

MEHRWERT

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen

Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Petri@mehrwert.info

Amtsgericht Hanau
Vollstreckungsgericht AZ 42 K 2/25
Verkehrswertgutachten zu der Liegenschaft
Reihenendhaus nach WEG-Teilung MEA 1/3
Rendeler Pfad 15
61137 Schöneck-Büdesheim

Verkehrswert zum Stichtag ST 27.05.2025: 280.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt: Reihenendhaus Miteigentumsanteil MEA 1/3, Rendeler Pfad 15, 61137 Schöneck-Büdesheim mit massivem Brandschaden.

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Vollstreckungsgericht AZ 42 K 2/25, Nussallee 17 63450 Hanau.

Gebäudeart: Reihenendhaus nach WEG-Teilung MEA 1/3.

Auftrag: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Büdesheim Blatt 3000 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).

Grundstücksdaten: Amtsgericht Hanau, Grundbuch/Gemarkung Büdesheim, Blatt 3000, Flur 13, Flurstück(e) 158/13, Gebäude- und Freifläche, 628 m² daran 1/3 MEA.

Lagebeurteilung: Die Makrolage im Rhein-Main-Gebiet stellt sich als starker Standort positiv und die Mikrolage in Schöneck-Büdesheim in Feldrandlage mit mittlerer bis gehobener Sozialstruktur gepflegt dar. Infrastruktur-/Nahversorgungseinrichtungen in kurzer Fahrtfernung. Insgesamt gute Lagequalität.

Grundstücks- und Gebäudebeurteilung: Nahezu rechteckig, leichtes Gefälle, Dreierhausgruppe. Zweigeschossiges, vollunterkellertes Reihenendhaus, voll ausgebautes Dachgeschoss, zeitgemäßer Grundriss, Innenbesichtigung nicht möglich. Haus ausgebrannt, 2 x Stellplatz. Schadensfrei Wohnwert.

Bruttogrundfläche BGF: 272 m² für NHK Berechnung

Baujahr: 2004.

Restnutzungsdauer RND: Ca. 49 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Liegenschaftszinssatz LZ: 2,25 %.

Flächen/Mieten:

	Fläche	€/m ² -St.
Wohnung EG/OG/DG	147,2 m ²	10,71 €
Stellplätze	2	30,00 €

jeweils marktüblich netto kalt pro Monat.

Bodenwertanteil ungemindert: 80.000 €

Vergleichswert: 425.000 €

Ertragswert: 355.000 €

Sachwert: 280.000 €

Zubehör und Bestandteile: Keines

Verkehrswert: 280.000 €

Rohertragsvervielfältiger: 14,3-fach, Markt 28,6-fach

Wohnflächenfaktor: 1.903 €/m², Markt 2.270 €-5.460 €/m²

Nettoanfangsrendite: 4,66 %, Markt 2,19 %

Vorwort und Inhaltsverzeichnis

Markt- und Verkehrswertermittlung ist die professionelle Simulation eines Marktes, der im Gegensatz zu anderen Märkten (Aktienhandel/Kauf von Butter im Supermarkt) kaum mit statistischer Sicherheit stattfindet. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige simuliert diesen intransparenten Markt mit seiner geprüften besonderen persönlichen und besonderen fachlichen Eignung und ermittelt den Verkehrs-/Marktwert. Neben dem Marktverhalten der Marktteilnehmer sind Wertermittlungssichttag und Wertermittlungsauftrag die bestimmenden Faktoren. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt). Grundsätzlich werden sachverständige Annahmen getroffen, die dem Prinzip der Modellkonformität und dem Unikat Immobilie vor dem Hintergrund des Verkehrswertbegriffs (§ 194 BauGB) am nächsten kommen.

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	2
2. Allgemeine Objektdaten	4
3. Lage	6
3.1. Makrolage	6
3.2. Mikrolage	7
3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr	7
3.2.2. Individualverkehr	7
4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes	8
5. Grundbuch und Katasterbezeichnung	8
6. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung	9
6.2. Raumaufteilung	10
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	10
8. Miet- und Pachtverhältnisse	10
9. Stellplätze	11
10. Besondere Umstände	11
10.1. Rechte und Belastungen	11
10.1.1. Rechte im Grundbuch	11
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	11
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	11
10.3. Gebäudezustand	11
10.3.1. Instandhaltungszustand	12
10.3.2. Gebäudeschäden	12
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	13
10.4. Energetischer Zustand	14
11. Wertermittlung	15
11.1. Bodenwert	16
11.2. Vergleichswertverfahren	18
11.3. Ertragswertverfahren	20
11.4. Sachwertverfahren	26
11.5. Zubehör und Bestandteile	28
11.6. Marktlage und Ableitung des Verkehrswertes	28

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Rendeler Pfad 15, 61137 Schöneck-Büdesheim.

Objektart: Reihenendhaus MEA 1/3.

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Vollstreckungsgericht AZ 42 K 2/25, Nussallee 17, 63450 Hanau.

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA),
öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger
für Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
61137 Schöneck

Auftrag: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Büdesheim Blatt 3000 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

27.05.2025 / 27.05.2025

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligte,
Herr Petri, Sachverständiger.

Die Ortsbesichtigung wurde in der Zeit von 13.30 Uhr bis 14.30 Uhr durchgeführt. Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche unterstellt. Aufgrund des Brandschadens konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Verwendete Unterlagen:

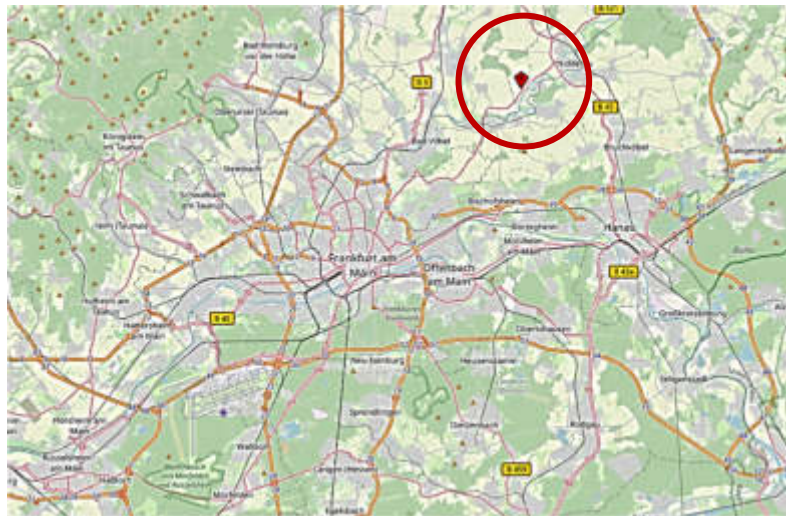
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Immobilienmarktbericht zum jeweiligen Stichtag
Planungsrechtliche Auskunft
Bauakten aus Bauakteneinsicht
Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Baulastenauskunft

3. Lage

3.1 Makrolage Main-Kinzig-Kreis

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Gelnhausen
Fläche:	1.377 km ²
Einwohner:	420.914 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte:	301 Einwohner je km ²

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Schöneck-Büdesheim im Main-Kinzig-Kreis.



