



Bianca Metzger

Von der IHK Frankfurt am Main
ö.b.u.v. Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Architektur
Immobilienökonom (ebs)
svbmetzger@t-online.de

GUTACHTEN

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB



Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau
Beschluss:	24 K 27/24
Ort:	64569 Nauheim
Straße:	Feldbergstraße 35 u. 35a
Objektart:	2 Wohnhäuser mit Garagen auf 2 Flurstücken
Verkehrswert:	574.000.- €
Flst. Nr. 617/3:	386.000.- €
Flst. Nr. 617/8:	188.000.- €
Wertermittlungstichtag:	22. Oktober 2024
Qualitätsstichtag:	22. Oktober 2024
Gutachtenerstattungsstichtag:	27. November 2024
Fertigung:	Nr. 1/2

Inhaltsübersicht

	Beschreibung	Seite
	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	3
1.	Grundlagen der Wertermittlung	4-6
2.	Gegenstand der Wertermittlung	7
3.	Beschreibung des Grundstücks	8-16
4.	Beschreibung der baulichen Anlagen	17-39
5.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	40-41
6.	Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt	42-43
7.	Ermittlung des Bodenwerts	44-45
8.	Ermittlung des Sachwerts	46-49
9.	Ermittlung des Ertragswerts	50-54
10.	Anmerkungen für das Gericht	54
11.	Verkehrswert	55

Anmerkung

Das Gutachten ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flst. Nr. 617/3	543		600,00			Ja	325.800 EUR
Flst. Nr. 617/8	144		600,00			Ja	86.400 EUR
Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							687,00 m ² 687,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Nr. 35	1957	80 Jahre	15 Jahre	280,00 m ² BGF
Nr. 35a	1975	80 Jahre	35 Jahre	323,40 m ² BGF
Garage 1	1957	60 Jahre	10 Jahre	1,00 Stk.
Garage 2	1975	60 Jahre	15 Jahre	1,00 Stk.
Verfahrenswerte	Bodenwert			412.200 EUR
	Sachwert			573.670 EUR
	Ertragswert			579.796 EUR
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB	Ableitung vom Sachwert			574.000 EUR
Vergleichsparameter	WNFI.			2.500 EUR/m ²
	x-fache Jahresmiete			24,30
	RoE Wohnen / Gewerbe			100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)			4,11 %
	Nettorendite (ReE/x)			3,24 %
Mietfläche	Wohnfläche			230 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag			23.616 EUR
	Jahresreinertrag			18.613 EUR
Liegenschaftszinssatz	Wohnen			3,00 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen			21,18 %

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Das Amtsgericht Groß-Gerau beauftragte mich mit Beschluss 24 K 27/24 vom 23.09.2024 zur Erstellung dieses Gutachtens.

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB zu ermitteln.

1.1.3 Zweck dieses Gutachtens ist die Feststellung des Verkehrswertes wegen Zwangsversteigerung.

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, auf die sich diese gutachterliche Wertermittlung bezieht ist der 22.10.2024.

1.2 Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

GAV: Verordnung der Landesregierung von Hessen über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung)

1.3 Objektgebundene Unterlagen

- 1.3.1 Liegenschaftskarte M. 1:1.000
- 1.3.2 Mitteilungen über Baulasten der Bauaufsicht Groß-Gerau vom 09.10.2024
- 1.3.3 Mitteilung über Bodenrichtwerte der Stadt Groß-Gerau
- 1.3.4 Mitteilung über Baurecht der Stadt Groß-Gerau
- 1.3.5 Mikro-/Makrolage Wohnimmobilien onGeo GmbH
- 1.3.6 City Basics onGeo GmbH
- 1.3.7 Stadtplanausschnitt onGeo GmbH
- 1.3.8 Marktentwicklung-Zeitreihen Kaufpreise onGeo GmbH
- 1.3.9 Immobilienmarktbericht 2023 Südhessen
- 1.3.10 Kopie des Grundbuchs Blatt Nr. 4845 und 2510
- 1.3.11 Kopien aus der Bauakte aus 1975
- 1.3.12 Kopien Schätzungsurkunde vom 18.02.2020
- 1.3.13 Grundrisspläne aus der Bauakte mit Wohnflächenberechnung

1.4 Wesentliche Literatur

- 1.4.1 Gerardy, Theo, Rainer Möckel, Herbert Troff: Praxis der Grundstücksbewertung. Landsberg am Lech: Verlag Moderne Industrie.
- 1.4.2 Kleiber. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV.
- 1.4.3 Kröll, Ralf. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- 1.4.4 Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung.
- 1.4.5 Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis.

1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- 1.5.1 Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- 1.5.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen der Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).
- 1.5.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel erfolgte nicht.

- 1.5.4 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstücks mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- 1.5.5 Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben in dieser Wertermittlung über Baugrundverhältnisse auf gegebenen Auskünften oder auf Vermutungen beruhen.
- 1.5.6 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der-gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch die Sachverständige.
- 1.5.7 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- 1.5.8 Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der Wertermittlung kann die Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.
- 1.6 Ortstermin**
Das Wohnhaus Feldstraße 35 wurde am 16.10.2024 und das Wohnhaus Feldstraße 35a am 22.10.2024, jeweils ab 14:00 Uhr in Anwesenheit der jeweiligen Parteien besichtigt.

2. Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Grundbuch, Eigentümer und Abt. II (nur auszugsweise)

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom Blatt 2510: 29.10.2024
Blatt 4845: 12.08.2024.

Die zu bewertenden Grundstücke werden gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Groß-Gerau im Grundbuch von Nauheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	4845	1	Nauheim	2	617/3	543,00
	2510	1	Nauheim	2	617/8	144,00

Gesamtfläche

687,00 m²

davon zu bewerten:

687,00 m²

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Beide Grundbuchblätter:

2.1.3 Zweite Abteilung:

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet.

2.2 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Laut schriftlicher Mitteilung der Bauaufsicht Groß-Gerau, vom 09.10.2024 sind auf den zu bewertenden Grundstücken keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Zu öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

2.4 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Die zu bewertenden baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet; sie sind innerfamiliär eigengenutzt.

3. Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsobjekts

3.1 City Basics

Basics	
Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau, Landkreis
Regierungsbezirk	Darmstadt, Regierungsbezirk
Einwohner	276.307 (10.819)
Fläche	453,00 km ²
Bevölkerungsdichte	610 EW/km ²
PLZ-Bereich	64569
Gemeindeschlüssel	06433009

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

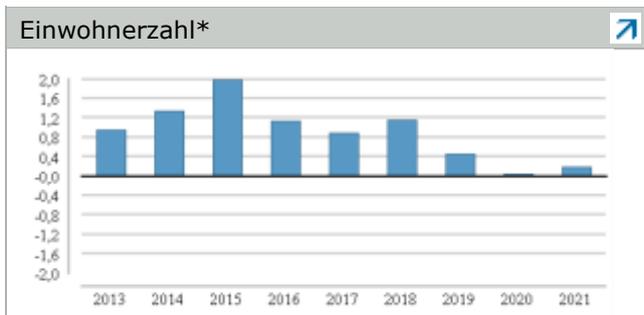


Maßstab: 1:500.000

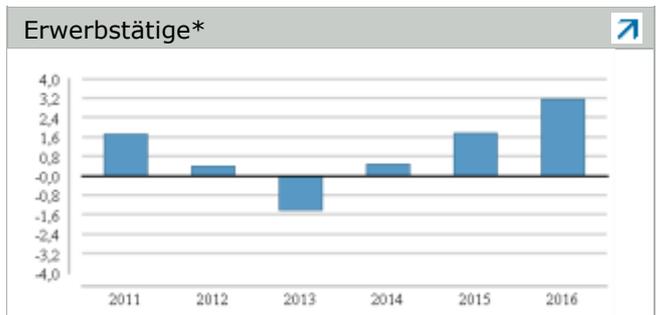
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	11.625.756 €
Arbeitslosenquote (2)	6,20 %
Erwerbstätige (3)	111.100

