



## Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das  
**Amtsgericht Langen**  
**Zimmerstraße 29**  
**63225 Langen**

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes  
Objektart: Zwei Wohn- und Geschäftshäuser  
Anschrift: Forststraße 2  
PLZ Ort: 63322 Rödermark  
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen  
Wertermittlungsstichtag: **14.11.2023**  
Qualitätsstichtag: 14.11.2023  
Besichtigt am: 14.11.2023  
Aktenzeichen: 7 K 13 / 22



Bodenwert	520.000 €
Sachwert	1.400.000 €
Vorläufiger Ertragswert	1.180.000 €
Sonderwerte	-250.000 €
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>930.000 €</b>

Neu-Isenburg, den 30.01.2024



Felix Augustini  
ö.b.u.v. Sachverständiger

## Inhaltsverzeichnis

<b>Ergebnisübersicht</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.8 Allgemeine Unterlagen	7
1.9 Bewertungsgrundsätze	8
<b>2. Grundstück</b>	
2.1 Grundbuchsituation	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch	14
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	15
2.5 Standortanalyse	16
<b>3. Bauliche Anlagen</b>	
3.1 Gebäudebeschreibung	20
3.2 Baulicher Zustand	21
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	22
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	23
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Gesamteindruck	26
<b>4. Wertermittlung</b>	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
4.2 Bodenwertermittlung	28
4.3 Marktsituation	29
4.4 Vermietungssituation	33
4.5 Wesentliche Ansätze der Wertermittlung	34
4.6 Sachwertermittlung	37
4.7 Ertragswertermittlung	40
4.8 Sonderwertermittlung	42
<b>5. Verkehrswert</b>	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	43
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	43
<b>Anlagen</b>	
Anlage 1: Ertrags- und Flächenaufstellung	44
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	45
Anlage 3: Planunterlagen	46
Anlage 4: Fotodokumentation	52

## Ergebnisübersicht

Grundstücksgröße	802 m <sup>2</sup>
Baujahre	1979/1988
Fiktives Baujahr	1988
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Miet-/Wohnfläche	524,95 m <sup>2</sup>
Garage	1 Stk.
Carport	1 Stk.
Außenstellplätze	12 Stk.
Liegenschaftszinssatz	3,70%
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	19,45
SOLL-Miete p.a. (ohne Leerstand und Sondererträge)	9.000 €
Marktüblicher Jahresrohertrag	63.468 €
Reinertrag p.a.	52.936 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	10.532 €
Bewirtschaftungskosten p.a. in %	16,59%
Bewirtschaftungskosten p.a. pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	20,06 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert	520.000 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	55,91%
Sachwert (vor Marktanpassung)	1.400.000 €
Vorläufiger Ertragswert	1.180.000 €
Sonderwerte gesamt	-250.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>930.000 €</b>
Verkehrswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche	1.772 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor (Verkehrswert / Rohertrag)	14,65 -fach
Bruttorendite (Rohertrag / Verkehrswert)	6,82%
Nettorendite (Reinertrag / Verkehrswert)	5,69%

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Objekt

Objektart	Zwei Wohn- und Geschäftshäuser
Objektlage	Forststraße 2 63322 Rödermark
Nutzung	Fremdnutzung / Vermietung

### 1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Langen - Vollstreckungsgericht - Zimmerstraße 29 63225 Langen (Hessen)
Aktenzeichen:	7 K 13/22
Auftrag vom	23.10.2023
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

### 1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

**Felix Augustini MRICS | Partner**

von der Ingenieurkammer Hessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bachelor of Engineering  
Immobilienökonom (IRE|BS)  
CIS HypZert (F)  
World Recognised Valuer (WAVO)

**Gräfe | Augustini | Partner** - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a  
63263 Neu-Isenburg  
06102 57 97 420  
sekretariat@gri-online.de

unter Mitarbeit von

**Julie Gerbig** Dipl.-Ing. Architektur (FH)  
(Juniorgutachterin)

#### 1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug Blatt 6474 vom 13.06.2022 mit letzter Änderung vom 13.06.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.06.2022
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 23.10.2023
- Auftraggeberseitig übergebenen Unterlagen

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung auftragsgemäß, ungeprüft davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

#### 1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Baulastenauskunft vom 31.11.2023
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise
- Einsicht in die Bauakte:
  - Wohnflächenberechnung 03.04.1987
  - Wohnflächenberechnung 27.07.1979
  - Maß der baulichen Nutzung vom 05.04.1987
  - Planunterlagen (diverse Daten)
  - diverse Unterlagen zur Baugenehmigung

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Marktdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Richtigkeit und die Vollständigkeit nicht verifizierbarer Angaben wird auftragsgemäß vorausgesetzt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

#### 1.6 Ortsbesichtigung

Datum	14.11.2023	
Teilnehmer	Felix Augustini	(Sachverständiger)
	xxx	Verfahrensbeteiligter
	xxx	Verfahrensbeteiligter

Die Besichtigung beschränkte sich auf einen für die Wertermittlung angemessenen Umfang von innen und außen, auf die Außenanlagen sowie auf die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

Für nicht besichtigte Einheiten wird unterstellt, dass Ausstattung und Zustand denen der besichtigten Flächen entspricht. Eine Überprüfung der technischen Anlagen oder der nicht zugänglichen Bauteile und der nicht sichtbaren Bauteile erfolgte nicht durch den Sachverständigen. Es wird jedoch in dieser Wertermittlung unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen. Der Auftraggeber hat mitgeteilt, dass ihm keine signifikant wertbeeinflussenden Mängel oder Schäden bekannt sind.

## 1.7 Wertermittlungsgrundlage

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 23.10.2023 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805) auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 bis 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modelltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt. Bei der hier vorliegenden Objektart, sowie insbesondere im Ausland gelegenen Wertermittlungsobjekten, sind diese Vorschriften aufgrund einer unzureichenden Datenbasis nicht unmittelbar anwendbar.

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 14.11.2023.

Dieser ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Gesamtheit der für die Preisbildung von Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 14.11.2023.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgen ausschließlich auf Grund vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeführten Ortsbesichtigung.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Zum Wertermittlungsstichtag waren Angabe gemäß sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen und vom Sachverständigen beschafften Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße konnten naturgemäß nicht erstellt werden, weitere Überprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

## 1.8 Allgemeine Unterlagen

### **BauGB, BauNVO, ImmoWertV**

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

### **ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

### **DIN**

DIN 276-1 :2006-11 Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, Dezember 2012 und DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen

### **gif**

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

### **BetrKV**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

### **Kleiber**

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ in der aktuellsten Auflage

## 1.9 Bewertungsgrundsätze

### Wertbegriffe

#### Verkehrswert nach § 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."

#### Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

### Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

#### Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

#### Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

### Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

#### Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

#### Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/ Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

### **Vergleichswertverfahren**

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsimmobilie werden durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebädefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

### **Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)**

#### **Ableitung des Verkehrswertes**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken mit der vorliegenden Nutzung üblicherweise aus dem Ertragswert abgeleitet. Dies resultiert vor allem aus der Tatsache, dass Objekte mit einer derartigen Nutzung in erster Linie als Kapitalanlage dienen und deshalb am Markt nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden. Für wirtschaftlich handelnde Investoren steht dabei die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, also die erzielbare Rendite im Vordergrund.

Zusätzlich wird der Sachwert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des bebauten Grundstücks stehen aufgrund der Heterogenität derartiger Objekte regelmäßig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

#### **Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt**

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

#### **Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

## Berichterstattung

### Bewertungsbericht

Der Sachverständige weist in einem schriftlichen Bericht (Gutachten, Report) einen Immobilienwert aus und begründet ihn. Weiter werden die Überlegungen zur Wertermittlung dargelegt. Der Bericht entspricht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Berichterstattung. Art und Umfang des Berichtes werden bestimmt von der vereinbarten Sachverständigenleistung und vom Zweck der Wertermittlung.

### Nachvollziehbarkeit

Es ist einem sachkundigen Dritten mit dem Bewertungsbericht möglich, das Bewertungsergebnis nachzuvollziehen und getroffene Annahmen in ihrer Auswirkung auf den Immobilienwert abzuschätzen.

## Renditebegriff

$$\text{Bruttorendite in \%} = \frac{\text{Jahresmarktmiete}}{\text{Marktwert}} \times 100$$

$$\text{Nettoanfangsrendite in \%} = \frac{\text{Jahresvertragsmiete} - \text{Bewirtschaftungskosten}}{\text{Marktwert} + \text{Anschaffungsnebenkosten}} \times 100$$

$$\text{Nettorendite in \%} = \frac{\text{Jahresmarktmiete} - \text{Bewirtschaftungskosten}}{\text{Marktwert} + \text{Anschaffungsnebenkosten}} \times 100$$

$$\text{Reinertragsrendite in \%} = \frac{\text{Jahresreinertrag (ImmoWertV)}}{\text{Marktwert}} \times 100$$

\* Anschaffungsnebenkosten (ANK) sind Kosten, die beim Erwerb eines bebauten oder unbebauten Grundstückes anfallen (bspw. Grunderwerbssteuer, Notariatskosten, Grundbuchkosten, Vermittlungs- und Maklergebühren, etc.).

## Weitere Begriffsdefinitionen

### Sollmiete

Als Sollmiete wird die im Vertrag ausgewiesene Anfangsmiete ohne Berücksichtigung von mietfreien Zeiten und sonstigen Leistungen bezeichnet.

### Marktmiete

Die Marktmiete ist der geschätzte Betrag, für den ein zur Vermietung bereiter Vermieter eine Immobilie am Wertermittlungsstichtag zu angemessenen Mietvertragsbedingungen an einen zur Anmietung bereiten Mieter vermieten würde, und zwar nach einer angemessenen Vermarktungsdauer und im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

### marktüblicher Jahresrohertrag

Der marktübliche Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**marktüblicher Jahresreinertrag**

Der marktüblich Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten

**NHK 2010**

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug Blatt 6474 vom 13.06.2022 mit letzter Änderung vom 13.06.2022 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Amtsgericht                      Langen (Hessen)  
Grundbuch von                  Ober-Roden  
Blatt                                      6474

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Ober-Roden	20	322/2	Hof- und Gebäudefläche, Forststraße 2	802 m <sup>2</sup>

**Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche                                      802 m<sup>2</sup>**

#### Abteilung I

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In der Abt. II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 6: Nießbrauch für xxx geb. am xxx und xxx geb. am xxx beide wohnhaft in xxx; in Gütergemeinschaft; Löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 21.12.1995 und 27.08.1996 eingetragen am 02.09.1996.

Lfd. Nr. 7: Auflassungsvormerkung/(bedingter Rückübertragungsanspruch) für xxx geb.am xxx und xxx geb. xxx geb.am xxx, beide wohnhaft in xxx; in Gütergemeinschaft; gemäß Bewilligung vom 21.12.1995 und 27.08.1996; eingetragen am 02.09.1996 .

Lfd. Nr. 8: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Langen - Zwangsversteigerungsgericht - , 7 K 13/22); eingetragen am 13.06.2022.

#### Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

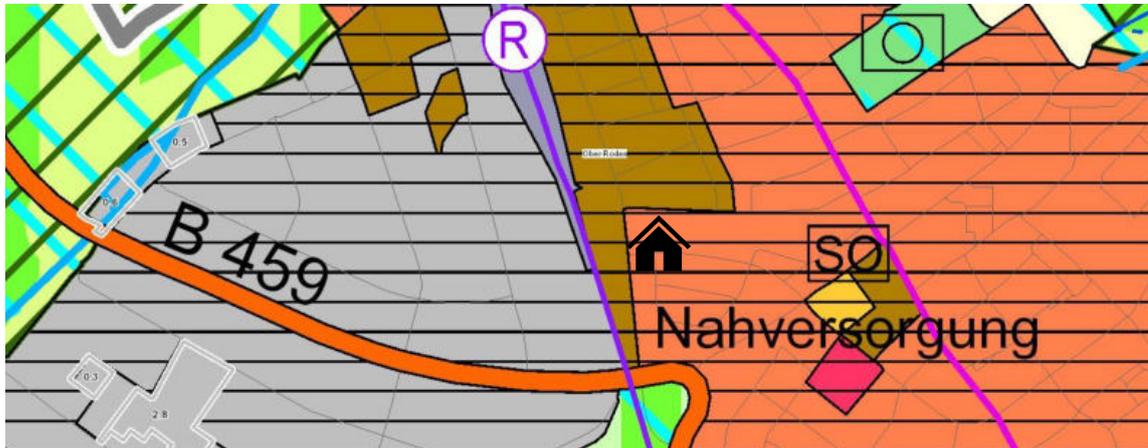
#### Bewertung für das Ergebnis

Vor dem Hintergrund, dass die Berechtigten (Eintragungen lfd. Nr. 6 und 7) zwischenzeitlich verstorben sind, haben die Eintragungen (löschungsfähig) in Abt. II des Grundbuches keinen Werteeinfluss.

## 2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### Flächennutzungsplan

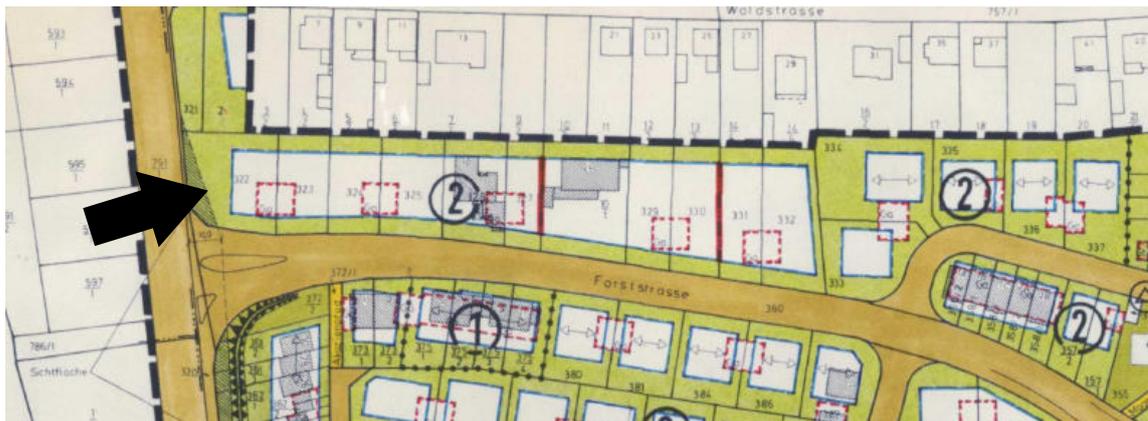
Das Wertermittlungsobjekt liegt nach dem Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



### Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Internetpräsenz des Kreises Offenbach der Bebauungsplan A 20.3 "Plattenhecke, 3. Änderungsplan" vom 01.08.1978 mit folgenden Festsetzungen:

- Gebiet 2.
- allgemeines Wohngebiet.
- Grundflächenzahl 0,4.
- Geschossflächenzahl 0,8.
- Zahl der Vollgeschosse maximal 2.
- Bauweise offen.
- Garagen sind innerhalb der mit Ga ausgewiesenen Flächen zu errichten. Soweit diese an der Grenze liegen, ist Grenzbebauung zwingend.
- Flachdach 0 - 5° oder 25 - 38° bei Sattel-, Walm- und Pultdach.
- Im Bereich der Sichtflächen dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die die Sicht über 1,00 m Höhe beeinträchtigen.



### **Entwicklungszustand / Erschließung**

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV (*"Baureifes Land im Sinne des § 3 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."*). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

### **Baugenehmigung**

Der Bauakte konnten diverse Baugenehmigungen sowie Befreiungsbescheide (u.a. zur Überschreitung der Baugrenzen des Bebauungsplanes) entnommen werden.

Es wird daher unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen auftragsgemäß vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

## **2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch**

### **Baulasten**

Auftragsgemäß wurde seitens des Unterzeichnenden keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eingeholt. Es wird von genehmigten Zuständen ausgegangen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Onlineauftritt des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

### **Altlasten**

Durch das Vollstreckungsgericht wurde laut Beschluss eine Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt und ist gemäß Beschluss nicht erneut zu veranlassen. Die Auskunft lag dem Sachverständigen im Rahmen der Bewertung nicht vor, weshalb für die vorliegende Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt wird.

### **Sonstige Lasten und Beschränkungen**

Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

### **Bewertung für das Ergebnis**

In dieser Wertermittlung ergeben sich aufgrund der Grundstücksmerkmale keine wertbeeinflussenden Umstände, die außerhalb der jeweils herangezogenen Verfahren gesondert zu berücksichtigen wären. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie die Marktanpassung erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

## **2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)**

### **Größe**

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 802 m<sup>2</sup>.

### **Zuschnitt**

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück zwischen den Straßen "Forststraße" und der "Dieburger Straße" und besteht aus einem Flurstück mit unregelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

### **Oberflächengestalt**

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist weitestgehend eben.

### **Verkehrliche Erschließung**

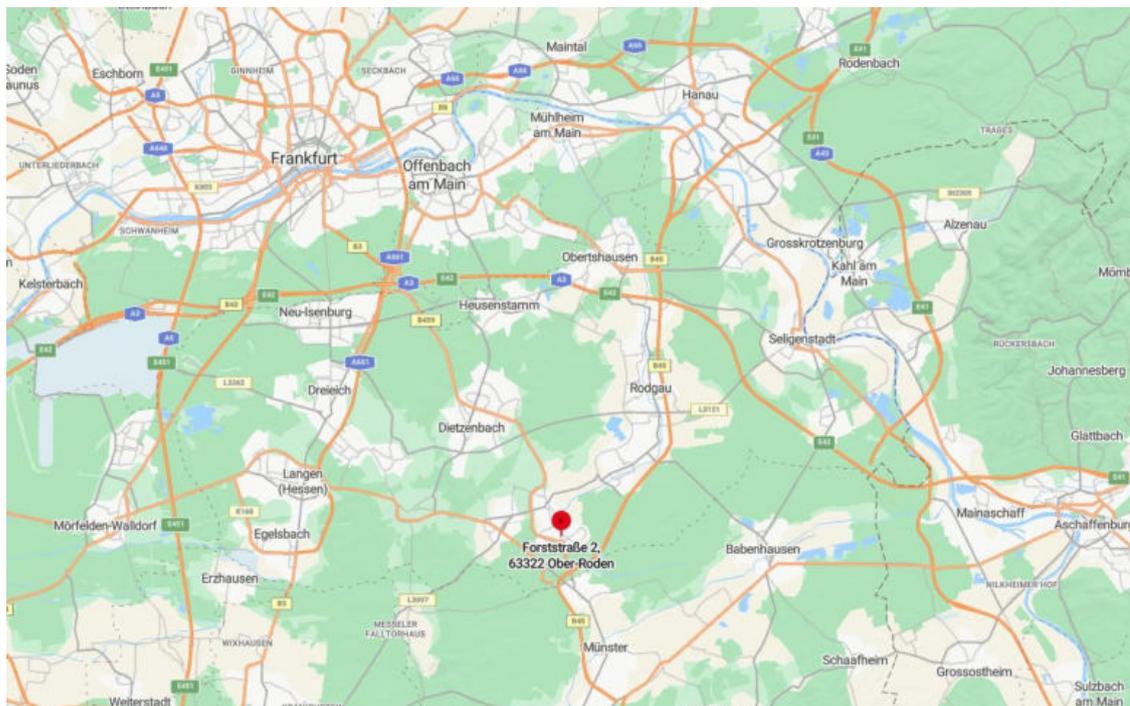
Die Zufahrt erfolgt über die südlich verlaufende Forststraße.

### **Ver- und Entsorgung**

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

## 2.5 Standortanalyse

### Makrolage



Die Stadt Rödermark befindet sich im Landkreis Offenbach in Hessen und liegt ca. 15 km südöstlich von Frankfurt. Die Stadt zählt ca. 38.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2022). Der Verwaltungssitz von Rödermark befindet sich im Stadtteil Ober-Roden. Als Nachbarstädte liegt Darmstadt südwestlich, nördlich liegen Offenbach und Frankfurt am Main und östlich liegt Aschaffenburg. Südlich von Rödermark befindet sich die Stadt Dieburg.

Rödermark besteht aus 5 Stadtteilen: Messenhausen, Ober-Roden, Urberach, Waldacker und Bulau. Rödermark beherbergt von der Grundschule bis zur Europaschule eine Vielfalt an Bildungseinrichtungen. Die Wirtschaft von Rödermark ist mittelständisch ausgerichtet. Neben Einzelhandel und Handwerk sind einige größere Firmen ansässig. In Rödermark befinden sich zwei Theater und mehrere Museen. Im Ort Ober-Roden sind gute Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztliche Versorgung ist in Rödermark ausreichend vorhanden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Ober-Roden.

### Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach beträgt 4,8 % (November 2023) und liegt damit unter dem Bundesdurchschnitt von 5,6 % (November 2023). Hessen liegt aktuell bei 5,2 %.