Quelle: OpenStreetMap

Der Kreis liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet. Der dicht besiedelte südwestliche Teil des Landkreises um die Städte Hanau und Gelnhausen ist zudem Bestandteil der Stadtregion Frankfurt. Der Landkreis entstand 1974 durch den Zusammenschluss der Landkreise Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern mit der kreisfreien Stadt Hanau. Der Landkreis hat seinen Namen von den zwei Hauptflüssen, dem Main, der die südwestliche Kreisgrenze bildet, und seinem rechten Nebenfluss Kinzig, der das Kreisgebiet von Nordosten nach Südwesten durchfließt. Der Main-Kinzig-Kreis grenzt im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend an den Wetteraukreis, den Vogelsbergkreis, den Landkreis Fulda (alle in Hessen), an die Landkreise Bad Kissingen, Main-Spessart und Aschaffenburg (alle in Bayern) sowie an den Landkreis Offenbach und die kreisfreien Städte Offenbach am Main und Frankfurt am Main (alle wiederum in Hessen). Nach dem Ergebnis der Volkszählung 2011 waren 36,2 % der Einwohner evangelisch, 27,9 % römisch-katholisch und 35,9 % gehörten einer sonstigen oder keiner Religionsgesellschaft an oder machten keine Angabe. Der Anteil der Protestanten und Katholiken an der Gesamtbevölkerung ist seitdem jährlich um 1 Prozentpunkt gesunken. Gemäß Zensus 2022 waren (2022) 27,8 % der Einwohner evangelisch, 22,4 % katholisch und 49,8 % waren konfessionslos, gehörten einer anderen Glaubensgemeinschaft an oder machten keine Angabe.

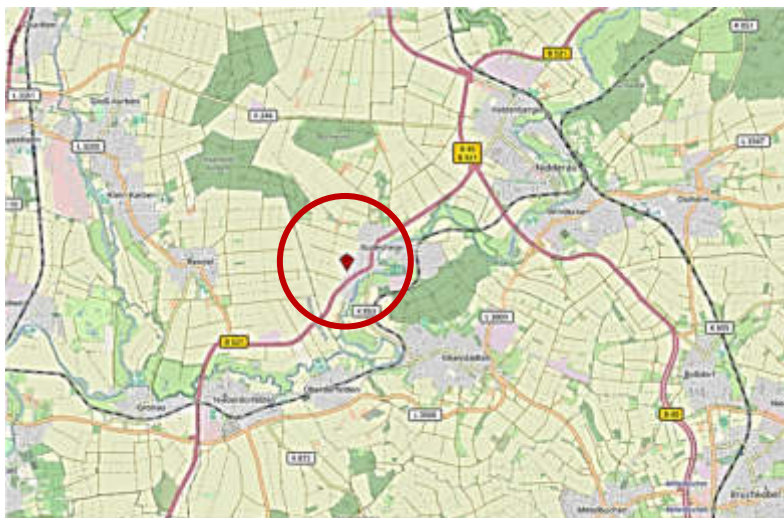
Das Spektrum der an verschiedenen Standorten im Kreis ansässigen Unternehmen erstreckt sich von moderner Großindustrie und verarbeitendem Mittelstand über innovative Handwerksunternehmen bis hin zu der gerade in den vergangenen Jahren stark angewachsenen Zahl von Start-Ups. Im letzten Vierteljahrhundert prägt die mittelständische Industrie auch weiterhin das wirtschaftliche Gesicht der Region. Bemerkenswert ist die hohe großbetriebliche Struktur der Industrie des Main-Kinzig-Kreises. Von den 100 größten Industriebetrieben Hessens haben sieben ihren Standort im Main-Kinzig-Kreis. Unter den im Kreis ansässigen Unternehmen finden sich zahlreiche Firmen von Weltrang, wie z. B. Evonik Industries, Infracor, WOCO, Heraeus, Dunlop, Engelbert Strauss, Norma Gruppe und die Anvis Gruppe. Weitere ansässige große Unternehmen sind zum Beispiel Putzmeister, Bien-Zenker, und das Birkenstock-Werk in Steinau an der Straße.

Der Main-Kinzig-Kreis hat ein dichtes Netz an Grund- und weiterführenden Schulen. Die Gymnasien und die berufsbildenden Schulen konzentrieren sich größtenteils auf die ehemaligen Kreisstädte Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern. Darüber hinaus befindet sich in Linsengericht-Somborn mit der Kopernikusschule die größte allgemeinbildende Schule Deutschlands.

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 66 (Frankfurt–Fulda) und die 45 (Aschaffenburg–Dortmund). Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die B 43 und die B 45. Der Kreis wird in seiner gesamten Länge von der Fernbahnstrecke Frankfurt–Fulda–Berlin/Hamburg/Dresden (Kinzigtalbahn) durchzogen. Im südwestlichen Kreisteil kreuzt sich damit im Bahnknotenpunkt Hanau die Fernbahnstrecke Frankfurt–Würzburg–Nürnberg–München.

Schöneck

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Höhe:	122 m ü. NHN
Fläche:	21,5 km ²
Einwohner:	11.837 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte:	551 Einwohner je km ²



Quelle: OpenStreetMap

Die hessische Gemeinde Schöneck liegt im Main-Kinzig-Kreis. Schöneck grenzt im Norden an die Stadt Niddatal (Main-Kinzig-Kreis), im Nordosten an die Stadt Nidderau, im Osten an die Stadt Bruchköbel, im Südosten an die Stadt Hanau, im Süden an die Stadt Maintal sowie im Westen an die Gemeinde Niederdorfelden und die Stadt Karben (Main-Kinzig-Kreis). Schöneck gliedert sich in die Ortsteile Büdesheim, Kilianstädten und Oberdorfelden. Alle drei Ortsteile Schönecks haben eine direkte Bahnanbindung nach Hanau bzw. Frankfurt/Main und in die Gegenrichtung nach Stockheim (Glauburg). In 2008 erhielt der Ortsteil Kilianstädten eine Ortsumgehung zur Verringerung des innerörtlichen Durchgangsverkehrs.

September 2009 Baubeginn für einen Windpark (7 Windkraftanlagen mit gesamt rd. 37 Millionen kWh (=37 GWh) p. a.) an der südlichen Peripherie vom Ortsteil Kilianstädten. 2013 Erweiterung um zwei weitere Windkraftanlagen. Büdesheim und Kilianstädten besitzen jeweils eine eigene Grundschule; für die Grundschüler aus Oberdorfelden ist die Grundschule in der benachbarten Ortschaft Niederdorfelden zuständig. Für Schöneck zuständige weiterführende Schulen befinden sich in Nidderau, Hanau, Hanau und Maintal-Bischofsheim. In Schöneck gibt es fünf Kindertagesstätten.

3.2 Mikrolage

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im nordwestlichen Teil von Büdesheim, dort in einem Umfeld aus überwiegend gleichartigen Reihenhäusern der gleichen Projektentwicklung. Westlich grenzt der Feldrand an. Zu den übrigen Seiten verdichtet sich die Ein- und Zweifamilienhausbebauung zum Ortskern hin. Nach Süden jenseits der Landstraße mit teilgewerblicher Nutzung und nach Osten mit historischer Bebauung um den Ortskern. Schulen, Kindergärten, Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich überwiegend in fußläufiger und in kurzer Fahrtentfernung. Gleiches gilt für Nahversorgungseinrichtungen. Im Bereich der Liegenschaft hat die Straße Rendeler Pfad einen breiten Fahrstreifen mit gepflasterter Oberfläche, bei dem die Gehwege in die Fahrbahnoberfläche integriert sind. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle ist in ca. 6 Minuten fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof von Büdesheim ist ca. 8 Minuten entfernt. Der nächste ICE-Haltepunkt am Hauptbahnhof Frankfurt am Main ist in ca. 45 Minuten, der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 70 Minuten erreichbar. Das Stadtgebiet Schöneck ist durch Buslinien gut erschlossen.