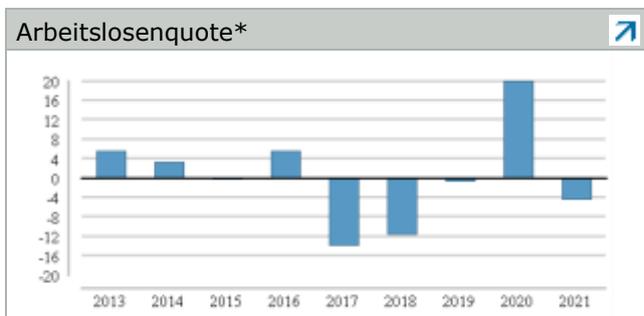
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



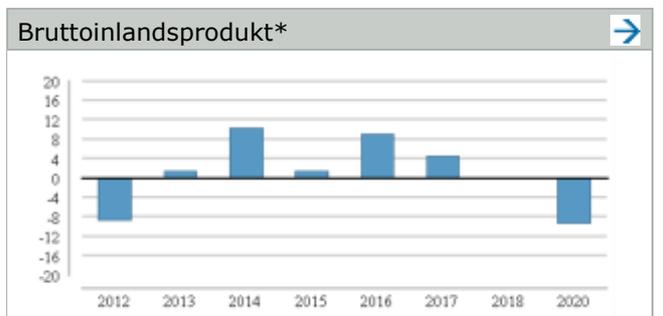
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2024

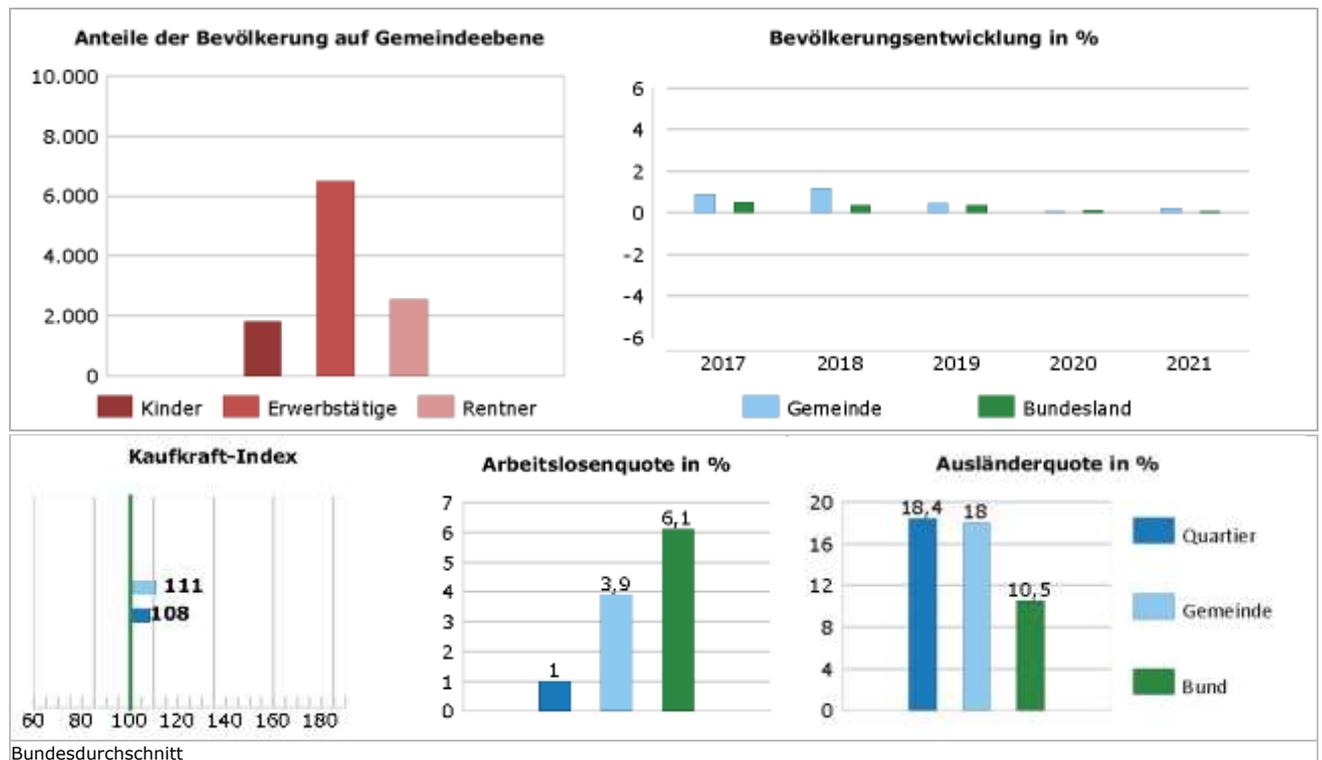
3.2 Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Groß-Gerau
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (19,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Rüsselsheim am Main, Stadt (4,1 km)

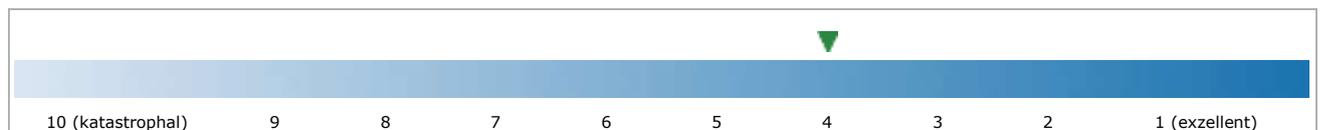
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	10.819	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.081
Haushalte (Gemeinde)	4.813	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.409



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

3.2.1 Beschreibung Makrolage

Die Gemeinde Nauheim gehört zum Landkreis Groß-Gerau im Bundesland Hessen. Nauheim zählt 10.840 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 4.910 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,21 Personen beträgt. Nauheim weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Nauheim räumlich der Wohnungs-marktregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Gemeinde Nauheim auf 90 Personen. Damit weist Nauheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.676 bzw. 1.298 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 70 bzw. 149 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 40% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 32,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 27,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 26,1% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 21,2% (Deutschland: 18,2%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 18% (Deutschland: 19,3%).

Nauheim weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 5.040 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.807 Einfamilienhäuser und 3.233 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 35,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 23,6% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (19,3%) und 3 Räumen (19,3%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,63% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 184 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 7,5% oder 20.800 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 7,2% bzw. einer Zunahme von 9.540 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) in Nauheim bei den EFH bei 5.763 EUR/m², bei den ETW bei 5.125 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,6 EUR/m² pro Monat bzw. 11,5 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Groß-Gerau um 23,4% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 31,1%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 24,6% verändert.

3.3 Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Rüsselsheim-Königstädten (3,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Nauheim (0,4 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Mainz (14,7 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (14,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Unter der Muschel (0,2 km)

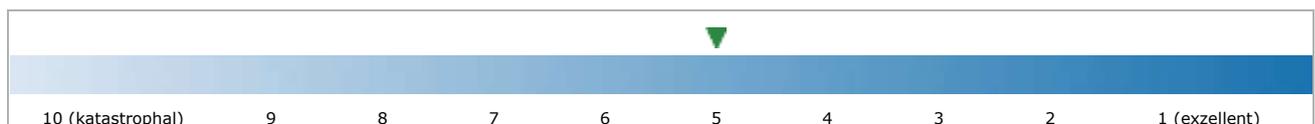
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,9 km)
Krankenhaus	(4,2 km)
Apotheke	(0,4 km)
EKZ	(4,7 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(0,8 km)
Realschule	(11,5 km)
Hauptschule	(11,8 km)
Gesamtschule	(11,8 km)
Gymnasium	(5,4 km)
Hochschule	(4,7 km)
DB_Bahnhof	(0,4 km)
Flughafen	(14,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(14,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 5 - (MITTEL)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



3.3.1 Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse Feldstr. 35 in der Gemeinde Nauheim handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,0 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,4 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,7 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittliche Lage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (3,8 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,4 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 350 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 875 m entfernt, der nächste Wald rund 175 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein See, beträgt rund 1,9 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 225 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 525 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,4 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 3,3 km.