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Rödermark recherchiert:

Kaufkraft 2023:

Kaufkraft insgesamt in Mio. €: 813,45

Kaufkraft je Einwohner in €: 28.681,90

Kaufkraftindex (BRD=100): 110,84

#### Einzelhandelsumsatz 2023:

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €: 276,23

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in €: 9.739,91

Umsatzkennziffer-Index (BRD=100): 79,85

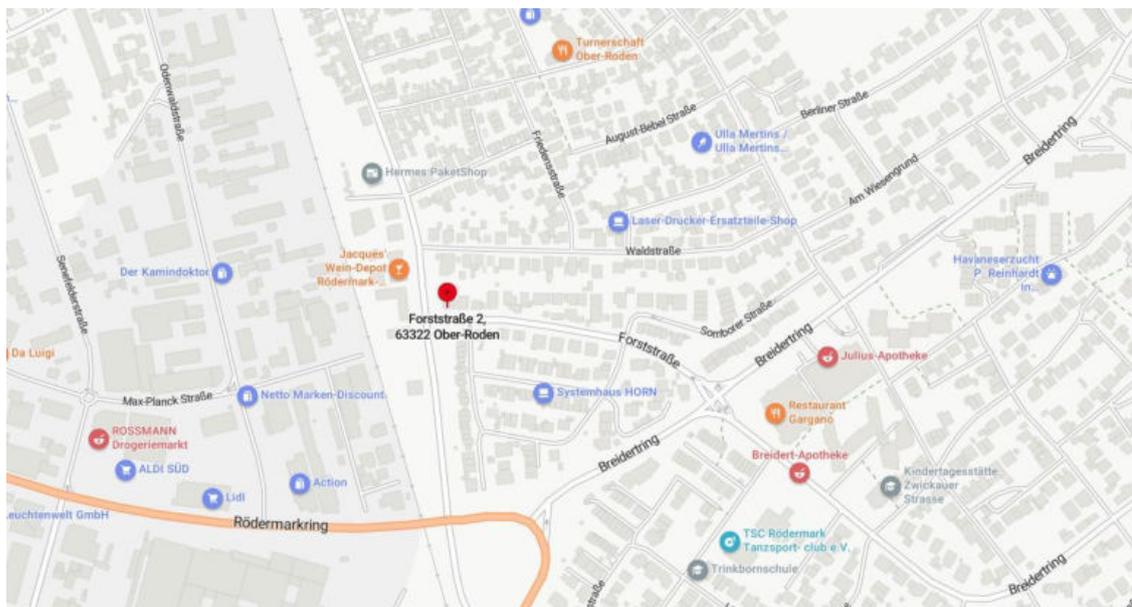
#### **Demographietyp**

*Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung „Wegweiser Kommune“ wird Rödermark (im Offenbachkreis) als Demographietyp 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ charakterisiert.*

*"Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der eher durchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen. Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die gute Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen.*

*Ein wichtiger Aspekt wird hierbei die langfristige Integration von Zuwandern sein. Die Kommunen stehen schon seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten."*

## Mikrolage



## Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Ober-Roden, der mit rund 13.100 Einwohnern den bevölkerungsreichsten Stadtteil der Stadt Rödermark darstellt. Im südlichen Teil Ober-Rodens gelegen erstreckt sich das zu bewertende Eckgrundstück entlang der umlaufenden Straßen (Dieburger Straße und Forststraße).

## Ortslage

In Luftlinie ca. 1 km südlich des Zentrums von Rödermark (Rathaus) gelegen.

## Verkehrslage

### ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr in Rödermark wird über Bus- und Bahnlinien abgewickelt. Die Bushaltestelle "Siedlung Breidert" (ca. 500 m) ist fußläufig entfernt gelegen und bietet Verbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und Gemeinden. Der Bahnhof Rödermark-Ober Roden ist in ca. 600 m Entfernung gelegen und stellt Anschluss an das RB- und das S-Bahn-Netz (S1 über Frankfurt nach Wiesbaden) her.

### Individualverkehr

Bei der südlich verlaufenden "Forststraße" handelt es sich um eine voll ausgebaute, in beide Richtungen befahrbare Wohnsammelstraße, die dem Anliegerverkehr dient. Die unmittelbar westlich angrenzende "Dieburger Straße" fungiert als eine der Hauptstraßen bietet eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an die B 45, die B 486 und weiterführend an die A 661 und die A 3.

### Parkierungssituation

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über eine eigene Garage und einen rückwärtig gelegenen Carport. Straßenseitig ist dem Objekt ein vergleichsweise großer Parkplatz vorgelagert, der nach grober Schätzung etwa 12 Pkw-Stellplätze aufnimmt. Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen zudem partiell straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

### **Infrastruktur**

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld begrenzt vorhanden. Im Stadtzentrum von Rödermark sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.

### **Umgebungsbebauung**

Die unmittelbare Nachbarbebauung wird zum Großteil durch Mehrfamilienhäuser bestimmt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Danziger Straße haben sich im Bereich des Bewertungsobjektes zudem Gewerbebetriebe (z.B. ein Autohändler) angesiedelt.

### **Immissionen**

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine gesondert zu berücksichtigenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

### **Abschließende Lagebeurteilung**

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bauungen sowie der guten Verkehrsanbindungen im Individual- und der durchschnittlichen Anbindungen im Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegenden Nutzungen zusammenfassend als mittel beurteilt werden.

### 3. Bauliche Anlagen

#### 3.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben.

Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

##### **Struktur**

Das zu bewertende Eckgrundstück ist mit zwei an der Traufseite baulich miteinander verbundenen Wohn- und Geschäftshäusern (nachfolgend Gebäude Nord und Süd genannt) bebaut.

Das nördliche, rückwärtig gelegene Gebäude wurde Angabe gemäß 1988 errichtet und verfügt über ein Voll- sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Gebäude ist eingeschossig unterbaut und besitzt einen annähernd rechteckige Grundrissstruktur.

Das in Richtung Forststraße ausgerichtete Gebäude Süd aus dem Baujahr 1979 ist zweigeschossig und verfügt ebenfalls über ein ausgebautes Dachgeschoss sowie eine eingeschossige Unterkellerung.

Neben der Erschließung werden die Erdgeschosse der Gebäude im Wesentlichen zu Ladenzwecken genutzt. Insgesamt nimmt die Liegenschaft drei Ladeneinheiten auf (1 Stk. in Gebäude Nord und 2 Stk. in Gebäude Süd). Die Ober- und Dachgeschosse werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt (insgesamt 3 Wohneinheiten).

Die Erschließung der Wohnungen wird über einen auf der straßenabgewandten Seite angelegten Eingang und weiterführend über ein Treppenhaus sichergestellt. Die Läden in den Erdgeschossen verfügen über separate Eingänge.

Je Bauteil liegt im Wesentlichen folgende Nutzungsstruktur vor:

##### **Gebäude Nord**

Erdgeschoss: Windfang, Verkaufsraum, Pausenraum und sanitäre Einrichtungen.

Dachgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, Bad, Gäste WC, zwei Schlafzimmer, Abstellraum, Diele, zwei Flure und ein Balkon.

Kellergeschoss: Heizungskeller, Abstellraum und drei Kellerräume.

##### **Gebäude Süd**

Erdgeschoss: zwei nahezu identische gewerbliche Einheiten mit je zwei Räumen und einem WC.

Obergeschoss: Wohn- und Esszimmer, Wohnküche, Bad, Gäste WC, zwei Schlafzimmer, Diele und ein Balkon.

Dachgeschoss: Wohnzimmer, Wohnküche, Bad, Gäste WC, zwei Schlafzimmer, Diele, Abstellraum und ein Balkon.

Kellergeschoss: diverse Kellerräume, Heizungsraum und WC.

## Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i.W. auf den Erkenntnissen der Objektbesichtigung und den erhaltenen Unterlagen.

Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade
Decken:	Vermutlich Stahlbeton
Treppen:	Vermutlich Stahlbeton
Dach:	Satteldächer mit Dachflächenfenstern und Gauben, Eindeckung Ziegel.
Fenster:	Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils isolierverglaste Leichtmetallrahmenfenster. Im Obergeschoss Kunststoffrahmenfenster. Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils isolierverglaste Leichtmetallrahmenfenster. Im Obergeschoss Holzrahmenfenster.
Rollläden:	Im südlichen Gebäudeteil vorhanden (bis auf die Schaufensterfront).
Balkon:	Alle drei Wohneinheiten verfügen über einen Balkon.
Böden:	Wohnen: Fliesen, Laminat und textiler Bodenbelag. Bäder gefliest. Gewerbliche Einheiten: Fliesen, Laminat und textiler Bodenbelag.
Wände:	Wohngebäude: In den Aufenthaltsräumen Tapeten oder Putzflächen gestrichen. Die Bäder größtenteils raumhoch gefliest. In der Küche Fliesenspiegel. Gewerbliche Einheit: Tapeten oder Putzflächen gestrichen. Die sanitären Einrichtungen gefliest.
Türen:	Eingangstüren der gewerblichen Einheiten, als auch zu den Wohneinheiten aus Leichtmetall mit Glasausschnitten.
Bad/Sanitär:	Standardobjekte
Heizung:	Zwei Gas-Zentralheizungen
Garage:	Massivbauweise, nicht unterkellert, mit Flachdach und manuell betriebenen Garagentor.
Carport:	Holzbauweise
Außenanlage:	Vollflächig versiegelt.
Gesamturteil	Es handelt sich um ein zweckmäßig gestaltetes, einfach ausgestattetes Wohn- und Geschäftshaus. Die Grundrisskonzeption ist funktional.

## 3.2 Baulicher Zustand

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Das Gebäude zeigt vor allem in den leerstehenden Einheiten eine langjährig unterlassene Instandhaltung auf. Die Leerstandsflächen (bei Ortstermin insgesamt 3 Wohneinheiten und 2 Ladeneinheit im EG) befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. U.a. sind die Wände, die Decken und Böden sowie die Bäder zu überarbeiten / zu erneuern.

Darüber hinaus ist das Kellergeschoss vollumfänglich zu sanieren (großflächige Wasserschäden, Putzschäden und Ausblühungen in diversen Wandbereichen. Zudem sind die morschen, teils abgängigen Balkonbrüstungen und partiell noch eingebaute Holzfenster auszutauschen.

Für die zuvor genannten Maßnahmen werden vor Ausschreibung, detaillierter und qualitativer sowie quantitativer Massenermittlung und Einholung von Unternehmerangeboten im Wettbewerbsverfahren pauschale Wertabschläge in Ansatz gebracht (Siehe hierzu Ziffer 4.8.).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten, d.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auftragsgemäß keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

### **3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)**

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, ECORE). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Es wird unterstellt, dass der energetische Zustand dem Standard des Erstellungsjahres entspricht.

Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

### 3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird am oberen Rande der in Anlage der ImmoWertV genannten Bandbreiten von 70 Jahren gewählt. Die Restnutzungsdauer gibt den Zeitraum an, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der als Prämisse durchzuführenden Um-/Ausbaukosten sowie der Instandsetzung-/Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Ziffer 4.8), trotz des aktuell unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustandes, ein fiktives Baujahr und eine daraus resultierende Restnutzungsdauer von 35 Jahren in Ansatz gebracht.

Baujahr Gebäude Süd	ca.	1979
Baujahr Gebäude Nord	ca.	1988
<b>Fiktives Baujahr</b>		<b>1988</b>
Gesamtnutzungsdauer		70 Jahre
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>		<b>35 Jahre</b>

### 3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

#### Bruttogrundfläche

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) vom 05.04.1987 (Maß der baulichen Nutzung) lag vor. Die BGF wurde der Berechnung entnommen und mit den Erkenntnissen beim Ortstermin plausibilisiert und als richtig vorausgesetzt der folgenden Bewertung zugrunde gelegt.