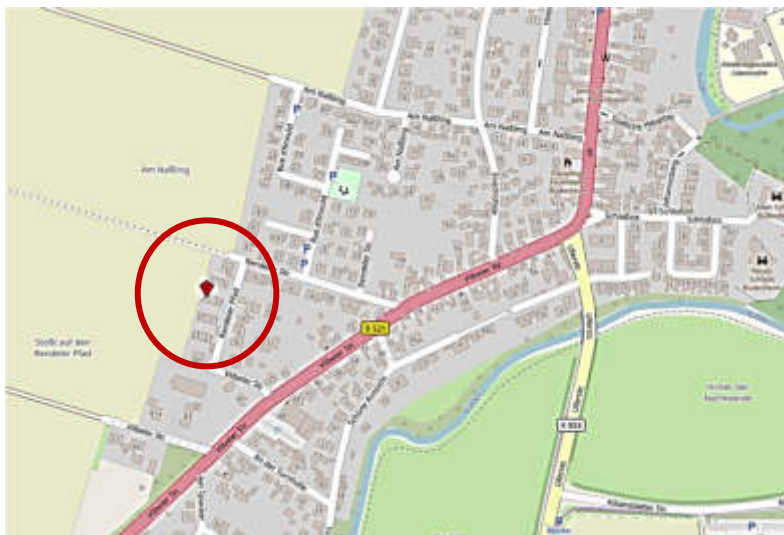
3.2.2 Individualverkehr

Schöneck ist über örtlichen Kreis-, Landes- und Bundesstraßen gut im Individualverkehr erschlossen, über die sich die A 66 und die A 661 in ca. 10 bis 15 Minuten erreichen lassen. Die Fahrzeiten können je nach Tageszeit und Verkehrslage nicht unerheblich abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Rhein-Main-Gebiet im Allgemeinen und der Standort Schöneck-Büdesheim im Besonderen stellen sich positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Durch die Wirtschaftsstruktur wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 gerechnet, was zu einer allgemein stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Die Liegenschaft befindet sich im nord-östlichen Speckgürtel von Frankfurt und profitiert damit von der fortschreitenden Urbanisierung. Nachgefragt sind dabei Reihenhäuser in gepflegten Lagen und einem sozial stabilen Bewohnerbesatz, was die bewertende Liegenschaft erfüllen kann. Nahversorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind gut zu erreichen. Vorteilhaft ist das direkte Angrenzen dieses Hauses an den Feldrand, wodurch eine größere Privatheit entsteht. Insgesamt ist ein guter Lagewert zu bescheinigen.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das nahezu rechteckig geschnittene Grundstück mit einem leichten Gefälle nach Osten hat eine Straßenfrontbreite von ca. 20,0 m und eine mittlere Tiefe von ca. 31 m. Die Reihenhauszeile mit den drei Häusern, ca. ca. 9,4 m x 21,3 m, ist durch den Garten- und Stellplatzanteil von der Straßen getrennt und durch den Erschließungsweg auf der Nordseite von der Grundstücksgrenze getrennt errichtet. Die Hausgärten sind dabei nach Süden ausgerichtet. Der Feldrand liegt westlich. Das Sondernutzungsrechte am Grundstück des zu bewertenden Grundstücks stellt sich durch den Gartenanteil auf der Westseite zum Feldrand sowie durch den nach Süden ausgerichteten Hausgarten dar. Der Teil des Sondernutzungsrechts ist dabei nur teilweise eingefriedet. Der Garten stellt sich mit Sträuchern, Beeten und einer Wiese angelegt dar und ist derzeit teilweise verwildert. Im nordwestlichen Teil ist ein Holzgartenhaus aufgestellt.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben, da es sich um eine Erstbebauung nach vorheriger landwirtschaftlicher Nutzung handelt. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Das Angebot an Bandbreiten für schnelles Internet schwankt von Anbieter zu Anbieter. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht Hanau, Grundbuch von Büdesheim, Blatt 3000, 1/3 Miteigentumsanteil an

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Büdesheim
	Flur	13
	Flurstück	158/13
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Rendeler Pfad 11, 13, 15
	Größe	628 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichnet – Haus Nr. 1 -. Sondernutzungsrecht an den rot umrandeten Grundstücksflächen und den Kfz.-Stellplätzen SP 1A und SP 1B.

Für jeden Miteigentumanteilen ist eine besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3000 bis 3002). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.12.2003 und 20.01.2004 (UR-Nr. 567/2003 und 19/2004 Notar XY) Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 2996 hierher übertragen und eingetragen am 07.06.2004.

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht), kann Dritten überlassen werden, Rang nach Abt. III Nr. 2, zu Gunsten der Berechtigten in Gelnhausen; gemäß Bewilligung vom 7.5.2004 - UR 215/2004 Notar XY - eingetragen am 21.5. 2004 in Blatt 2996 und nach Bildung von Raumeigentum, hierher übertragen am 07.06.2004.

Abteilung III:
(Hypotheken,
Grundschulden,
Rentenschulden) Nicht mitbewertet.

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Die Beschreibung erfolgt, bei Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz WEG, für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

Aufgrund des Brandschadens wird ein fiktiv schadensfreier Zustand beschrieben und geschätzte Schadensbeseitigungskosten unter dem Kapitel Bauschäden beschrieben. Die Liegenschaft wurde ca. 2004 als vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenhedhaus MEA 1/3 mit voll ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise errichtet.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung (Annahme):

- Streifen- und Plattenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton.
- Massivkonstruktion aus Mauerwerk und Stahlbeton, Innen- und Außenwände in unterschiedlichen Stärken, teilweise leichte Trennwände.
- Decken als Stahlbetondecken.
- Dach als Satteldach mit zimmermannsmäßigem Dachstuhl, baujahresspezifische Dämmung, Betonsteindeckung.
- Fassade als Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem.
- Treppen als Stahltreppen mit Holzbelag und Stahlgeländer.
- Fenster überwiegend als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fenstertüren zur Terrasse. Dachflächenfenster. Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Aluminium. Kunststoffrollläden.
- Bodenbeläge überwiegend Fliesen und Laminat.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, in den Bädern Bad teilweise türhoch gefliest, in der Küche im Bereich der Arbeitsplatte Fliesenspiegel.
- Deckenbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen.
- WC im EG, Dusch-/Wannenbad im OG, jeweils auf mittlerem Niveau.

- Röhrenspantüren mit foliert/weißlackbeschichtet, Holzzargen, Hauseingangstür als Kunststofftür mit Glasausschnitt.
- Elektroinstallation auf mittlerem Niveau mit Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen.
- Gaszentralheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper, zentrale Wassererwärmung.
- Fotovoltaikanlage.

6.2 Raumaufteilung und –beurteilung

Flächenberechnung siehe Anlage.

Ohne Innenbesichtigung kann für den angenommenen schadensfreie Zustand keine Beschreibung vorgenommen werden. Es wird auf die Grundrissdarstellung in der Anlage verwiesen.

Annahme: Guter Wohnwert zu konstatieren.

7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach Auskunft der Homepage der Stadt Schöneck befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist somit nach § 34 (BauGB) zu beurteilen.

Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.

7.2 Denkmalschutz

Aufgrund der vorgefundenen Bausubstanz wurde die Eintragung in die Denkmalliste des Landes nicht untersucht. Für die Wertermittlung der zu bewertenden Einheit wird von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Liegenschaft war zum Stichtag und zum Ortstermin ausgebrannt und nicht bewohnbar. Es sind keine Mietverhältnisse bekannt.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

Wertrelevante, vom marktüblichen Ertrag abweichende Mieten werden ggf. durch ein Over- bzw. Underrented-Verfahren berücksichtigt.