Der Standort ist lärmbelastet (Rating: 2,4 von 5,0). Der Bahnlärm ist insgesamt mit 65 - 70 Dezibel, bei Nacht mit 60 - 64 Dezibel zu beziffern.

3.4 Wohnlage-Analyse

DARSTELLUNG DER WOHNLAGE IM VERHÄLTNIS ZUM LANDKREIS



einfach

gehoben

WISSENSWERTES ZUR METHODIK

Wie wird die Wohnlage im Verhältnis zum Landkreis ermittelt?

Diese Angabe trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zu dem Landkreis, in dem sich die Adresse befindet. Die Angabe ist damit bezogen auf Deutschland eine relative Aussage: Eine mittlere Lage in einem Kreis mit hohem Preisniveau dürfte eine höhere Preislage haben als eine mittlere Lage in einem Kreis mit niedrigem Preisniveau.

Es gilt folgendes zu beachten, Wohnlagen mit dem Farbton orange-hellgelb zeigen, dass diese im mittleren Bereich zum Bezugsgebiet (d.h. zum Landkreis) liegen. Je dunkler der Farbton im roten Bereich wird, desto niedriger liegt das Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet. Dagegen weist der grüne Farbbereich auf ein hohes Preisniveau im Verhältnis zum Bezugsgebiet hin.

Datenquelle

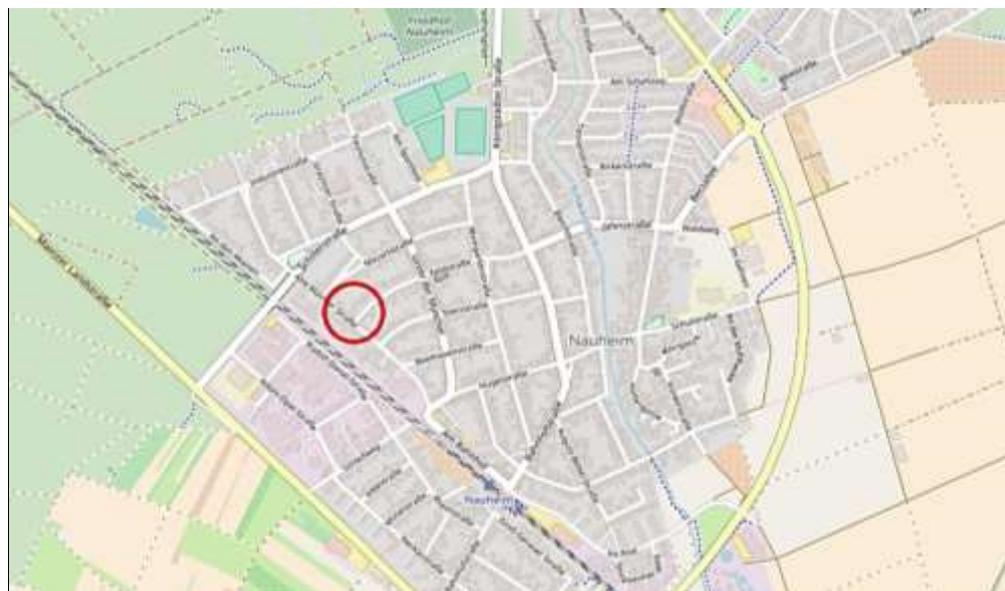
on-geo Vergleichspreiservice, Aktualität: 2024

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland , © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2)

3.5

Ortslage

Die zu bewertenden Grundstücke liegen südwestlich der Stadtmitte von Nauheim.



Lagebeurteilung	Die Wohnlage kann als durchschnittliche Lage eingestuft werden.
Straßenzustand	Die das Bewertungsobjekt umgebenden Straßen sind endgültig ausgebaut und teilweise mit Gehwegen versehen.
Zuwegung	Zugang und Zufahrt zum Objekt "Feldstraße 35" erfolgen von der Straße "Feldstraße" aus; das Objekt "Feldstraße 35a" wird von der "Alten Mainzer Straße" erschlossen.
Versorgung	Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Elektrizitätsversorgung gegeben.
Entsorgung	Kanalanschluss
Erschließungsbeiträge	Die Grundstücke sind straßenseitig erschlossen und an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Anlieger- und Erschließungsbeiträge sind aufgrund der historischen Situation nicht zu erwarten. Weiteren Nachforschungen wurden von der Sachverständigen nicht angestellt.
Nachbarbebauung	Überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauungen

3.5**Beschaffenheitsmerkmale**

Baurecht	Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es ist baurechtlich nach § 34 BauGB einzustufen.
Ausnutzung	Die Grundstücke sind entsprechend den Festsetzungen die sich aus § 34 BauGB ergeben, bebaut. Eine weitere Ausnutzung von Flst. Nr. 617/3 wäre möglich.

Größe

Flst. Nr.	Größe m ²	MEA m ²
617/3	543	./.
617/8	144	./.

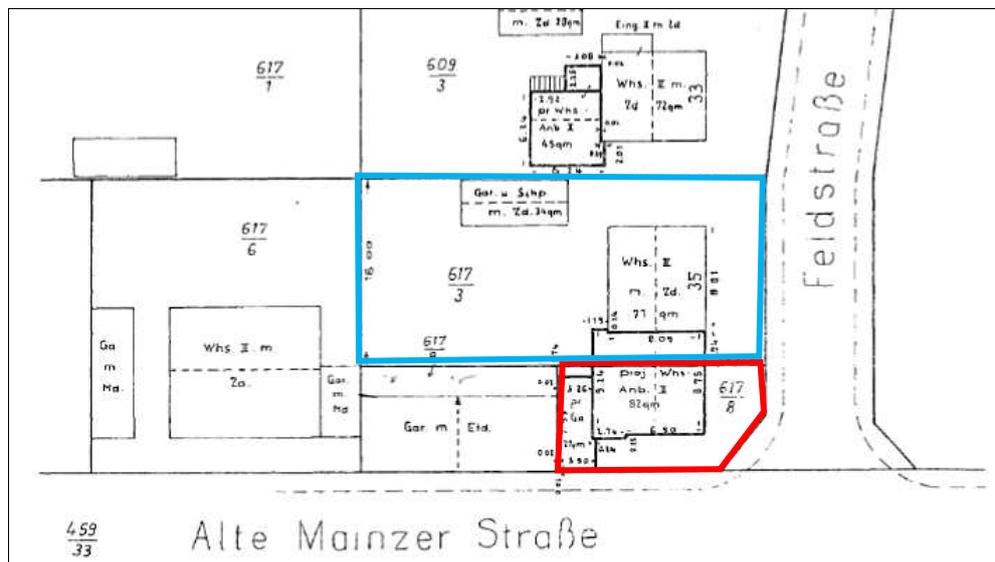
Die Grundstücksgröße wurde dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches entnommen

4. Beschreibung der baulichen Anlagen:

Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgend dargestellten Planausschnitten vorhanden sein. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

4.1 Gebäudekonzeption

Flst. Nr. 617/3 ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Wohnhaus als Zweifamilienhaus sowie einer Garage. Daran angebaut befindet sich ein ebenfalls unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus. Zu beachten gilt, dass ca. 1/3 dieses Gebäudes auf Flst. Nr. 617/3 stehen und 2/3 auf Flst. Nr. 617/8. Die beiden Grundstücke bilden somit eine wirtschaftliche Einheit und werden nachfolgend auch als solche bewertet. Zusätzlich befindet sich auf Flst. Nr. 617/8 eine Einzelgarage.



