausibilitätskontrolle dient, wird auf eine ausführliche Erläuterung der Wertermittlungsansätze verzichtet.

Sachwert

Normalherstellungskosten NHK 2010

Basiswert (NHK 2010)			
Typ 1.11, AS Stufe 3,0, m ² BGF	835 €		
Anpassungen:			
DHH	0,94		
Gaube, Verbindungsbau	1,07		
Berücksichtigung der allg. Wertverhältnisse			
Baukostenindex III 2023 (2010=100)	<u>1,782</u>		
abgeleiteter Quadratmeterpreis	1.497 €		
BGF Bruttogrundfläche (m ²)		275 m ²	
ergibt			
Gebäudeherstellungswert			411.675 €
BGF Anbau, EG Partyraum	65 m ²	1.426 €	<u>92.690 €</u>
Herstellungswert gesamt			504.365 €
Wert der Außenanlagen	3,0%		<u>15.131 €</u>
Herstellungswert einschl. MwSt.			519.496 €
Alterswertminderung			
Baujahr ca.	1910		
angenommene Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Gebäudealter fiktiv ca.	35 Jahre		
Alterswertminderung linear	50,0%		<u>-259.748 €</u>
Gebäudezeitwert Wohnhaus			259.748 €
Zeitwert Carport/Überdachung, pauschal			5.000 €
zuzüglich Bodenwert			<u>110.400 €</u>
Sachwert			375.148 €
Sachwertfaktor			<u>1,30</u>
marktangepasster Sachwert			487.692 €

Ergebnis

Ertragswert	486.358 €
Sachwert	487.692 €

Der Sachwert weicht nur minimal, um rund 0,3 %, vom Ertragswert ab und bestätigt grundsätzlich das Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

Das Ergebnis des vorläufigen Verkehrswerts entspricht einem 23,4-fachen Jahresrohertrag und 2.629 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

Im IMB Südhessen ist bei den Merkmalen zur Auswertung des LSZ für den vorliegenden Bodenrichtwertbereich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.730 € angegeben in einer Spanne von 2.050 bis 3.760 €/m².

4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV

a) Abschlag wegen Nichtbesichtigung der DG-Wohnung

Das Risiko auf Grund der fehlenden Besichtigung der Wohnung wird gutachterlich auf 20 % geschätzt. Bei einem m²-Preis von ca. 2.630 €/m² und ca. 40 m² WF sind dies

40 m² WF x 2.630 € x 0,2, rund 21.000 €

Hinweis:

Bei nachträglich eingeräumter Besichtigung kann dieser Abschlag möglicherweise entfallen.

b) Instandhaltungsrückstau

Für die Beseitigung des auf Seite 19 aufgeführten Instandhaltungsrückstaus, Erneuerung des Heizkessels und Austausch der Eingangstür und der Glasbausteine im Treppenhaus, werden die Aufwendungen mit 200 €/m² WF angesetzt. Die Wertminderung wird mit 90 % der geschätzten Kosten berücksichtigt, somit

185 m² x 200 €/m² x 0,9 33.300 €

Hinweis:

Die tatsächlichen Kosten können von der genannten Summe abweichen Die genannte Wertminderung stellt keine Kostenschätzung oder Kostenberechnung zu den Renovierungsarbeiten dar, sondern den Betrag, den der Markt wertmindernd berücksichtigt.

c) Für den rückwärtigen Anbau gibt es keine Pläne im Bauarchiv, somit auch keine Genehmigung. Der Ausbau dieses Bereichs wird jedoch grundsätzlich für genehmigungsfähig erachtet. Die Gebühren zur Genehmigung und Erstellung von Plänen werden geschätzt auf insgesamt Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist diese Wertermittlung zu korrigieren.

pauschal 2.500 €

d) Underrent, Mindererträge

Wie bereits erläutert, liegt die Miete der Wohnung im OG auch nach Anpassung im Rahmen des rechtlich Zulässigen, in Höhe von 20 %, unterhalb des marktüblichen Niveaus (Marktmiete).

Marktmiete 810 €

Ist-Miete 575 € x 1,2 690 €

verbleibende Differenz 120 € x 12 = 1.440 €

Bei einer Laufzeit von 3 Jahren und einem LSZ von 1,8 % beträgt der Barwertfaktor 2,90. Das Mietausfallwagnis in Höhe von 3,0 % (siehe Bewirtschaftungskosten) entfällt für die Mindermiete. Nach einer 2. Anhebung um ebenfalls 20 % nach weiteren 3 Jahren ist das Marktniveau erreicht.-

Somit ein Minderertrag / underrent für diese Zeitspanne von

1.440 € x 2,9 x 0,970 4.051 €

gesamt 60.851 €

Zusammenfassung

Aus dem Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ergibt sich folgender Verkehrswert:

Ertragswert	486.358 €
besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	
Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung WHG. DG	21.000 €
Instandhaltungsrückstau:	
Erneuerung Heizkessel, tlw. Fenster/Glasbausteine	33.300 €
Genehmigung des Hinterhauses	2.500 €
underrent Whg. OG, 3 Jahre, siehe Seite 32	4.051 €
gesamt	<u>-60.851 €</u>
Verkehrswert	<u>425.507 €</u>
rund	<u>425.000 €</u>

Grundbuch Abtlg. II

Das Grundbuch ist lastenfrei in Abtlg. II

Beantwortung der Fragen

- a) Mieter, siehe Anschreiben,
- b) Gewerbebetrieb, ist keiner vorhanden,
- c) es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden,
- d) es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm,
- e) es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen,
- f) es liegt kein Energieausweis im Sinne der EnEV vor,
- g) Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) sind nicht bekannt.

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert (= Marktwert) des Dreifamilienhauses in Dietzenbach, Friedensstraße 9, Flur 1, Flurstück Nr. 485 zum Stichtag 10.11.2023 wird bewertet mit

425.000 €

in Worten

vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Das Gutachten wurde auf der Grundlage der Ortsbesichtigung, der überlassenen Unterlagen, und der erteilten Auskünfte erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünfte wird nicht gehaftet.

Dietzenbach, den 07. Dezember 2023

Siegfried Sieber