9. Stellplätze

Die Liegenschaft verfügt über zwei gepflasterte Stellplätze rechtwinklig zur Straße, SP 1A und SP 1B. Diese sind gut anfahrbar. Öffentliche Stellplätze befinden sich in eingeschränktem Umfang am Fahrbahnrand in den eher schmalen Straßen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung lag ein hoher Anteil an ruhendem Verkehr vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist.

10. Besondere Umstände

10.1 Rechte und Belastungen

10.1.1 Rechte im Grundbuch

Rechte im Bestandsverzeichnis

Es lagen keine wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen vor. Es wird von der Freiheit von wertbeeinflussenden Lasten ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Leitungsrecht aus der Gesamtprojektentwicklung stammt. Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Einschränkung hinsichtlich Benutzbarkeit und Ertragsfähigkeit festgestellt werden. Es wird daher für das Recht kein Abschlag in der Wertermittlung gemacht.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Nachteile bei der Benutzbarkeit und Ertragsfähigkeit für die Liegenschaft aus Baulasten festgestellt werden. Nach der Auskunft des Main-Kinzig-Kreises sind keine Baulasten eingetragen. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die über das lageübliche Maß hinausgehen und hierdurch den Bodenwert erhöhen würden. Nebengebäude- und Garagen werden im Ertragswertverfahren durch Mietansatz und im Sach- oder Vergleichswertverfahren durch den geschätzten Zeitwert berücksichtigt.

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das

Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 9 (1) und (3) der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungsstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig. Entsprechend der Wertermittlungslehre wird dem Instandhaltungsmodell dem Modernisierungsmodell der Vorzug gegeben.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft stellt sich zum Ortstermin ausgebrannt und nicht benutzbar dar. Inwieweit der mutmaßlich im Erdgeschoss ausgebrochene Brand das Ober-, Dach- und Kellergeschoss nur verraucht oder vollständig zerstört hat, kann ohne Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Es wird von einer umfänglichen Zerstörung und Rückbaunotwendigkeit bis auf den Rohbau ausgegangen. Die Schätzung der Schadensbeseitigungskosten erfolgt im Folgekapitel.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m² Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt. Gemäß einschlägiger Fachliteratur folgend wird dem Instandhaltungsmodell vor dem Modernisierungsmodell den Vorzug gegeben, da Projektentwicklungen nicht statthaft sind.

10.3.2 Gebäudeschäden

Die Liegenschaft stellt sich zum Ortstermin ausgebrannt und nicht benutzbar dar. Inwieweit der mutmaßlich im Erdgeschoss ausgebrochene Brand das Ober-, Dach- und Kellergeschoss nur verraucht oder vollständig zerstört hat, kann ohne Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Es wird von einer umfänglichen Zerstörung und Rückbaunotwendigkeit bis auf den Rohbau ausgegangen. Auch wenn die äußere Hülle des Gebäudes bis auf die Öffnungsleibungen intakt scheint, kann in der Gesamtschau eine bereits ca. 20 Jahre alten Bausubstanz ein Abriss ggf. wirtschaftlicher sein, was der potentielle Erwerber auch vor dem Hintergrund persönlicher Gestaltungswünsche in seiner Kalkulation überprüfen sollte. Die Festsetzungen der Teilungserklärung können dies ggf. limitieren.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die

Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt. Gemäß einschlägiger Fachliteratur folgend wird dem Instandhaltungsmodell vor dem Modernisierungsmodell den Vorzug gegeben, da Projektentwicklungen nicht statthaft sind.

Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Zu- /Abschlag marktüblich
boG: Beseitigung Brandschaden, Abzug "neu für alt berücksichtigt, s. Anlage	130.000 €	- 130.000 €

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungsstaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind.

Unterschätzt wird überwiegend das mögliche Vorhandensein von Altlasten in Baustoffen. Anhand folgender Tabelle wird dies durch das häufig erst späte Verbot der jeweiligen Stoffe deutlich:

▪ Altlasten in Gebäuden: Wann wurden Verbote ausgesprochen?

Stoffe	Anwendung	Verbot	Schädigung
Asbest	Spritzasbest	1979	Krebserzeugung
	Schwach gebundene Produkte	1982	
	Jegliche Produkte in Deutschland	1994	
	Jegliche Produkte in Europa	2005	
Künstliche Mineralfasern (KMF)	Dämmstoffe	2000	Krebserzeugung
Polychlorierte Biphenyle (PCB)	Dichtmasse/ Anstriche	1978	Krebserzeugung, Fruchtschädigung
	Verwendung < 50 mg	1989	
	Kondensatoren < 100 ml	kein	
	Kondensatoren > 100 ml	2010	
Pentachlorphenol (PCPP/ Lindar/ DDT)	in Aufenthaltsräumen	1978 - 1989	Krebserzeugung, Erbgutschädigung
	Holzschutzmittel in Innenräumen	1986/ 1989	
	Inverkehrbringen	1989	
Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)	Bauwerksabdichtung	um 1965	Krebserzeugung, Erbgutschädigung
	Verklebung Stabparkett	1979	
	Verklebung Holzpflaster	1995	

Quelle: Skriptum Neubrand. Altlasten, Konzeption Rückbau von Gebäude

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen

Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Wertermittlungsmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig und bei einem Ursprungsbaujahr von 2004 von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 49 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein (fiktives) Alter von 21 Jahren und ein (fiktives) Baujahr von 2004.

10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bislang ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Aufgrund aktueller politischer Ausrichtung in Deutschland kann sich dies ändern. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

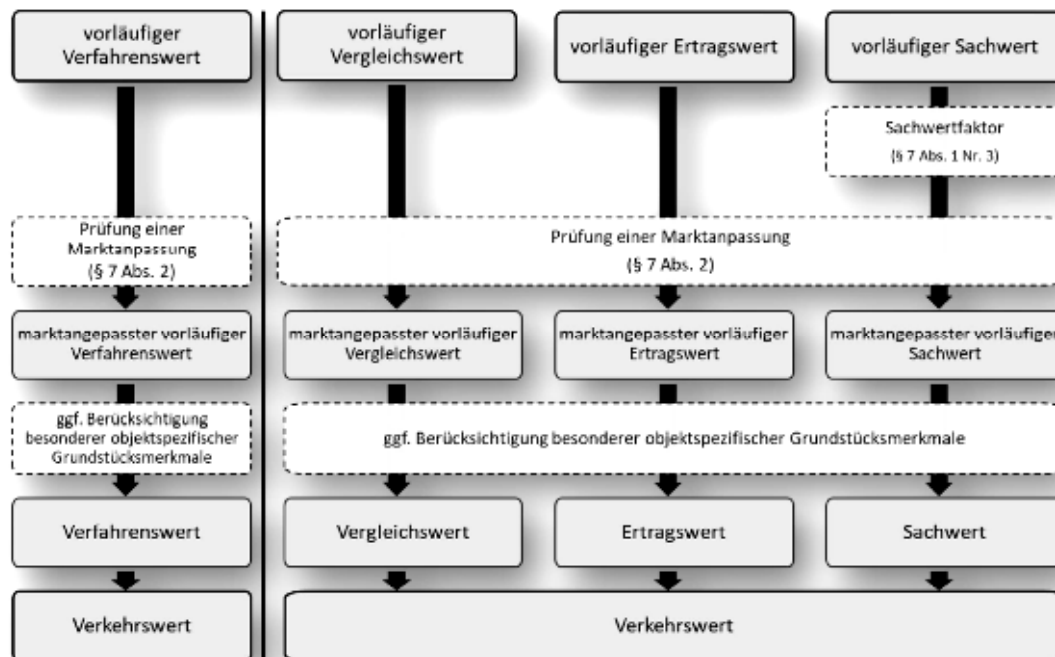
Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

Zur Bewertung lag kein Energieausweis vor.