Lageplan aus der Bauakte



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Osten



Ansicht aus Süd-Osten aus der Bauakte



Ansicht von Süden



Ansicht von Süd-Westen Haus Nr. 35a



Ansicht Haus Nr. 35a aus der Bauakte



Ansicht von Nord-Westen aus der Bauakte



Ansicht von Nord-Westen



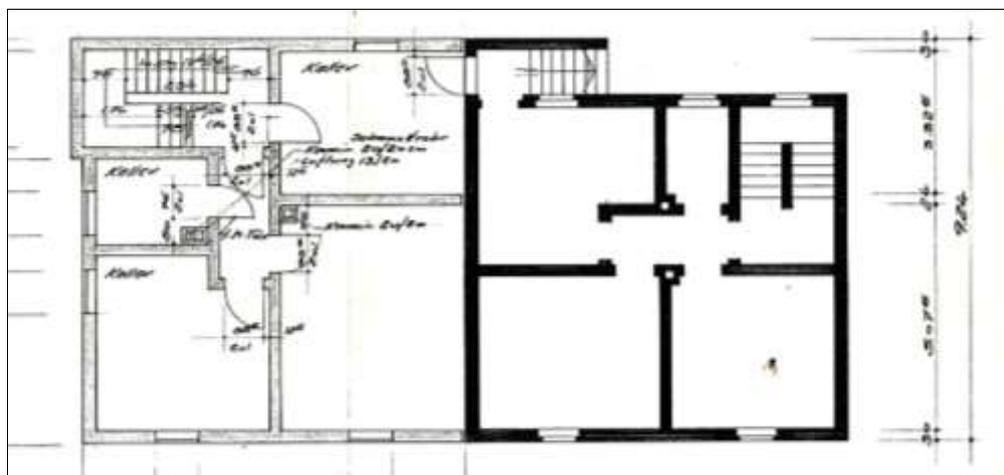
Ansicht von Süd-Westen

4.2

Nutzung

Die zu bewertenden Wohnhäuser wurden zum Wertermittlungsstichtag wie folgt genutzt:

KELLERGECHOSS:



Grundriss Kellergeschosse aus der Bauakte

Haus Nr. 35

Kellerräume, Flur, Ausgang ins Freie mit Zugang zu Keller Nr. 35a



Keller



Keller



Keller



Flur



Keller



Keller

Haus Nr. 35a

Flur, Kellerräume, Waschraum, Heizraum



Flur



Waschraum



Keller



Keller



Keller



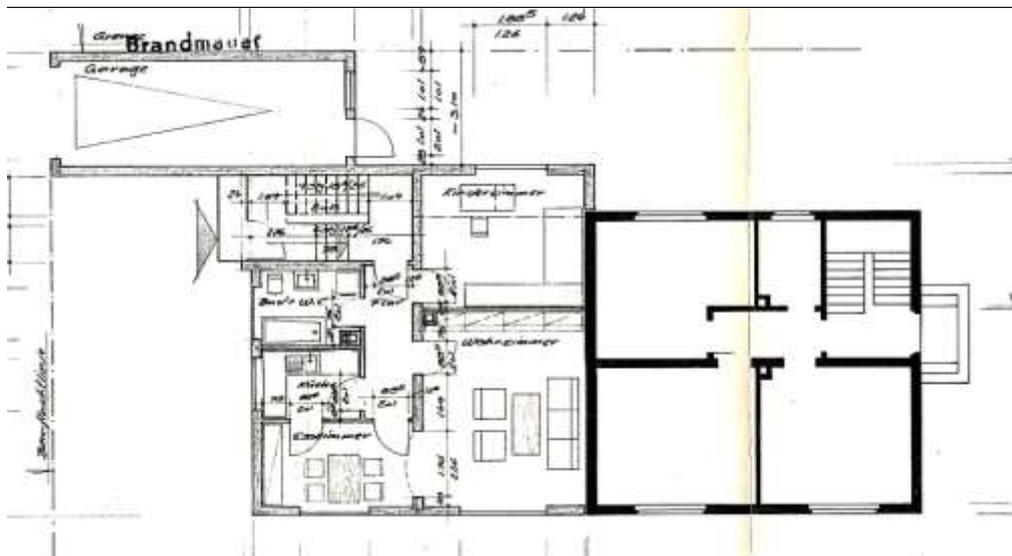
Keller



Flur



Keller

ERDGESCHOSS:

Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte

Haus Nr. 35

Wohnung mit: Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche



Flur



Schlafzimmer



Flur



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer

Haus Nr. 35a

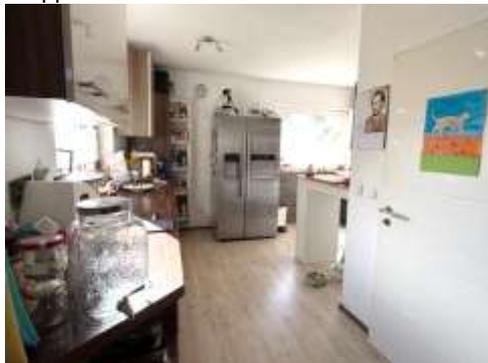
Treppenhaus, Flur, Badezimmer, Wohn/Esszimmer, Küche, Abstellraum



Treppenhaus



Wohnzimmer



Küche



Küche



Abstellraum



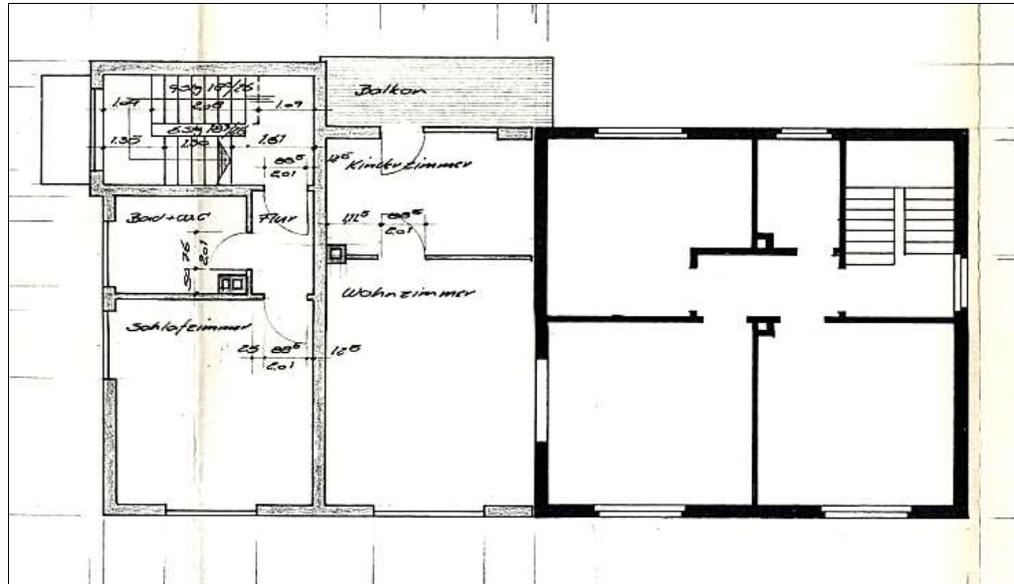
Wohnzimmer



Flur



Badezimmer

OBERGESCHOSS:

Grundriss Obergeschoss aus der Bauakte

Haus Nr. 35

Wohnung mit: Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche



Flur



Schlafzimmer



Küche



Blick in den Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Blick ins Treppenhaus



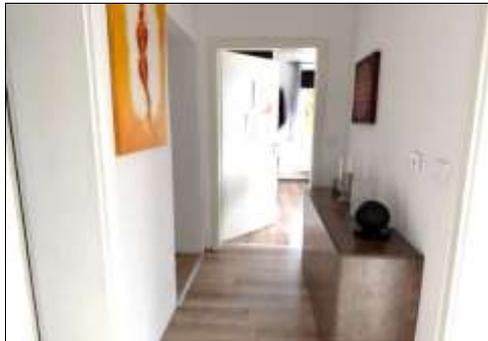
Flur



Badezimmer

Haus Nr. 35a

Flur, Badezimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Elternzimmer, Balkon, Raumpart-
terre zum DG