### Gebäude Nord

EG		ca.	126 m <sup>2</sup>
DG		ca.	126 m <sup>2</sup>
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>		<b>ca.</b>	<b>251 m<sup>2</sup></b>
KG		ca.	126 m <sup>2</sup>
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>		<b>ca.</b>	<b>126 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamte Bruttogrundfläche</b>	Gebäude Nord	<b>ca.</b>	<b>377 m<sup>2</sup></b>

### Gebäude Süd

EG		ca.	144 m <sup>2</sup>
OG		ca.	144 m <sup>2</sup>
DG		ca.	144 m <sup>2</sup>
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>		<b>ca.</b>	<b>432 m<sup>2</sup></b>
KG		ca.	144 m <sup>2</sup>
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>		<b>ca.</b>	<b>144 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamte Bruttogrundfläche</b>	Gebäude Süd	<b>ca.</b>	<b>576 m<sup>2</sup></b>

**Gesamte Bruttogrundfläche** **ca.** **953,01 m<sup>2</sup>**

Garage			1 Stk.
Carport			1 Stk.
PKW-Außenstellplätze		ca.	12 Stk.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird.

Grundfläche	ca.	270 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche / Grundstücksfläche	ca.	0,34

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche	ca.	414 m <sup>2</sup>	
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca.	0,52

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen Geschossen mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % seiner Fläche zu berechnen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

wertrelevante Geschossfläche ca. 616 m<sup>2</sup>

WGFZ wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche ca. 0,77

### Mietflächen / Wohnfläche

Die Nutzflächen wurden den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen (Gebäude Süd, Erdgeschoss), bzw. der Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 03.04.1987 (Gebäude Nord) und der Wohnflächenberechnung vom 27.07.1979 (Gebäude Süd, Obergeschoss und Dachgeschoss) entnommen.

#### Gebäude Nord

Erdgeschoss	Gewerbe	=	104,95 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Wohnen	=	104,41 m <sup>2</sup>

**Gebäude Nord gesamt ca. 209,36 m<sup>2</sup>**

#### Gebäude Süd

Erdgeschoss	2 x Gewerbe	je	57,00 m <sup>2</sup>	=	114,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Wohnen	=			116,25 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Wohnen	=			85,34 m <sup>2</sup>

**Gebäude Süd gesamt ca. 315,59 m<sup>2</sup>**

**Mietfläche Gebäude Süd und Nord gesamt ca. 524,95 m<sup>2</sup>**

Garage			1 Stk.
Carport			1 Stk.
PKW-Außenstellplätze	(im Rahmen des Ortstermins geschätzt)	ca.	12 Stk.

### Plausibilitätskontrolle

Lage	Wohnfläche	BGF <sub>oi</sub>	Ausbaufaktor
<u>Gebäude Nord</u>			
Erdgeschoss	105 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	0,84
Dachgeschoss	104 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>	0,83
<u>Gebäude Süd</u>			
Erdgeschoss	114 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	0,79
Obergeschoss	116 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	0,81
Dachgeschoss	85 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>	0,59
<b>gesamt oberirdisch</b>	<b>525 m<sup>2</sup></b>	<b>683 m<sup>2</sup></b>	<b>0,77</b>

Der Mietflächenanteil an der zugehörigen Bruttogrundfläche entspricht einem für die Art des Wertermittlungsobjektes und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

### 3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck

Vermietbarkeit	Zu angemessenen Mietwerten nachhaltig gegeben
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt
Funktionalität	Es handelt sich um ein zweckmäßig gestaltetes, einfach ausgestattetes Wohn- und Geschäftshaus. Die Grundrisskonzeption ist funktional.

Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. Das Gebäude zeigt vor allem in den leerstehenden Einheiten eine langjährig unterlassene Instandhaltung auf

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut sind, üblicherweise aus dem Ertragswert abgeleitet. Dies resultiert vor allem aus der Tatsache, dass Objekte mit einer derartigen Nutzung in erster Linie als Kapitalanlage dienen und deshalb am Markt nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden. Für wirtschaftlich handelnde Investoren steht dabei die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, also die erzielbare Rendite im Vordergrund.

Zusätzlich wird der Sachwert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt.

Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des bebauten Grundstücks stehen aufgrund der Heterogenität derartiger Objekte regelmäßig nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

Gemäß § 74 a Abs. 5 Satz 2 ZVG ist der Wert der beweglichen Gegenstände auf die sich die Versteigerung erstreckt unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen.

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt wurde, kann der Wert nur als grober Anhaltspunkt für eine Vermögensentscheidung eines möglichen Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwertes des Zubehörs kann somit nicht im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens erfolgen und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Im vorliegenden Fall wurden die diversen Mietereinbauten und beweglichen Teile in der vermieteten Gewerbeeinheit durch die Mieter erbracht, weiteres bewegliches Zubehör im Eigentum des Besitzers war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht ersichtlich, weshalb der Wert des beweglichen Zubehörs auf 0 € geschätzt wird.

## 4.2 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

### 650 €/m<sup>2</sup>

- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land
- Fläche des Richtwertgrundstückes 500 m<sup>2</sup>

Das Flurstück entspricht bis auf die Fläche, den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes sowie den umliegenden Grundstücken. Aufgrund der Geringfügigkeit der Umrechnungskoeffizienten (500 m<sup>2</sup> = 1,00; 800 m<sup>2</sup> = 0,99) wird auf eine Anpassung verzichtet. Der Bodenrichtwert wird für die folgenden Bewertung übernommen.

Grundstücksfläche	802 m <sup>2</sup>			
Bodenwert Bauland	802 m <sup>2</sup>	x	650 €/m <sup>2</sup>	= 521.300 €
Rundung				-1.300 €
<b>Bodenwert</b>	fertig erschlossen und baureif			<b>520.000 €</b>

### Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Nutzfläche	991 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am Verkehrswert	55,91%

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines alllastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten ist nicht Bestandteil des Gutachtenauftrages und wurde nicht vorgenommen.

Es wurden in der Bemessung des Bodenwertes ebenso normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen, diesbezügliche Bodengutachten bzw. anderslautende Erkenntnisse lagen nicht vor.

Angaben über ggfs. noch anfallende Erschließungsbeiträge lagen nicht vor, im Folgenden wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

### 4.3 Marktsituation

Marktdaten wurden u.a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Tendenzen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

#### Allgemeine Rahmenbedingungen

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten sowie steigende energetische Anforderungen in Verbindung mit dem aktuellen Ukrainekrieg bewegen die Marktteilnehmer und wirken sich auf das Marktgeschehen aus.

Die aktuellen Marktgegebenheiten führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

#### Wohnungsmarkt

Die Einwohnerzahl in Rödermark ist laut IZ Research seit etwa 10 Jahren gestiegen und wird zuletzt zum 31.12.2022 mit rund 28.923 angegeben (2013: 26.429 Einwohner). Für die kommenden Jahre wird gemäß Bevölkerungsprognose der NEXIGA GmbH ein leichter Bevölkerungszugang prognostiziert (2025: 28.847 Einwohner; 2030: 29.108 Einwohner; 2035: 29.284 Einwohner). Mit der Entwicklung der Einwohnerzahl einhergehend hat sich auch die Anzahl der Haushalte in der Vergangenheit kaum verändert. Aktuell zählt Rödermark 13.815 Haushalte und die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich auf etwa 2,05 Einwohner je Haushalt.

Der Wohngebäudebestand in Rödermark hat sich im Zeitraum (2015 – 2022) von 6.722 Gebäuden auf aktuell 6.869 Gebäude erhöht. Im Jahr 2022 wurden Angabe gemäß 16 Wohngebäude dem Markt neu zugeführt. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen wird mit 37 angegeben. Der Bestand an Wohnungen wird seitens IZ-Research zum Jahresende 2022 mit 13.694 Stück publiziert.

#### Vergleichspreise Wohnen

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wurden im Landkreis Offenbach, dem der Objektstandort angehört, in den Jahren 2020 bis 2022 Angabe gemäß 567 auswertbare Kauffälle für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im gesamten Kreis getätigt. In Rödermark selbst wurden insgesamt 79 wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rund 2.970 € in einer Spanne von 1.740 - 4.280 €/m<sup>2</sup> (bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 503 €/m<sup>2</sup>, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 91 m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichem Baujahr von 1991) verkauft.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen im Marktbereich 5, im Bodenrichtwertbereich (600 - 699 €/m<sup>2</sup>) und dem Baujahrbereich von 1980 - 1989 mit rund 3.528 € angegeben.

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Wohnungen am Standort und der Umgebung zwischen 1.463 €/m<sup>2</sup> bis 2.982 €/m<sup>2</sup>, als Mittelwert 2.171 €/m<sup>2</sup>.

### Angebotspreise Wohnen

Gemäß Auswertung des IIB wird die Lage des Wertermittlungsobjektes als gute Wohnlage angegeben. Für Wohnungen mit einem Baujahr von ca. 1988 wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche (ca. 110 m<sup>2</sup>) von ca. 2.878 €/m<sup>2</sup> für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Kaufpreisspanne wird mit rund 2.138 €/m<sup>2</sup> bis rund 5.100 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Von empirica regio werden für Rödermark folgende durchschnittliche Kaufpreise für Bestandsgebäude (Wohnen) genannt:

- 2023: 4.395,00 €/m<sup>2</sup>
- 2022: 4.752,25 €/m<sup>2</sup>
- 2021: 4.455,25 €/m<sup>2</sup>
- 2020: 4.088,00 €/m<sup>2</sup>
- 2019: 3.732,50 €/m<sup>2</sup>

Von empirica regio werden für Rödermark folgende durchschnittlichen allgemeinen Kaufpreise (Wohnen) genannt:

- 2023: 4.516,50 €/m<sup>2</sup>
- 2022: 4.815,25 €/m<sup>2</sup>
- 2021: 4.469,75 €/m<sup>2</sup>
- 2020: 4.097,50 €/m<sup>2</sup>
- 2019: 3.717,50 €/m<sup>2</sup>

Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 31.10.2023) wird für Häuser in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.850 €/m<sup>2</sup> genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit - 4 % angegeben.

### Vergleichspreise Gewerbe

Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 wurden keine Vergleichspreise für gewerblich genutzte Gebäude genannt.

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Einzelhandels- und Büroimmobilien am Standort zwischen 1.274 €/m<sup>2</sup> bis 3.650 €/m<sup>2</sup>, als Mittelwert 2.019 €/m<sup>2</sup>. Für Wohn- und Geschäftshäuser am Standort und der näheren Umgebung ergab die Auswertung Kaufpreise zwischen 1.592 €/m<sup>2</sup> bis 3.351 €/m<sup>2</sup>, als Mittelwert 2.333 €/m<sup>2</sup>.