Eine kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Schöneck bisher nicht veröffentlicht.

Nach derzeitigen Erkenntnissen haben gesetzliche CO₂-basierte Abgaben die Rentierlichkeit und wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Liegenschaft nicht maßgeblich beeinträchtigt (zwischen ein Promille und ein Prozent), weswegen dies nicht berücksichtigt wird. Im Falle steigender CO₂-Abgaben kann ein nennenswerter zukünftiger Einfluss nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber derzeit davon ausgeht, dass Strom als Energieträger ohne CO₂ erzeugt werden kann und daher diesen von der CO₂-Abgabe ausgenommen hat.

11. Wertermittlung



Quelle ImmoWertA

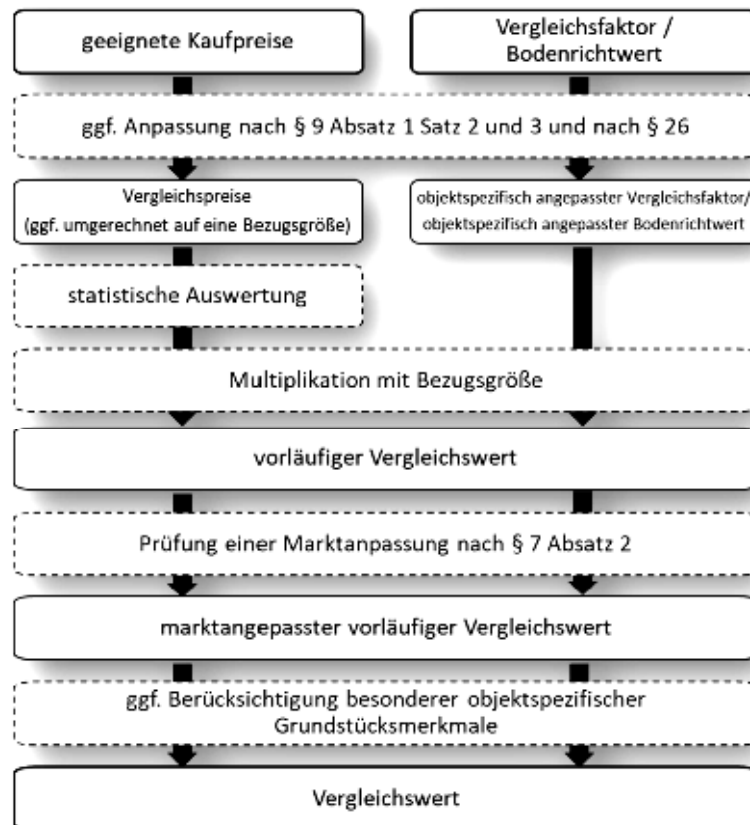
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale boG der „abschließende“ Verfahrenswert).

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebäudefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert



Quelle ImmoWertA

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Main-Kinzig-Kreises ein Bodenrichtwert von 350,00 €/m² zum 01.01.2024 für Wohnbauflächen mit Ein-Zweifamilienhäusern Grundstücksfläche erschließungsbeitragsfrei abgeleitet. Weitere Attribute wurden nicht definiert. Die abweichenden Grundstücksmerkmale werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

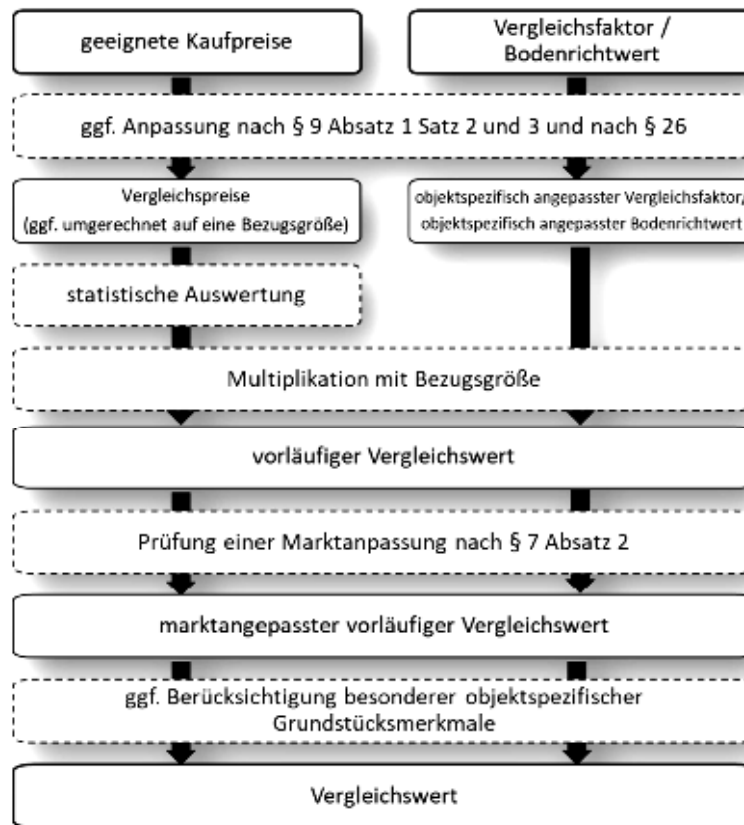
Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren gemäß der ImmoWertV2021 berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken. Die Ansätze werden so gewählt, dass keine Doppelberücksichtigung entsteht.

Rechenschema Bodenwert

Grundstücksgröße Flurstück 158/13 hieran 1/3		628 m²
Grundstücksgröße gesamt		628 m²
Bodenrichtwert pro m², 350,00 €, BRW-Zone 8890002, W, 450 m², ebf, 01.01.2024		350 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2025, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise	x	1,00
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2025 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m²		350 €
vorläufiger Verfahrenswert VW/Bodenwert		219.800 €
Marktanpassung	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert VW/Bodenwert		219.800 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Kosten/Vor-/Nachteil	Abschlag
boG: Vorteil Feldrandlage, Zuschlag sachverständig 10 % vom vorläufigen Verfahrenswert	21.980 €	21.980 €
Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		241.780 €
Miteigentumsanteil MEA 1/3		80.593 €

Der Bodenwertanteil der Liegenschaft Reihenendhaus MEA 1/3 „Rendeler Pfad 15“ in Schöneck-Büdesheim beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 80.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widerspiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichenden wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb ist auch vergleichsbasierend, hier Ein-/Zweifamilienhäusern für den „Preis pro einem Quadratmeter Wohnfläche“. Vor dem Hintergrund der zuletzt ausgeübten Eigennutzung wird das Verfahren unterstützend durchgeführt.

Es wurde ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit Vergleichsobjekten herangezogen, die gemäß dem Antrag eine hinreichende Vergleichbarkeit hatten. Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde sachverständig ausgewertet, um nicht hinreichend vergleichbare Preise vergleichbar zu machen und gleichzeitig nicht gegen geltende Rechtsprechung zu hoher Korrekturen zu verstoßen. Zu große Korrekturen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt.