Flur



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Flur



Kinderzimmer



Elternzimmer

DACHGESCHOSS:

Haus Nr. 35

Speicherräume, nicht ausgebaut



Speicher



Speicher



Speicher



Speicher



Speicher



Speicher

Haus Nr. 35a

Ausgebauter Studioraum, über Raumpartreppe OG zu erreichen



Dachspitz



Dachspitz

Baujahr

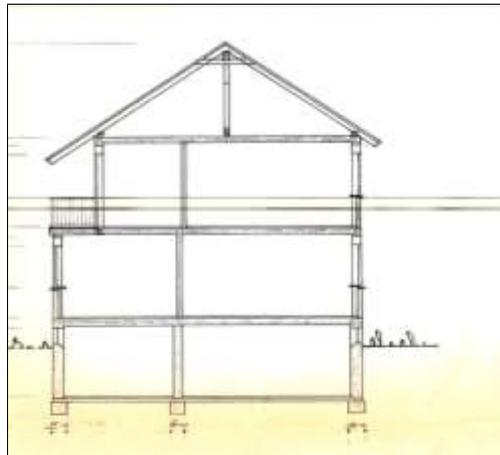
Haus Nr. 35: ca. 1957

Haus Nr. 35a: ca. 1975

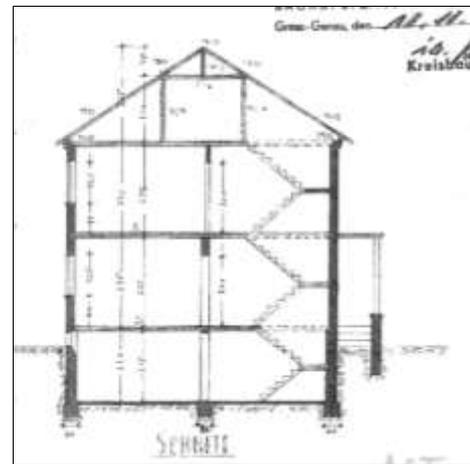
**Modernisierungen/
Umbauten**

Haus Nr. 35a: ca. 2018

Heizung, Innenausbau, DG-Ausbau, Badsanierung, teils Elektro etc.

Anzahl der Geschosse II + DG

Schnitt aus der Bauakte Nr. 35a



Nr. 35

Bauzahlen

Die erforderlichen Wohnflächen wurden den Berechnungen der Antragstellerin entnommen und anhand der Grundriss- und Schnittpläne überschlägig, jedoch mit einer für die Zwecke dieser Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit, überprüft. Die BGF wurde seitens der Sachverständigen ermittelt-

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse*	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
Beschreibung						
1 KG, EG, OG, DG	4,00	8,75	8,00		280,00	280,00
Summe Nr. 35						280,00
2 KG, EG, OG, DG	4,00	9,24	8,75		323,40	323,40
Summe Nr. 35a						323,40

* entspricht ganzen Geschossen oder anteiligen Geschossen als Faktor

Summe (gesamt)

603,40 m²

Wohnflächen:

Nr. 35: EG: ca. 54 m²
OG: ca. 56 m²
Nr. 35a: EG+OG: ca. 121 m²

4.3

Rohbau und Fassade

Fundamente	Vermutlich Streifenfundamente
Außenwände	Beton, Mauerwerk
Innenwände	Beton, Mauerwerk
Nichttragende Innenwände	Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken	Beton- und Holzbalkendecken
Treppen	Betontreppen mit Steinbelag



Nr. 35: Kelleraußentreppe



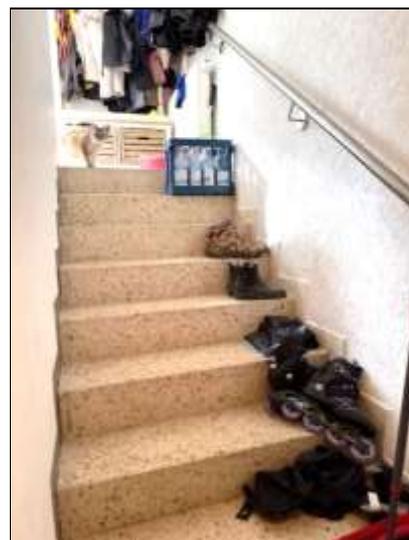
Nr. 35: Treppenhaus



Nr. 35a: Treppenhaus



Nr. 35a: Treppenhaus OG



Nr. 35a: Kellertreppe



Nr. 35a: Raumspartreppe zum Dachspitz

Fassaden

Verputzt und gestrichen

Balkon

Nr. 35: Im Obergeschoss; Vorgesetzte Betonkonstruktion mit Klinkerbelag und ausgefachtem Stahlgeländer



Nr. 35: Balkon



Nr. 35: Balkon

Nr. 35a: Im Obergeschoss: Beton mit Klinkerbelag und ausgefachtem Stahlgeländer



Nr. 35a: Balkon



Nr. 35a: Balkon



Nr. 35a: Balkon



Nr. 35a: Balkon

Dachkonstruktion

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach

Dachdeckung

Falzziegel

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

4.2 Ausbau**Gebäudeeingänge****Nr. 35:**

Hauseingangstür in Holz-Ausführung mit Glaseinsatz

Nr. 35a:

Hauseingangstür in Kunststoff-Ausführung mit kleinem Glaseinsatz sowie Betonvordach



Eingangsbereich Nr. 35a



Eingangsbereich Nr. 35

Türen

Holz und Holzfertigtüren; teils mit Glaseinsatz

Fenster

Überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden

Bodenbeläge

Fliesen, Kork, Laminat u.ä.

Wand- und Deckenbeläge

Verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Sanitär- und Küchenbereiche mit Wandfliesenspiegel; Decken teils holzverschalt und mit Einbauleuchten

Heizung

Gas-Zentralheizung (2028) in Nr. 35a – versorgt auch Nr. 35

Warmwasserbereitung

Durchlauferhitzer; kleiner Elektroboiler Badezimmer OG Nr. 35

Sanitärinstallation**Nr. 35:**

Erdgeschoss:

Badezimmer mit: Waschbecken, WC, Badewanne, Dusche

Obergeschoss:

Badezimmer mit: Waschbecken, WC, Badewanne

Nr. 35a:

Erdgeschoss:

Badezimmer mit: Waschbecken, WC, Badewanne,

Obergeschoss:

Badezimmer mit: Waschbecken, WC, Dusche

Elektroinstallation

Bedingt zeitgemäß; befriedigende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen vorhanden

Energieausweis

Nicht vorhanden

Außenanlagen

Alle Hof,- Fuß- und Zufahrtsflächen überwiegend mit Betonplattenbelag; Rasenflächen, angelegt mit Hecken, Sträuchern und Baumbewuchs im rückwärtigen Grundstücksteil des Flst. Nr. 617/3

Außenanlagen Nr. 35

Zufahrt Haus Nr. 35



Außenanlagen



Außenanlagen- rückwärtiger Grundstücksteil



Garten Flst. Nr. 617/3



Flst. Nr. 617/3 Garten



Garten



Garten



Fußweg von Nr. 35 zur Straße



Zufahrt Garage Nr. 35



Vorgarten Flst. Nr. 617/3 – Nr. 35

Außenanlagen Nr. 35a



Eingangsbereich Nr. 35a



Vorgarten Nr. 35a – Flst. Nr. 617/8



Vorgarten Nr. 35a – Flst. Nr. 617/8



Eingangsbereich Nr. 35a



Vorgarten Nr. 35a – Flst. Nr. 617/8



Vorgarten Nr. 35a – Flst. Nr. 617/8

Einfriedung

Mauer, Tor, Zaun



Einfriedung



Tor zu Haus Nr. 35

Stellplätze

Stellplätze für Anwohner und Besucher auf dem Grundstück Flst. Nr. 617/3 vorhanden.