### Angebotspreise Gewerbe

#### Abfrage **geoport** bezogen auf den PLZ-Bereich 63322:

Büro / Praxis allgemein in einer Bandbreite von 25 €/m<sup>2</sup> - 4.395 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 1.408 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 17 Angeboten;

Büro / Praxis <= 200 m<sup>2</sup> in einer Bandbreite von 861 €/m<sup>2</sup> - 4.395 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 1.619 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 12 Angeboten;

Einzelhandel allgemein in einer Bandbreite von 144 €/m<sup>2</sup> - 2.899 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 1.797 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 4 Angeboten;

Einzelhandel <= 100 m<sup>2</sup> in einer Bandbreite von 2.206 €/m<sup>2</sup> - 2.899 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 2.552 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 2 Angeboten;

Hallen / Produktion allgemein in einer Bandbreite von 36 €/m<sup>2</sup> - 1.740 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 1.031 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 10 Angeboten;

### Vergleichsmieten Wohnen

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 werden für Rödermark im Landkreis Offenbach Büromieten von 6,00 €/m<sup>2</sup> - 12,00 €/m<sup>2</sup> und für Einzelhandelsflächen 6,00 €/m<sup>2</sup> - 16,00 €/m<sup>2</sup> benannt.

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Wohnmieten am Standort zwischen 6,47 €/m<sup>2</sup> bis 19,17 €/m<sup>2</sup>.

### Angebotsmieten Wohnen

Gemäß Auswertung des IIB (2023, Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) wird die Lage des Wertermittlungsobjektes als gute Wohnlage innerhalb von Rödermark angegeben. Für Wohnungen wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die durchschnittliche Wohnfläche (110 m<sup>2</sup>) und die Baujahresklasse (1988) innerhalb einer Bandbreite von 7,10 €/m<sup>2</sup> bis 12,70 €/m<sup>2</sup>, im Mittel ca. 8,40 €/m<sup>2</sup> genannt.

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Mietpreise in Rödermark und Umgebung für Wohnraum zwischen ca. 7,09 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Von empirica regio werden für Rödermark folgende durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen (allgemein) genannt:

- 2023: 11,22 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2022: 10,76 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2021: 10,36 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2020: 10,07 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2019: 9,72 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2018: 9,25 €/m<sup>2</sup> p.m.

Von empirica regio werden für Rödermark folgende durchschnittlichen Mietpreise für Wohnungen (Bestand) genannt:

- 2023: 10,91 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2022: 10,47 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2021: 10,11 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2020: 9,80 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2019: 9,54 €/m<sup>2</sup> p.m.
- 2018: 9,12 €/m<sup>2</sup> p.m.

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (2023, Immoscout, Immonet, etc.) ergab Mietpreisangebote Rödermark Ober-Roden und Umgebung von 6,53 €/m<sup>2</sup> bis 13,75 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 10,84 €/m<sup>2</sup> für Wohnfläche (errechnet aus 7 aktuellen Angeboten).

### Vergleichsmieten Gewerbe

Gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 liegen die gewerblichen Mieten für Einzelhandelsflächen in Rödermark zwischen 6,00 - 16,00 €/m<sup>2</sup>. Für Büroflächen werden Mieten von 6,00 - 12,00€/m<sup>2</sup> benannt.

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Mietpreise für gewerbliche Flächen am Standort und der näheren Umgebung zwischen 5,41 €/m<sup>2</sup> bis 27,14 €/m<sup>2</sup>, als Mittelwert 10,50 €/m<sup>2</sup>.

#### Angebotsmieten Gewerbe

##### Abfrage **geoport** bezogen auf den PLZ-Bereich 63322:

Büro / Praxis allgemein in einer Bandbreite von 3,50 €/m<sup>2</sup> - 14,48 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 7,56 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 40 Angeboten;

Büro / Praxis <= 200 m<sup>2</sup> in einer Bandbreite von 4,67 €/m<sup>2</sup> - 14,48 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 8,03 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 30 Angeboten;

Einzelhandel allgemein in einer Bandbreite von 2,73 €/m<sup>2</sup> - 20,00 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 11,12 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 16 Angeboten;

Einzelhandel <= 100 m<sup>2</sup> in einer Bandbreite von 6,63 €/m<sup>2</sup> - 20,00 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 12,36 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 12 Angeboten;

Hallen / Produktion allgemein in einer Bandbreite von 3,25 €/m<sup>2</sup> - 12,40 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 6,58 €/m<sup>2</sup>, errechnet durch eine Anzahl von 25 Angeboten;

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (2023, Immoscout, Immonet, etc.) ergab Mietpreisangebote für Lagerflächen im Postleitzahlenbereich 63322 und Umgebung von 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 4,98 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 4,26 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (errechnet aus 6 aktuellen Angeboten).

Eine Recherche des Sachverständigen in einschlägigen Maklerportalen (2023, Immoscout, Immonet, etc.) ergab Mietpreisangebote für Einzelhandelsflächen kleiner als 70 m<sup>2</sup> im Postleitzahlenbereich 63322 und Umgebung von 10,50 €/m<sup>2</sup> bis 14,00 €/m<sup>2</sup> im Durchschnitt 13,46 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (errechnet aus 4 aktuellen Angeboten).

#### 4.4 Vermietungssituation

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist das Bewertungsobjekt mit Ausnahme einer Gewerbeeinheit zum Wertermittlungstichtag unvermietet.

Die **gewerblich genutzte Einheit** ist laut Mietvertrag zu einer Monatsmiete von 750 € bzw. 7,15 €/m<sup>2</sup>) vermietet. Laut Mietvertrag begann das Mietverhältnis am 01.10.2010 und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die Betriebskosten sind im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB in der obigen Miete nicht enthalten und deshalb gesondert zu zahlen.

Die Miete ist indexiert, wurde aber laut telefonischer Aussage von Herrn Thomas Köhler (19.01.2024, 11:50 Uhr) nicht angepasst.

Gesamt-Jahres-Soll-/Istertrag	ca.	<b>9.000 €</b>
-------------------------------	-----	----------------

## 4.5 Wesentliche Ansätze der Wertermittlung

### Marktüblich erzielbare Erträge

Die zum Wertermittlungsstichtag vereinbarte Ladenmiete in Höhe von 7,15 €/m<sup>2</sup> p.m. wird in Anbetracht des Erscheinungsbildes und der sonstigen Flächenqualitäten als marktüblich erzielbar eingeschätzt und unverändert als Marktmiete übernommen. Die Bewertung der leerstehenden Laden- und Wohneinheiten erfolgt unter der Prämisse der entsprechenden Sanierung (vgl. Ziffer 4.8) zu marktüblichen Mietwerten in Höhe von 7 €/m<sup>2</sup> p.m. Laden- und 11 €/m<sup>2</sup> p.m. Wohnfläche.

Die Kosten für die Sanierung und den Ausbau der Leerstandsflächen sowie die Beseitigung der beschriebenen Instandhaltungs-/Instandsetzungsnotwendigkeiten werden nachfolgend unter Ziffer 4.8. in pauschalen Sonderwerten abschlägig berücksichtigt.

Die durchschnittlichen gewichteten Monatsmieten je Nutzungsart sehen wie folgt aus:

<b>zum Stichtag</b>		<b>14.11.2023</b>
Wohnen	ca.	11,00 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe	ca.	7,07 €/m <sup>2</sup>
Garage	ca.	50,00 €/Stk.
Carport	ca.	25,00 €/Stk.
PKW-Außenstellplätze	ca.	25,00 €/Stk.
Gesamt-Jahres-Soll/Istertrag (siehe 4.4)		9.000 €
Marktüblicher Jahresrohertrag		<b>63.468 €</b>

### Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf den erhaltenen Unterlagen, auf marktüblichen Vergleichsansätzen und werden in Anlehnung an die ImmoWertV wie folgt angesetzt.

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Im Hinblick auf die Anzahl der Mieteinheiten und unter Berücksichtigung der absoluten Höhe werden eigentümerseitige Verwaltungskosten in marktüblicher Höhe von 3,00 % (gewerblich) und 350 €/Wohneinheit berücksichtigt. Für die Stellplätze (Außenstellplätze, Garage und Carport) werden einheitlich 30 €/Stellplatz angesetzt.

### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Die Instandhaltungskosten werden unter Würdigung des Gebäudealters, des baulichen Zustandes und der Nutzungsart wie folgt angesetzt:

Wohnen	306 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	4.284,00 €
Gewerbe	219 m <sup>2</sup>	10,00 €/m <sup>2</sup>	2.189,50 €
Garage	1 Stk.	50,00 €/m <sup>2</sup>	50,00 €
Carport	1 Stk.	40,00 €/m <sup>2</sup>	40,00 €
PKW-Außenstellplätze	12 Stk.	25,00 €/m <sup>2</sup>	300,00 €
			<b>6.863,50 €</b>

### Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Für das Mietausfallwagnis sind bei gewerblich genutzten Grundstücken Erfahrungswerte von 2,00 % bis 4,00 % in der Wertermittlungsliteratur (Kleiber) angegeben. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Mietausfallwagnis von 2,00 % für die wohnwirtschaftlich genutzten Einheiten und Stellplätze zugrunde gelegt. Für die gewerblichen Einheiten wird ein Ansatz von 4 % zugrunde gelegt.

### Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Eine Betriebskostenabrechnung hat zum Wertermittlungsstichtag nicht vorgelegen. Nachfolgend wird bei Neuvermietungen davon ausgegangen, dass die Mieter, entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes, die Betriebskosten die Betriebskosten neben der Miete tragen.

Bewirtschaftungskostenanteil am Jahresrohertrag 16,59%

### Gesamt- /wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamt- / Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Ausgehend von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes von 70 Jahren wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren (in Abstimmung mit den sonstigen Bewertungsparametern) angenommen.

## **Liegenschafts- / Kapitalisierungszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 14 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden Liegenschaftszinssätze für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser im Bodenrichtwertbereich ab 500 €/m<sup>2</sup> mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,40 % und einer Standardabweichung von +/- 0,8 veröffentlicht. Zudem wird ein Rohertragsfaktor von Ø 20,1 mit einer Standardabweichung von +/- 2,9 und eine Nettoanfangsrendite von Ø 3,9 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,6 veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der eigenen Datensammlung sowie der Objektart, der Stadtteillage, der Anzahl und Größen der Einheiten im Objekt, der Konzeption und der Bau- und Ausstattungsqualitäten in Verbindung mit der aktuellen Marktlage und der aktuellen Vermietung wird der Wertermittlung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von 3,70 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite.

Bei marktüblichen Mieten und objekttypischen Bewirtschaftungskosten ergibt sich bezogen auf den ermittelten Verkehrswert eine Bruttorendite von rund 6,82 %, eine Nettorendite von rund 5,69 %, einen Rohertragsfaktor von 14,65 und ein nutzflächenbezogener Orientierungswert von rund 1.772 €/m<sup>2</sup>.

## 4.6 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt.

Der sich ergebende Sachwert versteht sich vor Marktanpassung und ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge. Diese werden aufgrund von Kontroll- bzw. Vergleichszwecken erst im Rahmen der Verkehrswertableitung vorgenommen.