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA)), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

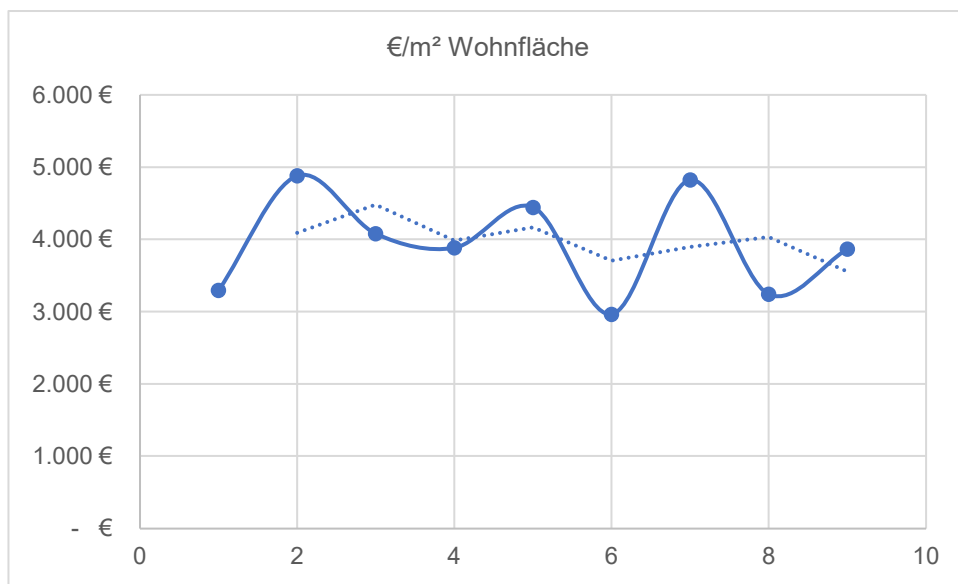
MEHRWERT

Lage der Vergleichsobjekte:



Quelle: Foto BingMaps

Die ausgewertete Auskunft zeigte ein folgendes Bild hinsichtlich der Vergleichspreise und deren wertbildenden Eigenschaften:



Quelle: MEHRWERT Research

Statistik Vergleichsobjekte:

Mittelwert	3.943 €
Median	3.885 €
Minimum	2.964 €
Maximum	4.882 €

Die Preise der Vergleichsfälle zeigen ein relativ einheitliches Bild. Der Vergleichswert wird daher aus dem Median hergeleitet:

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

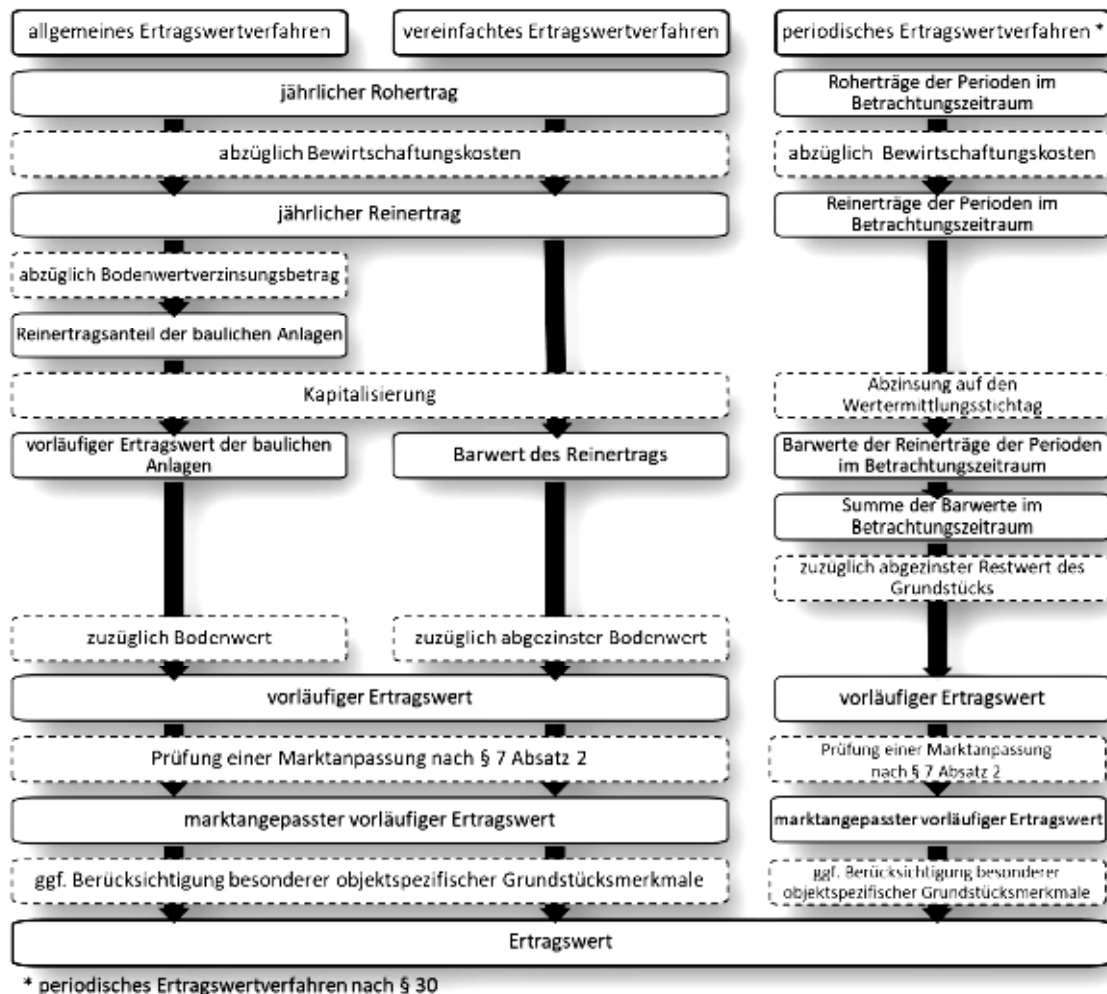
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Vergleichspreis/m² aus Median	3.885 €
Wohnfläche EG/OG	147,2 m²
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	571.689 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 7 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	0,95
vorläufiger Verfahrenswert/Vergleichswert vorläufig	543.104 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Zu-/Abschlag Marktüblich
	Kosten/Maßnahme
boG: Beseitigung Brandschaden, Abzug "neu für alt berücksichtigt, s. Anlage	130.000 € - 130.000 €
Pkw-Stellplatz 2 x 5.000 €	10.000 € 10.000 €
marktangepasster Verfahrenswert/Vergleichswert korrigiert	423.104 €

Der Vergleichswert der Liegenschaft Reihenendhaus MEA 1/3 „Rendeler Pfad 15“ in Schöneck-Büdesheim beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 425.000 € und wird aufgrund der statistischen Unsicherheit zwischen Voll- und Teileigentum informativ mitgeteilt.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- *Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.*
- *Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- *Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.*