Garagen

Flst. Nr. 617/3

Garage für PKW und Fahrräder mit Stahlschwingtor



Garage



Flst. Nr. 617/8

Einzelgarage als Reihengarage mit Flachdach und Stahlschwingtor; Durchgang zum rückwärtigen Grundstücksteil



Garage zu Nr. 35a



Zugang Garage Nr. 35a

Zubehör ./.**4.3 Baulicher Zustand**

Die baulichen Anlagen zeigen, soweit im Rahmen dieser Ortsbesichtigung äußerlich erkennbar, einen baujahrgemäß guten-befriedigenden konstruktiven Zustand.

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.4.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung waren visuell keine Baumängel/- Bauschäden feststellbar. Es sind insbesondere bei Haus Nr. 35 alters- und witterungsbedingte Verschleißerscheinungen feststellbar.

4.5 Gesamtbeurteilung

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in einer mittleren Wohnlage von Nauheim. Ein Teil des Gebäudes Nr. 35a, auf Flst. Nr. 617/8, überbaut Flst. Nr. 617/3. Eine separate Veräußerung der Grundstücke wäre momentan nur durch eine neue Grenzregelung möglich. Hierzu müsste die Grundstücksgrenze entlang der östlichen Gebäudeseite von Haus Nr. 35a gezogen und diese Fläche dem Flst. Nr. 617/8 zugeordnet werden. Nachfolgend werden die Grundstücke jedoch als wirtschaftliche Einheit bewertet, da eine hypothetische neue Grundstücksteilung auch einer baurechtlichen Genehmigung bedarf.



Mögliche neue Flurstücksaufteilung

Das Gebäude Nr. 35a wurde ab ca. 2018 modernisiert und als Einfamilienhaus genutzt und macht einen gepflegten Eindruck. Im Haus Nr. 35 befinden sich zwei Wohneinheiten. Grundsätzlich bestünde auch hier die Möglichkeit zur Nutzung als Einfamilienhaus. Auch ein Dachgeschossausbau wäre möglich. Insgesamt besteht hier ein Instandhaltungstau. Es sind Modernisierungsmaßnahmen erforderlich um den Ansprüchen an heutige Wohnqualität gerecht zu werden. Aus energetischer Sicht ist das Gebäude überaltert.

Da jedoch die Kosten für eine umfassende Modernisierung, je nach individuellen Bedürfnissen so stark schwanken, wird bei nachfolgender Sachwertberechnung der Zeitwert der baulichen Anlagen im derzeitigen, unsanierten Zustand ermittelt. Die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen variieren zudem stark, hinsichtlich der Qualität der Ausführung und werden regelmäßig individuell mit einschlägigen Firmen ausgehandelt.

5. Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 ImmoWertV)

5.1 Gesetzliche Grundlagen des Verkehrswertes

Die gesetzlichen Grundlagen des Verkehrswertes bildet § 194 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser ist dort wie folgt definiert:

„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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

5.2 Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 8 ImmoWertV

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

5.3 Mögliche Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) dient in erster Linie zur Wertermittlung von bebauten Grundstücken, bei deren Transaktion es nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt. Es wird daher hauptsächlich im Eigenheimbereich Priorität bei der Wertermittlung finden. Der Sachwert setzt sich aus dem Zeitwert der Baulichkeit und dem Bodenwert zusammen. Es steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

5.3.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) basiert auf den marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Es ist vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.).

5.3.3 Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Es ist als das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Auch Eigentumswohnungen und eigengenutzte Wohnhäuser werden mittels des Vergleichswertverfahrens bewertet.

5.4 Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden auf dem Grundstücksmarkt mittels des Sachwertverfahrens, unter Berücksichtigung von Marktanpassungsfaktoren bewertet, sofern keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen für eine Vergleichswertermittlung zur Verfügung steht. Gemäß des Zweisäulenprinzips wird parallel auch das Ertragswertverfahren Anwendung finden, da die baulichen Anlagen grundsätzlich auch einer Vermietung zugeführt werden könnten.

6. Preise und Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt

6.1 Preise für Wohnimmobilien - 1. Quartal 2024 (vorläufig)

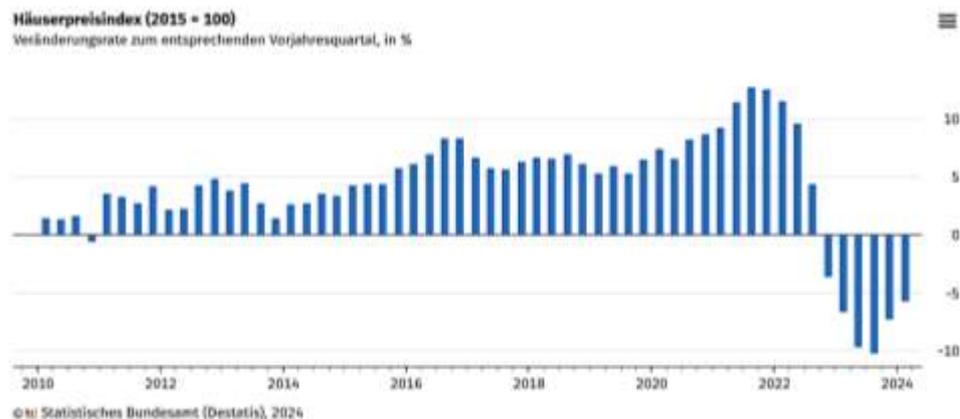
- 5,7 % zum Vorjahresquartal
- 1,1 % zum Vorquartal

Preise für Wohnimmobilien, Jahr 2023 (vorläufig)

-8,4 % Jahresdurchschnitt 2023 gegenüber 2022

WIESBADEN – Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland waren auch im 1. Quartal 2024 rückläufig. Im bundesweiten Durchschnitt sanken sie um 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fielen die Preise damit sechs Quartale in Folge gegenüber dem jeweiligen Vorjahresquartal. Im Vergleich zum 4. Quartal 2023 waren Wohnimmobilien im 1. Quartal 2024 durchschnittlich 1,1 % günstiger.

Quelle: DStatis-Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 24 v. 21.06.2024



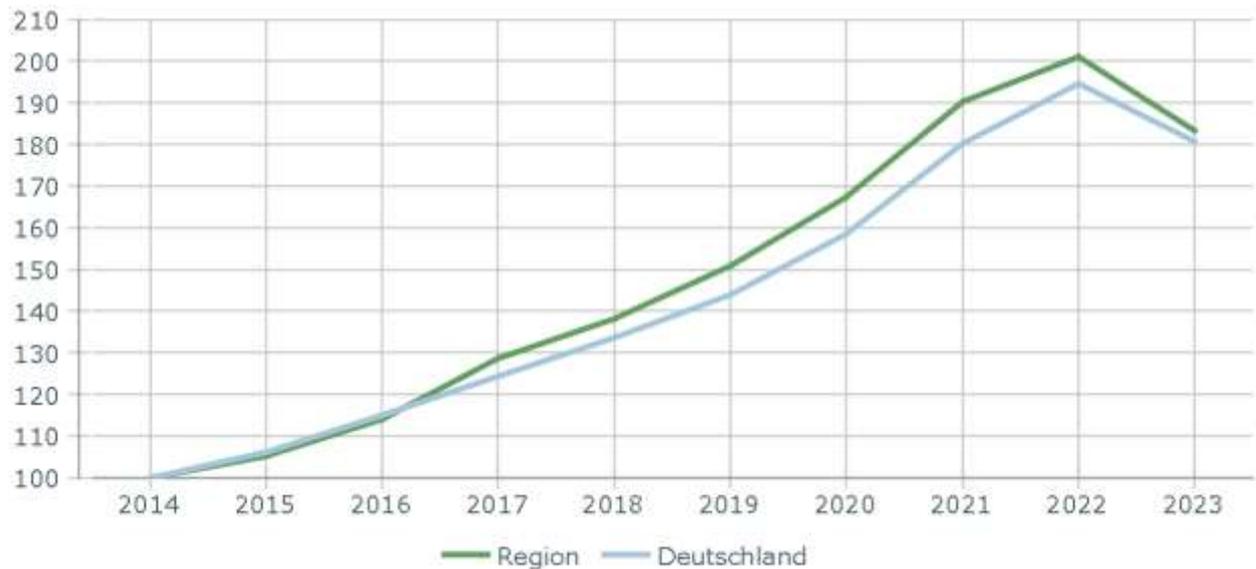
Preisrückgänge zum Vorjahresquartal für Ein- und Zweifamilienhäuser

Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Wohnimmobilienpreise im 4. Quartal 2023 sowohl in den ländlichen als auch in den städtischen Regionen weiter gesunken. In städtischen Kreisen war der Preisrückgang für Ein- und Zweifamilienhäuser mit -11,0 % zum Vorjahresquartal besonders ausgeprägt (-2,7 % zum 3. Quartal 2023). In dünn besiedelten ländlichen Kreisen waren Ein- und Zweifamilienhäuser 6,9 % und Eigentumswohnungen 2,8 % günstiger als im 4. Quartal 2022. Im Vergleich zum Vorquartal sanken die Preise in diesen Regionen um 2,1 % für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie um 3,1 % für Eigentumswohnungen.