### Herstellungskosten

Bei der Ermittlung des Gebäudeherstellungswertes werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten (Ersatzbeschaffungskosten bzw. Normalherstellungskosten) zugrunde gelegt. Diese werden unter Berücksichtigung der Gebäudestruktur und der Ausstattung in Anlehnung an gängige Tabellenwerke (NHK 2010) und Erfahrungswerte ermittelt. Entsprechend der Nutzung erfolgen die Ansätze der Herstellungskosten exkl. 19% MwSt.

Der Wert der baulichen Außenanlagen (hierzu gehören z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen) wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Baunebenkosten (Planung, Baudurchführung, Baugenehmigung etc.) liegen in der Regel zwischen 10% und 20% der Bauwerkskosten und sind insbesondere von der Ausstattung und Komplexität des Bauwerks abhängig.

### Normalherstellungskosten (NHK) 2010

Die NHK 2010 (Kostenstand 2010) weisen für den folgenden Objekttyp Kostenkennwerte inklusive Baunebenkosten (19 %) sowie inklusive Mehrwertsteuer in €/m<sup>2</sup> BGF (Bereiche a+b) aus:

Typ NHK 2010	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung	
<u>Standardstufen</u>	3	860 €/m <sup>2</sup>
	4	1.085 €/m <sup>2</sup>
	5	1.375 €/m <sup>2</sup>

### Baukosten Gebäude Neubau (BKI)

Das BKI (Baukosteninformationszentrum) weist zum 1. Quartal 2023 für den folgenden Gebäudetyp die unten aufgeführten Kostenkennwerte inklusive Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % in €/m<sup>2</sup> BGF aus:

Gebäudetyp	Wohnhäuser, mehr als 15% Mischnutzung	
	von	1.740 €/m <sup>2</sup>
	Mittelwert	2.085 €/m <sup>2</sup>
	bis	2.630 €/m <sup>2</sup>

### **Alterswertminderung**

Der Herstellungswert ist entsprechend der zugrunde gelegten Gesamt- und Restnutzungsdauer um die altersbedingte Wertminderung zu reduzieren. Entsprechend § 38 ImmoWertV wird dabei eine lineare Alterswertminderung unterstellt (Alterswertminderungsfaktor).

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	35 Jahre
wirtschaftliches Baualter	35 Jahre
lineare Alterswertminderung	50%

### **Sachverständig gewählte Ansätze**

Sachverständig wird zum Stichtag unter Berücksichtigung der Gebäudeart und der Objektqualität ein Ansatz in Höhe von 1.400 €/m<sup>2</sup> BGF für das Wohn- und Geschäftshaus gewählt. Für die Garage wird pauschal ein Wert von 10.000 €/Stk., für das Carport ein Wert von 5.000 €/Stk. und für die Außenstellplätze pauschal ein Wert von 2.500 €/Stk. gewählt. Die Baunebenkosten werden mit 17 % und die Außenanlagen mit 5 % berücksichtigt.

### Sachwertberechnung

Herstellungskosten				
Wohn- und				
Geschäftsgebäude	953,01 m <sup>2</sup> BGF	x	1.400 €/m <sup>2</sup> BGF	1.334.214 €
Garage	1 Stück	x	10.000 €/Stk	10.000 €
Carport	1 Stück	x	5.000 €/Stk	5.000 €
Außenstellplätze	12 Stück	x	2.500 €/Stk	30.000 €
Summe				<u>1.379.214 €</u>
zzgl. Außenanlagen	5%			68.961 €
Zwischensumme				1.448.175 €
zzgl. Baunebenkosten	17 %			246.190 €
Neubauwert zum Wertermittlungstichtag				1.694.365 €
abzgl. Alterswertminderung	50%			-847.183 €
<b>Wert der baulichen Anlagen</b>				<b>847.182 €</b>
zzgl. ungerundeter Bodenwert				521.300 €
Zwischensumme				1.368.482 €
Rundung				31.518 €
<b>Sachwert vor Marktanpassung und Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>				<b>1.400.000 €</b>

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Wertermittlungsgegenstand vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt. Der Marktwert wird hier aufgrund der Art des Wertermittlungsgegenstandes und des Marktverhaltens aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

### Plausibilitätskontrollen

Neubauwert (exkl. Boden) je m <sup>2</sup> Nutzfläche	3.228 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Sachwert (inkl. Boden) je m <sup>2</sup> Nutzfläche	2.667 €/m <sup>2</sup>

## 4.7 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren gemäß § 17 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Kapitalisierung der aus dem Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generierbaren Erträge. Der Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag (in der Regel die Nettosollmiete), der um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert wird. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

**Rohertrag p.a.** bei Vollvermietung **63.468 €**

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten 0,0% des Rohertrags **0 €**

Verwaltungskosten 3,2% des Rohertrags **2.027 €**

Wohneinheiten	3 Stk.	x	350,00 €/Stk.	1.050 €
Gewerbe	18.576 €	x	3,00 %	557 €
Garage	1 Stk.	x	30,00 €/Stk.	30 €
Carport	1 Stk.	x	30,00 €/Stk.	30 €
Außen-Stellplätze	12 Stk.	x	30,00 €/Stk.	360 €

Mietausfallwagnis 2,6% des Rohertrags **1.641 €**

Wohneinheiten	40.392 €	x	2,00 %	808 €
Gewerbe	18.576 €	x	4,00 %	743 €
Garage	600 €	x	2,00 %	12 €
Carport	300 €	x	2,00 %	6 €
Außen-Stellplätze	3.600 €	x	2,00 %	72 €

Instandhaltungskosten 10,8% des Rohertrags **6.864 €**

Wohneinheiten	306 m <sup>2</sup>	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	4.284 €
Gewerbe	219 m <sup>2</sup>	x	10,00 €/m <sup>2</sup>	2.190 €
Garage	1 Stk.	x	50,00 €/Stk.	50 €
Carport	1 Stk.	x	40,00 €/Stk.	40 €
Außen-Stellplätze	12 Stk.	x	25,00 €/Stk.	300 €

Bewirtschaftungskosten p.a. 16,6% des Rohertrags **-10.532 €**

**Reinertrag p.a.** **52.936 €**

In Abzug kommt die angemessene Verzinsung des Bodenwertes:

Bodenwertverzinsung p.a. bei 3,70% Liegenschaftszinssatz **-19.240 €**

**Reinertrag der baulichen Anlagen p.a.** **33.696 €**

Kapitalisierung zum Barwertfaktor nach ImmoWertV bei

3,70% Liegenschaftszinssatz und  
35 Jahre Restnutzungsdauer

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	19,45 x	33.696 €	<b>655.394 €</b>
Zzgl. Bodenwert gemäß Ziffer 4.2			520.000 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>1.175.394 €</b>
Rundung			4.606 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>1.180.000 €</b>

**Plausibilitätskontrollen bezogen auf den vorläufigen Ertragswert**

Ertragswert je m <sup>2</sup> Mietfläche	2.248 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor (Ertragswert / Rohertrag)	18,59
Bruttorendite (Rohertrag / Ertragswert)	5,38%
Nettorendite (Reinertrag / Ertragswert)	4,49%
Verhältnis Ertragswert zu Sachwert	84%

## 4.8 Sonderwerte

### Sonderwert Leerstand

Im vorliegenden Fall sind 114,00 m<sup>2</sup> Gewerbe- und 306,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 12 Außen-Stellplätze, 1 Garagen- und ein Carportstellplätze nicht vermietet. Um den Leerstand im Wertermittlungsgegenstand zu berücksichtigen, wird der Ertragsausfall (bereinigt um das Mietausfallwagnis) zzgl. nicht umlegbarer Betriebskosten i.H.v. pauschal 2,00 €/m<sup>2</sup> über 12 Monate mit dem Zinssatz kapitalisiert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um eine Prognose der Leerstandszeit handelt, sondern vielmehr um einen lage- und objektspezifischen marktüblichen Ansatz, den auch ein kaufwilliger Investor im Zuge seiner Kaufpreisfindung grob überschlägig kalkulieren würde.

Die Ermittlung der Einzelbarwerte kann der Anlage 1 - Ertrags- und Flächenaufstellung entnommen werden.

**Sonderwert Leerstand** **-52.276 €**

### Sonderwert Um-/Ausbaukosten Leerstandsflächen

Für die zum Wertermittlungsstichtag leerstehenden Gewerbeflächen werden nachfolgend für die im Rahmen der Neuvermietung erforderlichen Aus- / Umbaukosten pauschal mit 200 €/m<sup>2</sup> wertmindernd in Ansatz gebracht. Die Höhe des Ansatzes bemisst sich nach dem aktuellen Ausbaustandard und der für diese Flächen in Ansatz gebrachten Marktmiete.

Für die zum Wertermittlungsstichtag leerstehenden Gewerbeflächen werden nachfolgend für die im Rahmen der Neuvermietung erforderlichen Aus- / Umbaukosten pauschal mit 400 €/m<sup>2</sup> wertmindernd in Ansatz gebracht. Die Höhe des Ansatzes bemisst sich nach dem aktuellen Ausbaustandard und der für diese Flächen in Ansatz gebrachten Marktmiete.

Somit ergibt sich folgender Sonderwert:

Ausbaukosten Gewerbe:	114 m <sup>2</sup> x	200 €/m <sup>2</sup> =	22.800 €
Ausbaukosten Wohnen:	306 m <sup>2</sup> x	400 €/m <sup>2</sup> =	122.400 €

**Sonderwert Ausbaukosten Gewerbe- und Wohnleerstand** **-145.200 €**

### Sonderwert Schäden / Mängel

Für die notwendigen und absehbaren Instandsetzungen / Schadensbeseitigungen (siehe Ausführungen unter Ziffer 3.2 - Baulicher Zustand) erfolgen vor Ausschreibung, detaillierter und qualitativer sowie quantitativer Massenermittlung und Einholung von Unternehmerangeboten im Wettbewerbsverfahren untenstehender pauschaler Abschlag von ca.:

**Sonderwert Schäden / Mängel** **-50.000 €**

Summe Sonderwerte **-247.476 €**

Rundung **-2.524 €**

**Summe Sonderwerte, gerundet** **-250.000 €**

## 5. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch(BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) *"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"*.