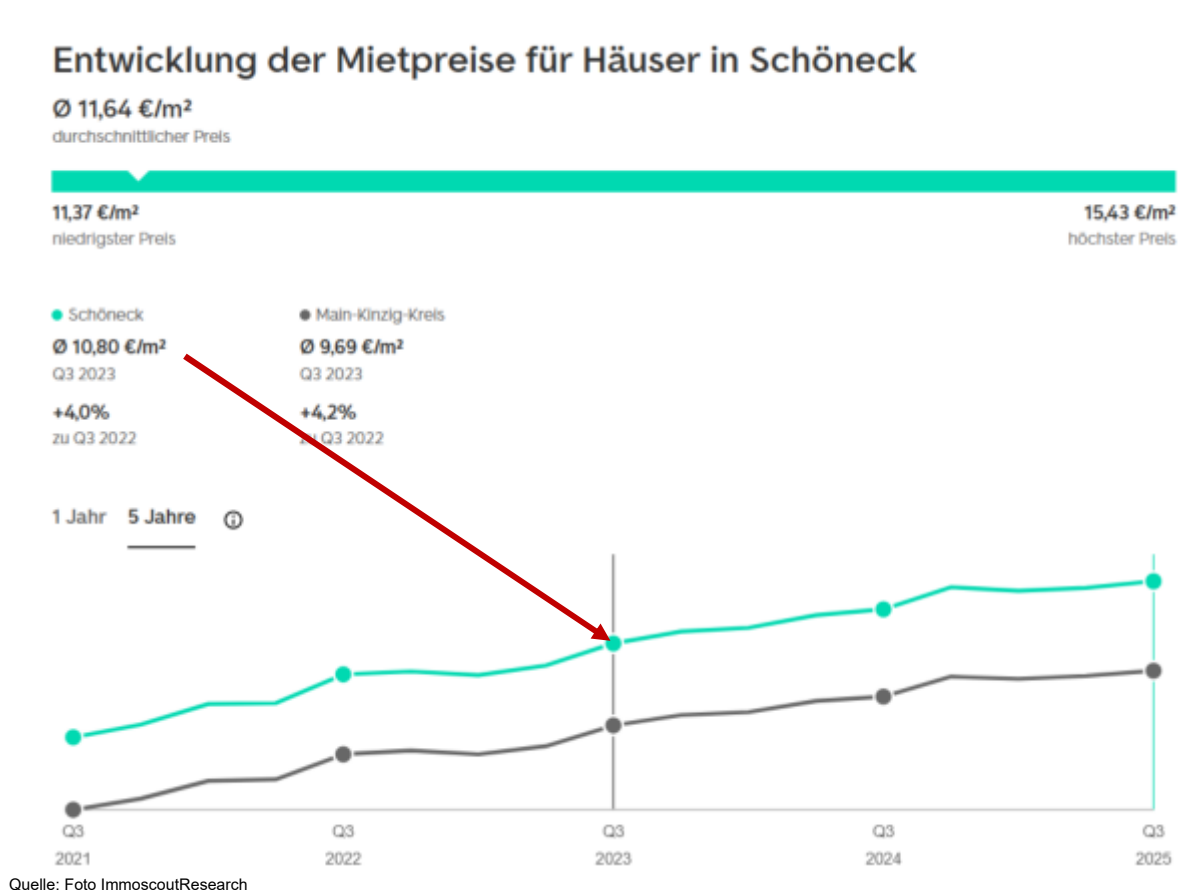
Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück „Rendeler Pfad 15“ ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der teilweise ausgeübten und marktüblich vor Ort auch durchgeführten Vermietung unterstützend zum Sachwertverfahren durchgeführt.

Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Schöneck hat keinen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraummieten erstellen lassen. Ein einfacher Mietspiegel für Hanau bzw. Maintal kann herangezogen werden. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale



und eigener Statistik sowie dem Mietspiegel haben sich folgende Mietansätze als marktübliche Bestandsmieten ergeben:

	€/m²-St.
Wohnung EG/OG/DG	10,71 €
Stellplätze	30,00 €

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und -zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden, rechtswirksame Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln vereinbart und keine Rechtstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
Immobilien mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage • Aufwendige Ausstattung • Liegennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für den zu bewertenden Objekttyp für Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 1,90 % durchschnittlich zum Stichtag abgeleitet. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung

Liegenschaftszinssatz LZ in % EFH/ZFH freistehend bei Bodenrichtwertspanne, als allgemeine Wertverhältnisse durchschnittlich	1,90
Korrektur Nachteil nicht freistehend	0,25
Korrektur Vorteil Feldrandlage zusätzlich zu Bodenwertanteil	-0,15
Korrektur Nachteil Brandschadensrisiko	0,10
Korrektur wesentlich längere Restnutzungsdauer als Modell	0,15
Betrag Zu- o. Abschläge zur Prüfung Eignung Basiszinssatz (Vermeidung der betragsmäßigen Überschreitung von 2,5 %)	0,65
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert, objektspezifisch	2,25

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz zu den Stichtagen von 2,25 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3

11.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte

Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

Verwaltungskosten €/Wohnung o. Einheit p.a.	425,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	47,00 €
Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche	14,00 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	106,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren

Liegenschaftszinssatz LZ in % EFH/ZFH freistehend bei Bodenrichtwertspanne, als allgemeine Wertverhältnisse durchschnittlich	1,90
Korrektur Nachteil nicht freistehend	0,25
Korrektur Vorteil Feldrandlage zusätzlich zu Bodenwertanteil	-0,15
Korrektur Nachteil Brandschadensrisiko	0,10
Korrektur wesentlich längere Restnutzungsdauer als Modell	0,15
Betrag Zu- o. Abschläge zur Prüfung Eignung Basiszinssatz (Vermeidung der betragsmäßigen Überschreitung von 2,5 %)	0,65
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert, objektspezifisch	2,25
Gesamtnutzungsdauer GND	70
Alter bei (fiktivem) Baujahr sachverständig 2004	21
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter	49

Rohrertrag

Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse

	Fläche	€/m²-St.	€ pro Jahr
Wohnung EG/OG/DG	147,2 m²	10,71 €	18.906 €
Flächen gesamt	147,2 m²		18.906 €

Stellplätze	2	30,00 €	720 €
-------------	---	---------	-------

Rohrertrag pro Jahr gesamt

19.626 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohrertrag RE:			16%
Verwaltungskosten €/Wohnung o. Einheit p.a.	425,00 €	-	425 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	47,00 €	-	94 €
Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche	14,00 €	-	2.060 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	106,00 €	-	212 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2,00%	-	393 €

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

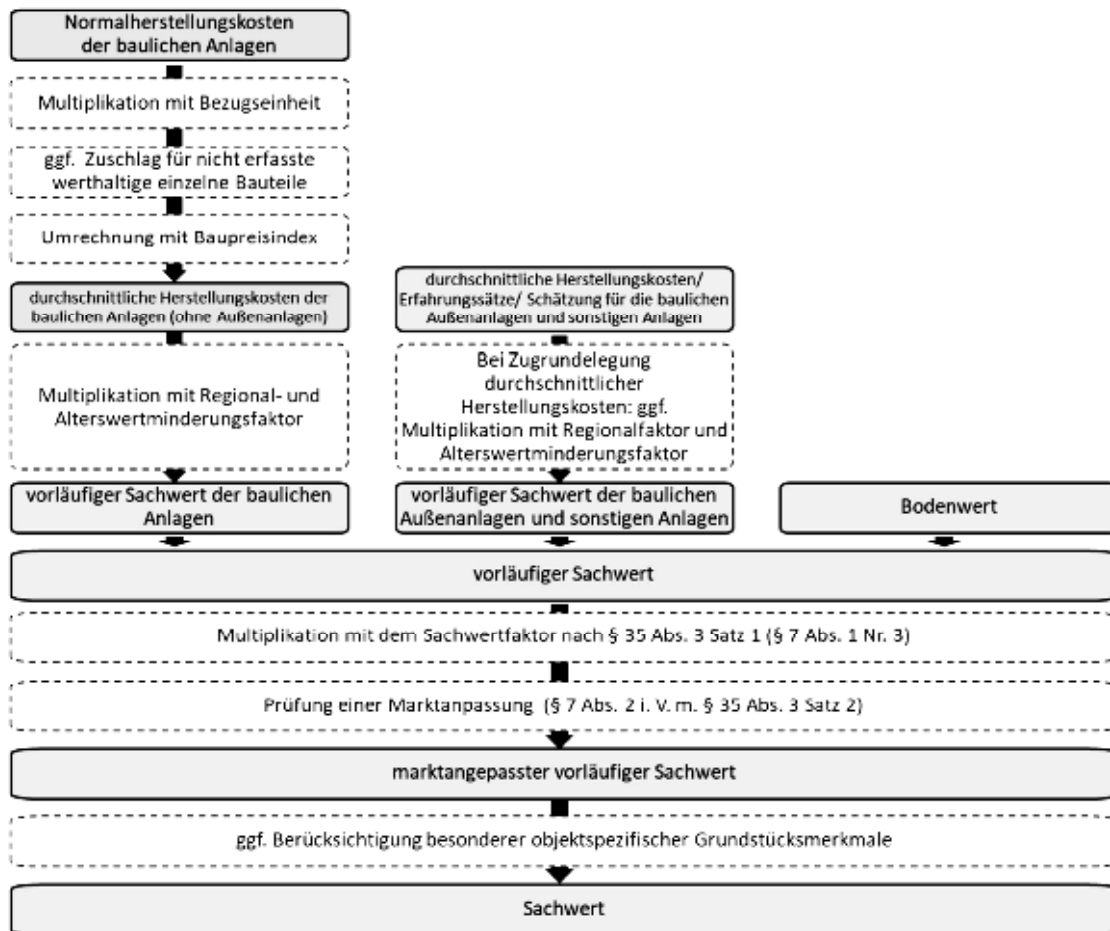
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA)), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Summe Bewirtschaftungskosten		-	3.184 €
Grundstücksreinertrag in €			16.442 €
-Bodenwertverzinsung aus Bodenwertanteil	2,25%	-	1.813 €
Gebäudereinertrag			14.629 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer	29,51		431.632 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:	+/-		- €
Bodenwert in € Gesamtfläche			80.593 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			512.226 €
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, hier geowirtschaftliche und geopolitische Risiken (Inflation, Krieg, Baukosten, etc.) sachverständig			
			0,95
vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			486.614 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Zu- /Abschlag	Zu- /Abschlag marktüblich
boG: Beseitigung Brandschaden, Abzug "neu für alt berücksichtigt, s. Anlage	130.000 €	-130.000 €	- 130.000 €
Korrigierter Ertragswert			356.614 €