6.2 Marktentwicklung – Zeitreihen Kaufpreise

Preisindex für Häuser in Prozent

Der on-geo Hauspreisindex erfasst Wertveränderungen von Wohnimmobilien im Neubau und Bestand auf der Grundlage von realen Warenkorbobjekten im jeweiligen Gebiet.



2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
100	105,1	114	128,6	138,3	150,9	167,4	190,3	201	183,4
100	106,1	115,1	124,4	133,6	143,9	158,4	180,3	194,5	180,7

Erläuterung zur Wertentwicklung

Wertentwicklung Region	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 4359 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus im Landkreis Groß-Gerau berücksichtigt.
Wertentwicklung Deutschland	Für die Bestimmung der Wertentwicklung wurden 1133858 Wohnimmobilien der Objektart Ein-/Zweifamilienhaus in Deutschland berücksichtigt.

Mittlere Wertentwicklung pro Jahr in %

Region	7
Deutschland	6,8
Bemerkung	Die mittlere Wertentwicklung entspricht der durchschnittlichen jährlichen Wertänderung vergleichbarer Immobilien im dargestellten Zeitraum und Gebiet.

Informationen zu Daten

Quelle	on-geo GmbH
Stand	2024

7. Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Gemäß § 16 der Immobilienwertermittlungsverordnung, ist der Wert des Bodens vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Diese sind jedoch nur heranzuziehen, wenn keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt.

7.2 Vergleichspreise

Kaufpreise bebauter Grundstücke, die in Art, Größe, Lage und Nutzung mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar wären, stehen nicht zur Verfügung. Ein statistisch gesicherter Vergleichswert kann somit nicht ermittelt werden, weshalb für die Bewertung auf die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Bezug genommen wird. Auch wenn der Heranziehung von Vergleichspreisen der Vorrang vor dem Bodenrichtwertverfahren einzuräumen ist, stellt das Bodenrichtwertverfahren eine bewährte und in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandete Methode der Bodenwertermittlung dar.

7.3 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Bodenrichtwert 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 m²- Grundstücksfläche. Des Weiteren sind insbesondere Lage, Art und Maß der tatsächlichen bzw. ggfs. realisierbaren baulichen Nutzung, Größe und Grundstückszuschnitt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit sowie Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB), hat für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, folgenden Bodenrichtwert ebf (= erschließungsbeitragsfrei) bekannt gegeben:
600 €/m².

Informationen zu den Bodenrichtwertzonen	
Gemeinde	Nauheim
Gemarkung	Nauheim
Zonaler Bodenrichtwert	600 EUR/m ²
Nr. der Bodenrichtwertzone	350001
Sichttag des Bodenrichtwerts	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Fläche des Richtwertgrundstücks	
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	



Quelle: borihessen.de

7.4 Berücksichtigung von Abweichungen**§ 14 ImmoWertV**

Eine Abweichung des Bodenrichtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Die Bodenrichtwerte werden ohne Grundstücksgrößen und ohne bauliche Ausnutzung angegeben. Aufgrund der Lage, Größe, baulicher Ausnutzung sowie potentieller weiterer Möglichkeiten zur Erweiterungen, kann der Bodenrichtwert ohne Anpassung der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt werden.

7.5 Bodenwert

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	4845	1	Nauheim	2	617/3	543,00
	2510	1	Nauheim	2	617/8	144,00

Gesamtfläche

687,00 m²**davon zu bewerten:****687,00 m²**Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flst. Nr. 617/3	543	600,00					Ja	325.800
2	Flst. Nr. 617/8	144	600,00					Ja	86.400

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)**412.200 EUR**

Richtwertanpassung:

zu 1 Flst. Nr. 617/3

Bodenrichtwert: 600,00 EUR/m²

Quelle: Boris.hessen.de / Stand: 01.01.2024

zu 2 Flst. Nr. 617/8

Bodenrichtwert: 600,00 EUR/m²

Quelle: Borishessen.de / Stand: 01.01.2024

8. Ermittlung des Sachwerts (§21 bis 23 ImmoWertV)

8.1 Allgemeines

- 8.1.1 Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.
- 8.1.2 Der unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelte (vorläufige) Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist sodann mit Hilfe der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren an die Lage auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV).
- 8.1.3 **Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer**
Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.
- 8.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, soweit sie noch nicht berücksichtigt worden sind, sodann in einem zweiten Schritt zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV) und in den Sachwert einzubeziehen.
- 8.1.5 **Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV**
Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

8.2 Herstellungskosten (§ 21-23 ImmoWertV) Normalherstellungskosten

Ausgangswerte in Anlehnung an die Tabellen der NHK 2010 (Normalherstellungskosten) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (Basisjahr).

8.3 Baupreisindex

Die Bewertung wird vorgenommen nach dem Indexverfahren. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

8.4 Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlichen wertbeeinflussenden besonderen Bauteile, werden ggfs. einzeln erfasst.

8.5 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Neubauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

8.6 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Modellansatz und Empfehlungen der objektspezifischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 2021:
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser: 80 Jahre

8.7 Alterswertminderung/ Restnutzungsdauer

Lineare Alterswertminderung. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

	Nr. 35	Nr. 35a
Baujahr:	ca. 1957	ca. 1975
Wertermittlungsstichtag:	2024	2024
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre
Alter:	67 Jahre	49 Jahre
Restnutzungsdauer rechnerisch:	13 Jahre	31 Jahre
Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierungen:	15 Jahre	35 Jahre
Alterswertminderung linear:	81%	56%

8.8 Baumängel-/ Bauschäden, Modernisierungsaufwand

Der allgemeine Bauzustand ist bei der Alterswertminderung berücksichtigt.

8.9 Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Nr. 35** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschoss:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,00
tabellarische NHK:	508 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	508 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	934 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Nr. 35a** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,50
tabellarische NHK:	627 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	627 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8400 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag:	1.153 EUR/m ² BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Anmerkung: Die Garagen werden pauschal angesetzt

8.10 Sachwertermittlung

8.10.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Nr. 35	1	1957	80	15	280,00 m ² BGF	934	17,00	Linear	81,25	57.370
2	Nr. 35a	2	1975	80	35	323,40 m ² BGF	1.153	17,00	Linear	56,25	190.868
3	Garage 1	1	1957	60	10	1,00 Stk.	3.000	12,00	Linear	83,34	559
4	Garage 2	2	1975	60	15	1,00 Stk.	5.000	12,00	Linear	75,00	1.400

Σ 250.197

* Baupreisindex (1, 2) Wohngebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8400

alterswertgeminderte Herstellungskosten	250.197 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 12.509 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	262.706 EUR
+ Bodenwert	412.200 EUR
vorläufiger Sachwert	674.906 EUR

8.10.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts (Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Höhe des Sachwerts (Bodenwert, Werte der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung) am Objekt fiktiv ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischen Grundstücksmerkmalen, der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen.