### 5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwertermittlung (siehe Nr. 4.2 dieser Wertermittlung)	gerundet	520.000 €
Sachwertermittlung (siehe Nr. 4.6 dieser Wertermittlung)	gerundet	1.400.000 €
Ertragswertermittlung (siehe Nr. 4.7 dieser Wertermittlung)	gerundet	1.180.000 €
Sonderwertermittlung (siehe Nr. 4.8 dieser Wertermittlung)	gerundet	-250.000 €

### 5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Ertragswert die Grundlage.

<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	gemäß Ziffer 4.7	<b>1.180.000 €</b>
<b>Sonderwerte gesamt</b>	gemäß Ziffer 4.8	<b>-250.000 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>per 14.11.2023</b>	<b>930.000 €</b>

in Worten: neunhundertdreißigtausend Euro

#### Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Marktwert

Verkehrswert je m <sup>2</sup> Nutzfläche	1.772 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor (Verkehrswert / Rohertrag)	14,65
Bruttorendite (Rohertrag / Verkehrswert)	6,82%
Nettorendite (Reinertrag / Verkehrswert)	5,69%

## Ertrags- und Flächenaufstellung

Zinssatz Overrent	3,70 %
Zinssatz Underrent	3,70 %
Tage pro Jahr	365
Leerstandsdauer (Jahre)	1,00

Ifd. Nr.	Nutzflächen				Vermietungsstand	Mietaufstellung/Angaben zu SOLL-Mieten in Anlehnung an die Angaben der Auftraggeberin			Gutachterliche Ansätze			Differenz Soll-abzgl. Ansatzmiete p.a.	nicht umlagefähige Betriebskosten bei Leerstand p.a.	Laufzeit bis MV-Ende/Break-Option	Laufzeit in Jahren	Rentenbarwertfaktor jährlich nachschüssig	Barwert pro Jahr bereinigt um das Mietausfallwagnis von 4% Over-/Underrent
	Mieter	Nutzung	Lage	Zimmer bzw. Stück		€/m² p.m.	Soll-Miete p.m.	Soll-Miete p.a.	€/m² p.m.	Soll-Miete p.m.	Ansatzmiete p.a.						
1	Kaffeerösterei *	Gewerbe	Nord EG	104,95	V	7,15	750,00	9.000,00	7,15	750,00	9.000,00	0,00	0,00	unbefristet			
2	Leerstand	Gewerbe	Süd EG links	57,00	L	0,00	0,00	0,00	7,00	399,00	4.788,00	-4.788,00	-1.368,00		1,00	0,96	-4.594,64
3	Leerstand	Gewerbe	Süd EG rechts	57,00	L	0,00	0,00	0,00	7,00	399,00	4.788,00	-4.788,00	-1.368,00		1,00	0,96	-4.594,64
4	Leerstand	Wohnen	Nord DG	104,41	L	0,00	0,00	0,00	11,00	1.148,51	13.782,12	-13.782,12	-2.505,84		1,00	0,96	-13.228,19
5	Leerstand	Wohnen	Süd OG	116,25	L	0,00	0,00	0,00	11,00	1.278,75	15.345,00	-15.345,00	-2.790,00		1,00	0,96	-14.728,25
6	Leerstand	Wohnen	Süd DG	85,34	L	0,00	0,00	0,00	11,00	938,74	11.264,88	-11.264,88	-2.048,16		1,00	0,96	-10.812,12
1	Leerstand	Garagenstellplätze		1	L	0,00	0,00	0,00	50,00	50,00	600,00	-600,00	0,00		1,00	0,96	-575,88
2	Leerstand	Carport-Stellplätze		1	L	0,00	0,00	0,00	25,00	25,00	300,00	-300,00	0,00		1,00	0,96	-287,94
3	Leerstand	Außen-Stellplätze		12	L	0,00	0,00	0,00	25,00	300,00	3.600,00	-3.600,00	0,00		1,00	0,96	-3.454,62

<b>Gesamt (ohne Stellplätze)</b>	vermietet		104,95	20,0 %	vermietet p.a.	9.000,00	vermietet p.a.	9.000,00
	inklusive		0,00	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand		420,00	80,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	49.968,00
	<b>Gesamt</b>		<b>524,95</b>		<b>Gesamt-SOLL-Ertrag p.a.</b>	<b>9.000,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>58.968,00</b>

<b>Stellplätze (gesamt)</b>	vermietet		0	0,0 %	vermietet p.a.	0,00	vermietet p.a.	0,00
	inklusive		0	0,0 %	inklusive p.a.	0,00	inklusive p.a.	0,00
	Leerstand		14	100,0 %	Leerstand p.a.	0,00	Leerstand p.a.	4.500,00
	<b>Gesamt</b>		<b>14</b>		<b>Gesamt-SOLL-Ertrag p.a.</b>	<b>0,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>4.500,00</b>

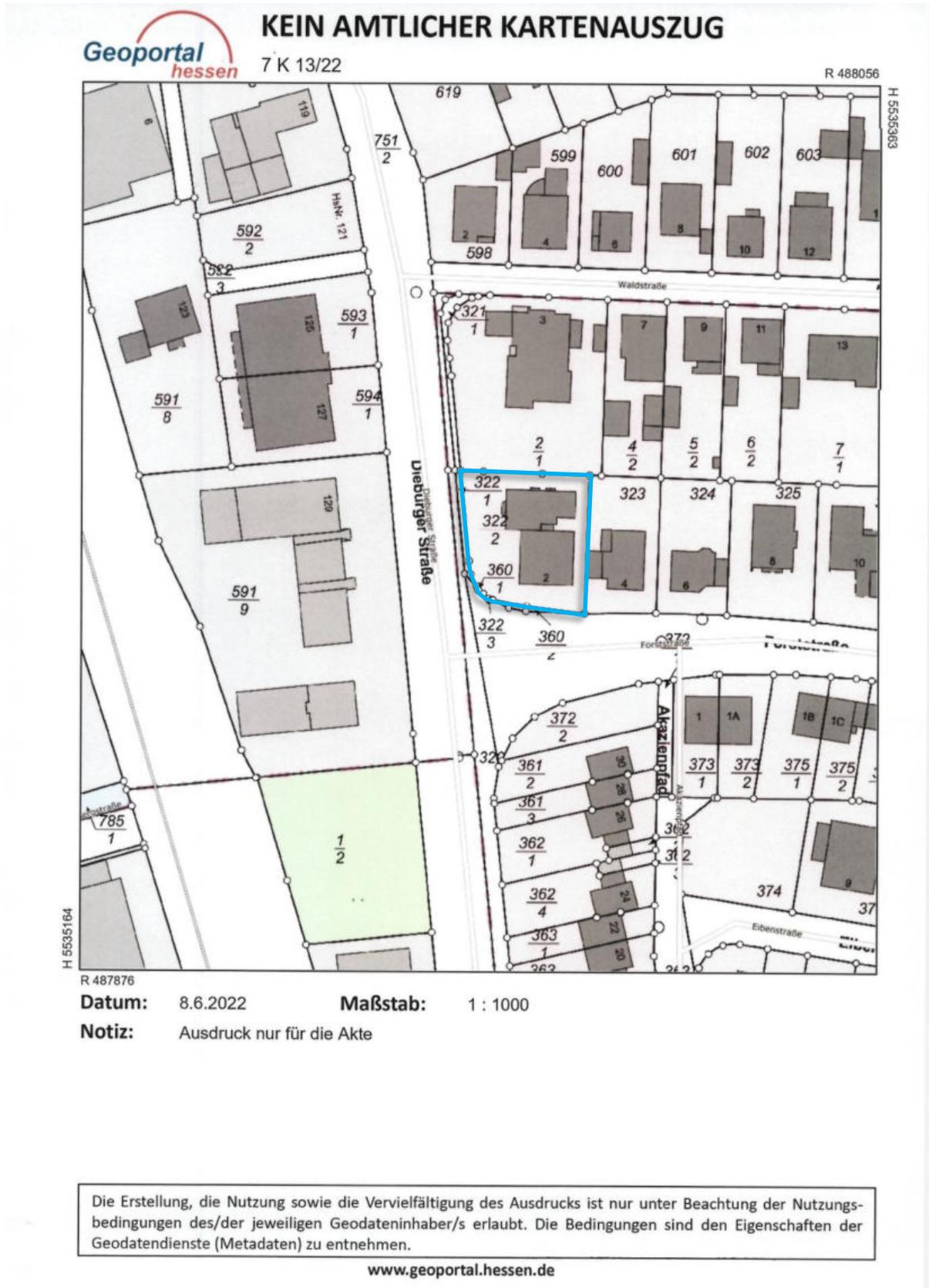
<b>Gesamt</b>	<b>Gesamt</b>				<b>Gesamt-SOLL-Ertrag p.a.</b>	<b>9.000,00</b>	<b>Gesamtrohertrag p.a.</b>	<b>63.468,00</b>
---------------	---------------	--	--	--	--------------------------------	-----------------	-----------------------------	------------------

<b>Barwert der Mehrmieteinnahmen:</b>	0,00
<b>Barwert der Mindermieteinnahmen:</b>	0,00
<b>Barwert aus Leerstand:</b>	-52.276,29
<b>Barwert der Sondererträge:</b>	0,00
<b>Gesamtbarwert der Differenzerträge:</b>	<b>-52.276,29</b>

## Anmerkungen zur Ertrags- und Flächenaufstellung:

\* gemäß Mietvertrag sind 110 m² Nutzfläche vermietet.