8.10.3 Marktanpassung bezogen auf das Bewertungsobjekt

Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Objekte stehen für solche Objekte nicht zur Verfügung. Die in Marktberichten veröffentlichten Sachwertfaktoren können für das Bewertungsobjekt mangels Vergleichbarkeit nicht zur Anwendung kommen. Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten, wie bspw. dem Überbau sowie dem Modernisierungsaufwand, erscheint ein Sachwertfaktor von 15% bezogen auf den vorläufigen Sachwert grundstücksmarktkonform.

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		674.906 EUR
± Marktanpassung	-15,00 %	-101.236 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert		573.670 EUR
Sachwert		573.670 EUR

9. Ermittlung des Ertragswerts (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

9.1 Erläuterung der Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

9.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. I.d.R. ist von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand der Mietsache auszugehen. Der Wert von Instandsetzungsaufwendungen ist separat zu ermitteln.

9.3 Tatsächlich erzielter Rohertrag

Die zu bewertenden baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet. Bei nachfolgender Ertragswertermittlung muss deshalb von einer fiktiven, marktüblichen Miete ausgegangen werden.

9.4 Marktüblich erzielbare Erträge

Als marktüblich im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird.

9.5 Marktüblich erzielbarer Ertrag bezogen auf das Bewertungsobjekt

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen, wird für Haus Nr. 35a eine Miete von rd. 10.- €/m² Wohnfläche, sowie für Haus Nr. 35 eine Miete von 6.- bzw. 7.- €/m² in Ansatz gebracht. Für die Garagen können 20.- bzw. 30.- €/Monat angesetzt werden.

9.6 Marktübliche Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Objekt, insbesondere Mieten und Pachten zu ermitteln (Rohertrag). Der Rohertrag ist um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehenden Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 19 ImmoWertV). Durch Umlagen gedeckte Kosten bleiben unberücksichtigt.

Die marktüblichen Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weitergegeben werden, werden in Anlehnung an die Erfahrungssätze die sich aus der Ertragswertrichtlinie sowie der Betriebskostenverordnung ergeben in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Dringend notwendige Instandsetzungen hingegen beeinflussen den Verkehrswert unmittelbar und werden unter dem Punkt „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Höhe der ermittelten Kosten berücksichtigt.

Die Ertragswertrichtlinie gibt für die laufenden Instandhaltungskosten in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) im Jahr 2024 bei Wohnnutzung einen Ansatz von 13,80 €/m² Mietfläche vor.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Die EW-Richtlinie nennt einen Ansatz von 2 v.H. bei Wohnnutzung. Das Mietausfallwagnis wird demzufolge mit **2 % des Rohertrags** bewertet.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen Kosten für die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und –durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen. Die EW-Richtlinie nennt einen Ansatz von **351 €/Jahr** für Wohnungen.

9.7

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gem. § 8 ImmoWertV, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungsaufwand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblichen Erträge erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

9.8 Liegenschaftszinssatz

9.8.1 Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens aus geeigneten Kaufpreisen und der ihnen entsprechenden Reinerträge zu ermitteln (analog § 14 Absatz 3 ImmoWertV).

9.8.2 Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum als empirische Werte des Verhältnisses "Jahresreinertrag zu Kaufpreis" werden im Immobilienmarktbericht 2023 Südhessen zur Verfügung gestellt. Für Ein- und Zweifamilienhäusern, beträgt der mittlere Liegenschaftszinssatz, bei Bodenrichtwerten ab 600 €/m²: 1,5%. Der Immobilienverband IVD Bundesverband, gibt Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 1,5 bis 4,0% bekannt.

9.8.3 Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstücksgröße, der Grundstücksbebauung, insbesondere aber unter Beachtung der Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Liegenschaften solcher Art, lege ich einen Zinssatz von 3,0 % der Ertragswertberechnung zugrunde.

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude		Jahre					%	m ²		
	Nutzung / Beschreibung									
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	15	3,00	1	54,00		7,00	4.536	5.075
w	1	Wohnen / Obergeschoss	15	3,00	1	55,00		6,00	3.960	4.431
w	2	Wohnen / EG und OG	35	3,00	1	121,00		10,00	14.520	2.530
w	3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	10	3,00	1			20,00	240	269
w	4	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	15	3,00	1			30,00	360	63
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 27	Ø 3,00	Σ 3	Σ 230,00			Σ 23.616	Σ 12.368

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
			EUR/m ²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE		CO ₂	EUR/m ²	% RoE	
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	/Stk.					EUR/m ²	/Stk.		% RoE
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	13,80	0,49	351,00	7,73	2,00				26,19
w	1	Wohnen / Obergeschoss	13,80	0,49	351,00	8,86	2,00				30,05
w	2	Wohnen / EG und OG	13,80	0,38	351,00	2,41	2,00				15,92
w	3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	104,00	3,09	46,00	19,16	2,00				64,58
w	4	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	104,00	1,85	46,00	12,77	2,00				43,88

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 21,18

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / Erdgeschoss	4.536	1.188	3.348	5.075	-1.727	11,9379	-20.617
w	1	Wohnen / Obergeschoss	3.960	1.190	2.770	4.431	-1.661	11,9379	-19.829
w	2	Wohnen / EG und OG	14.520	2.312	12.208	2.530	9.678	21,4872	207.953
w	3	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	240	155	85	269	-184	8,5302	-1.570
w	4	Stellplätze innen (Wohnen) / Garage	360	158	202	63	139	11,9379	1.659

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 23.616

Σ 5.003

Σ 18.613

Σ 12.368

Σ 6.245

Σ 167.596

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

167.596 EUR

+ Bodenwert

412.200 EUR

Ertragswert**579.796 EUR**

9.9**Aufteilung der Werte**

Wie beschrieben besteht ein Überbau des Gebäudes Nr. 35a auf Flst. Nr. 617/3. Diese Fläche kann mit rd. 1/3 der Gesamtfläche Haus Nr. 35a überschlägig ermittelt werden. Somit muss diese Fläche, bzw. der Zeitwert der baulichen Anlagen zu Flst. Nr. 617/3 addiert und von Flst. Nr. 617/8 subtrahiert werden:

Flst. Nr. 617/3			Marktanpassung	
Bodenwert		325.800 €		
Zeitwert Gebäude 35		61.000 €		
zzgl. Gebäudeanteil 35a		<u>67.000 €</u>		
		453.800 €	15%	68.070 €
		385.730 €		
Flst. Nr. 617/8				
Bodenwert		86.400 €		
Zeitwert Nr. 35a		201.000 €		
abzgl. Gebäudeanteil 35a		<u>-67.000 €</u>		
		220.400 €	15%	33.060 €
		187.340 €		

Anmerkung: Diese Aufteilung ist rein rechnerisch, da in der Realität natürlich kein Teil des Hauses Nr. 35a "weggenommen" werden kann.

9. Anmerkungen für das Gericht

- Es sind keine Mieter vorhanden
- Es gibt keine Verwaltung
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt
- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
- Es bestehen keine Baulasten (siehe 2.2 dieser Wertermittlung)
- Laut Auskunft liegt kein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vor
- Es besteht kein Verdacht auf Altlasten

10. Verkehrswert**10.1 Definition**

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 handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

10.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis, ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sach- und Ertragswert wurden mit zum Wertermittlungsstichtag grundstücksmarktgerechten Eingangsgrößen ermittelt.

10.3 Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der Verkehrswert an dem Grundstück: Nauheim, Feldstraße 35, Flst. Nr. 617/3 mit 543 m² sowie Flst. Nr. 617/8 mit 144 m², geschätzt auf:

574.000.- €

(Fünfhundert Vierundsiebzig Tausend Euro)

Rein rechnerisch aufgeteilt:

Flst. Nr. 617/3:	386.000.- €
Flst. Nr. 617/8:	188.000.- €

Frankfurt, den 27. November 2024

.....
Die Sachverständige
Dipl.- Ing. Bianca Metzger
Immobilienökonom (ebs)