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster



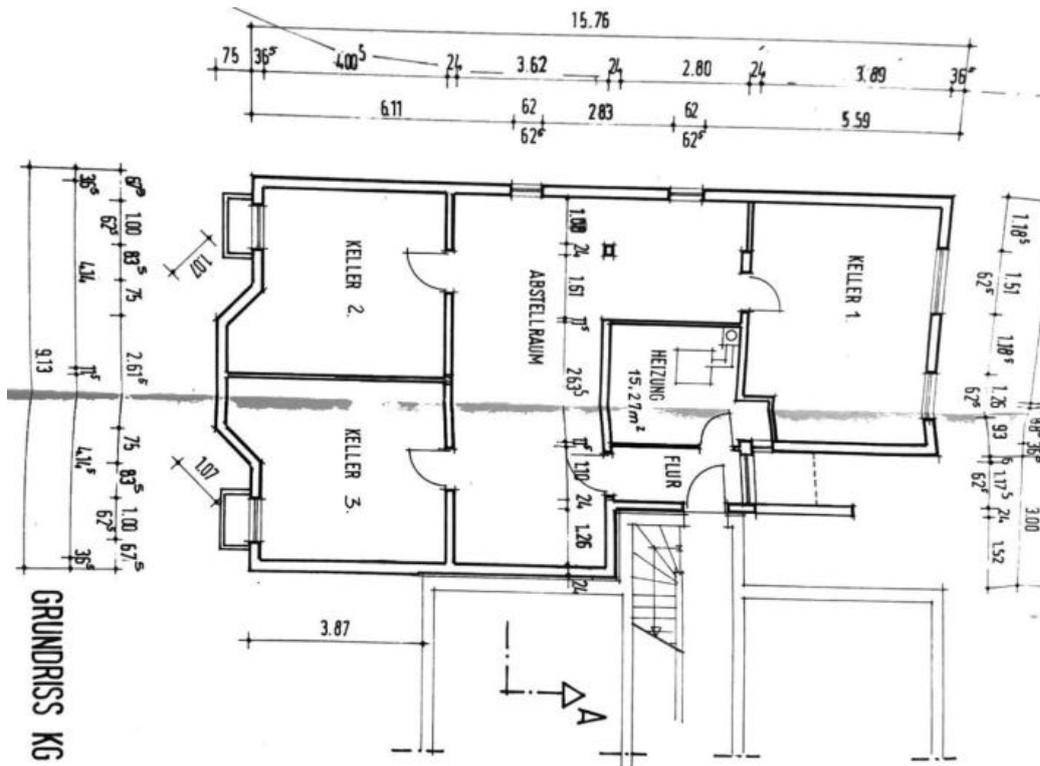




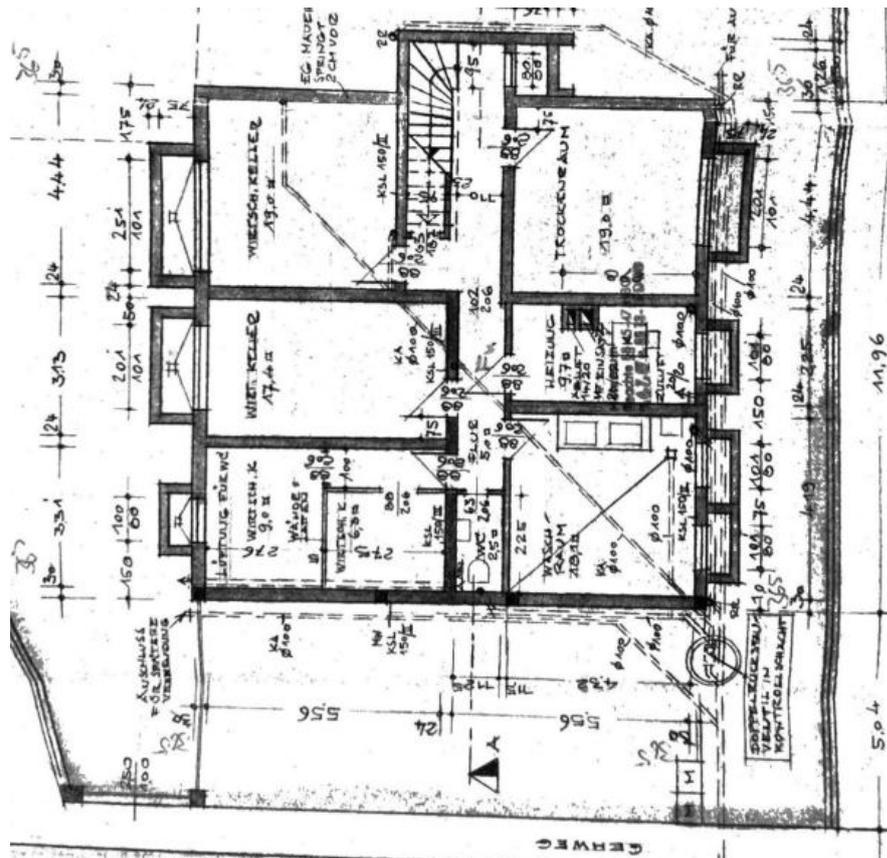


Anlage 3

Kellergeschoss



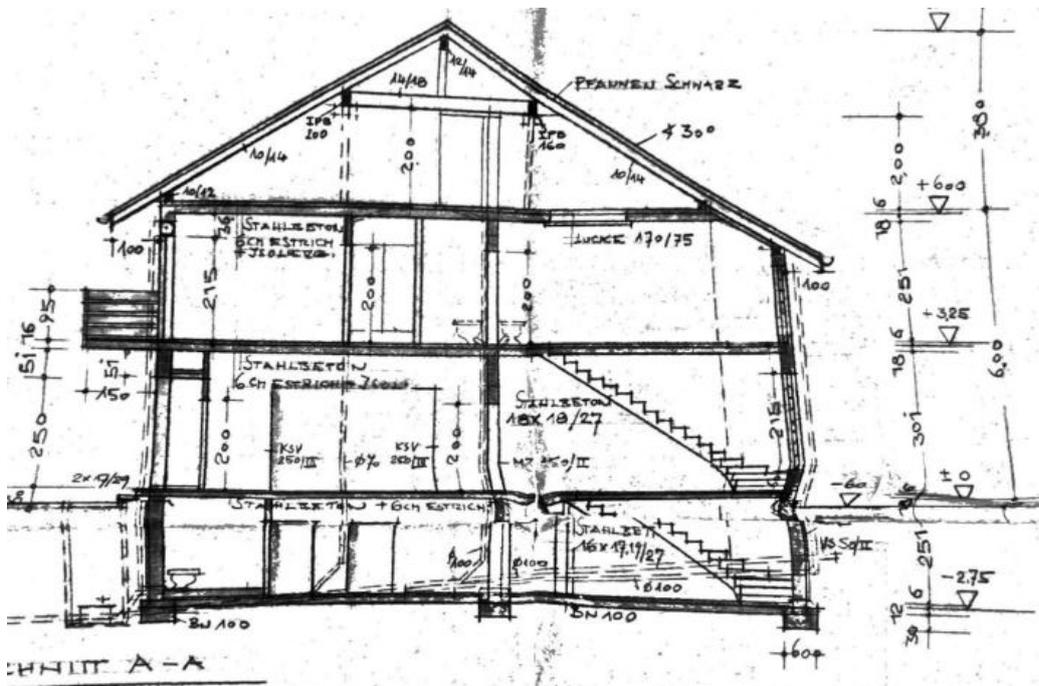
GRUNDRISS KG



Schnitt (nördlicher Gebäudeteil)

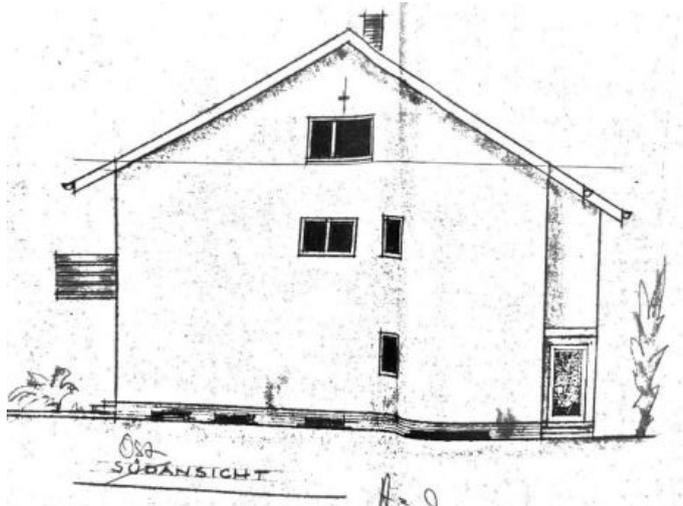
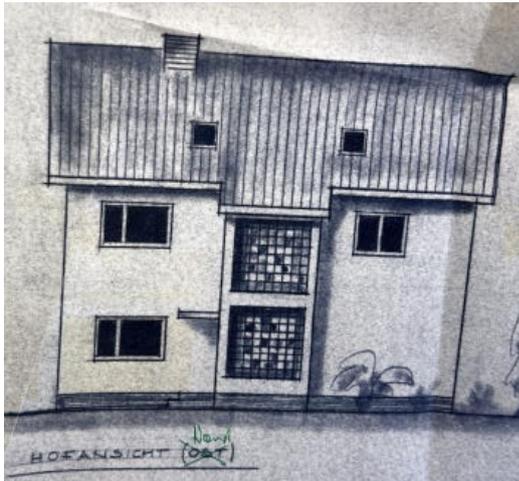
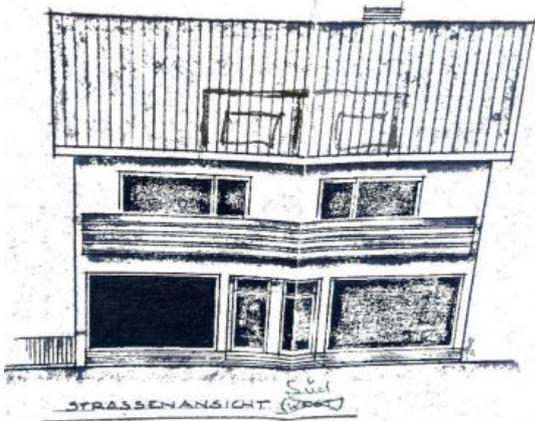


Schnitt (südlicher Gebäudeteil)



Anlage 3

Ansichten



Anlage 4

Fotodokumentation

Außenansichten



Anlage 4



Gewerbeeinheit 1



Gewerbeeinheit 2



Anlage 4



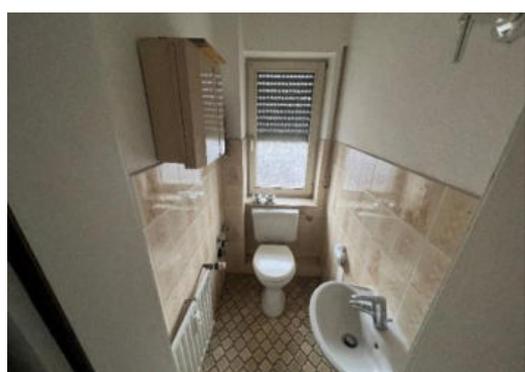
Wohneinheit 1



Anlage 4



Wohneinheit 2



Anlage 4



Wohneinheit 3



Anlage 4



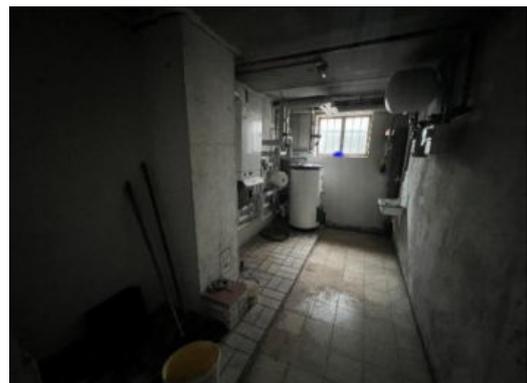
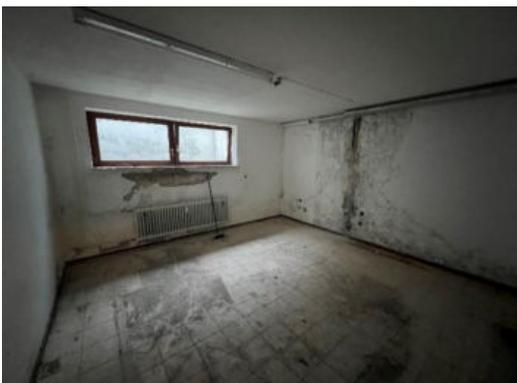
Anlage 4



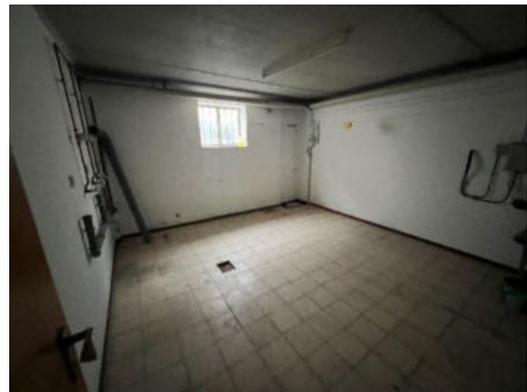
Gewerbeinheit 3 Kaffeerösterei



Keller



Anlage 4



Anlage 4