Der Ertragswert der Liegenschaft Reihenendhaus MEA 1/3 „Rendeler Pfad 15“ in Schöneck-Büdesheim beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 355.000 €.

11.4 Sachwertverfahren



Quelle ImmoWertA

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt die marktübliche substanzorientierte Nutzung für diesen Objekttyp wider. Vor dem Hintergrund der zuletzt ausgeübten Eigennutzung wird das Sachwertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

Einordnung der Gebäudetyps und der Standardstufe:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 2.11 Reihenendhaus: Keller, Erd-/Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachboden, hilfsweise

Einordnung	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			1,0			23%
Dächer			1,0			15%
Außentüren und Fenster			1,0			11%
Innenwände und -türen			1,0			11%
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%
Fußböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
sonstige technische Ausstattung			1,0			6%

Kostenkennwerte für
Gebäudeart

615 € 685 € 785 € 945 € 1.180 €

Auswertung/Wägung

Außenwände	181 €
Dächer	118 €
Außentüren und Fenster	86 €
Innenwände und -türen	86 €
Deckenkonstruktion und Treppen	86 €
Fußböden	39 €
Sanitäreinrichtungen	71 €
Heizung	71 €
sonstige technische Ausstattung	47 €
Kostenkennwert Summe	785 €

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 2.11 Reihenendhaus: Keller, Erd-/Obergeschoss, nicht ausgebauter Dachboden, hilfsweise

	Rechen- operation
Baujahr	2004
Baujahr fiktiv	0
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]	272 m²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF	x 785 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF korrigiert	785 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €	213.423 €
Regionalfaktor	x 1,00

Normalherstellungskosten gesamt		213.423 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,89
	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungstichtag	168,60
Herstellkosten zum Basisjahr in €	,	402.946 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		21
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		30%
Abschreibungsbetrag in €	-	120.884 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert: Gartenhaus	+	1.500 €
Besondere Bauteile: Terrasse (5.000 €), Fotovoltaikanlage von 2009 (1.500 €) symbolisch wg. Unsicherheit hinsichtlich Brandschäden an Modulen u. Wechselrichter	+	6.500 €
Außenanlagen 5 %	+	14.178 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungstichtag		304.240 €
Gebäudesachwert Anbau aus Nebenrechnung	+	0 €
Gebäudesachwert gesamt	=	304.240 €
Bodenwert	+	80.593 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		384.834 €
Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21	x	1,12
Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 7 2.1 ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)	x	0,95
Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		409.463 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
boG: Beseitigung Brandschaden, Abzug "neu für alt berücksichtigt, s. Anlage	130.000 €	-130.000 €
angepasster Verfahrenswert/Sachwert		279.463 €

Der Sachwert der Liegenschaft Reihenhendhaus MEA 1/3 „Rendeler Pfad 15“ in Schöneck-Büdesheim beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 280.000 €.

11.5 Zubehör und Bestandteile

Aufgrund des ausgebrannten Zustandes wird ohne Innenbesichtigung nicht vom Vorhandensein von Zubehör oder Bestandteile von Wert ausgegangen.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden. Die Wertermittlungsverfahren stellen dabei den Werkzeugkasten für den Sachverständigen dar, führen nicht immer zum Verkehrswert, da die Unikate „Immobilie“ sich häufig nicht in Schemata pressen lassen. Diese Schlussanalyse ist die wesentliche Aufgabe des Sachverständigen.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren. Dieses spiegelt das substanzielle Verhalten der Marktteilnehmer wider und legt auch den Unterschied zwischen Volleigentum am Grundstück im Vergleich zum Teileigentum offen. Das Ertragswertverfahren zeigt die Grenzen der Rentierlichkeit auf. Der Vergleichswert liegt aufgrund des statistischen Fehlers zwischen Voll- und Teileigentum am Grundstück höher.

Die Vorteile bestehen in den guten Makrostandort und dem nachgefragten Standort in Büdesheim in direkter Feldrandlage mit der Nähe zu allen Infrastruktureinrichtungen. Weiter vorteilhaft ist der kompakte Zuschnitt des Gebäudes, der von einer breiten Gruppe an Marktteilnehmern nachgefragt wird und durch die wegen Brandschadens notwendige Sanierung dem Erwerber Gestaltungsmöglichkeiten nach persönlichen Wünschen offeriert.

Nachteilig sind in erster Linie die Unwägbarkeiten der tatsächlichen Kosten zur Brandschadensbeseitigung ohne Innenbesichtigung. Weiter nachteilig ist das fehlende Volleigentum, das bei der Mehrheit der Marktteilnehmer für Einfamilienhäuser bevorzugt wird.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft Reihenhendhaus MEA 1/3 „Rendeler Pfad 15“ in Schöneck-Büdesheim zum Stichtag 27.05.2025 auf 280.000 €.

Rohrertragsvervielfältiger: 14,3-fach, Markt 28,6-fach
Wohnflächenfaktor: 1.903 €/m², Markt 2.270 €-5.460 €/m²
Nettoanfangsrendite:

	Netto(rein)mieteinnahmen
Nettoanfangsrendite NAR =	Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten
Netto(rein)einnahmen	14.629 €
Gesamtkaufpreis = Sachwert	280.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	33.600 €
NAR	4,66%

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der aktuellen COVID-19-Situation und geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 27.05.2025 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der geprüften besonderen persönlichen und fachlichen Eignung erstellt. Von dem Gutachten wurden fünf Exemplare, vier für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.-Ing., Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schluchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Gelnhausen, den 18.08.2023

Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Gebäudepläne

Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

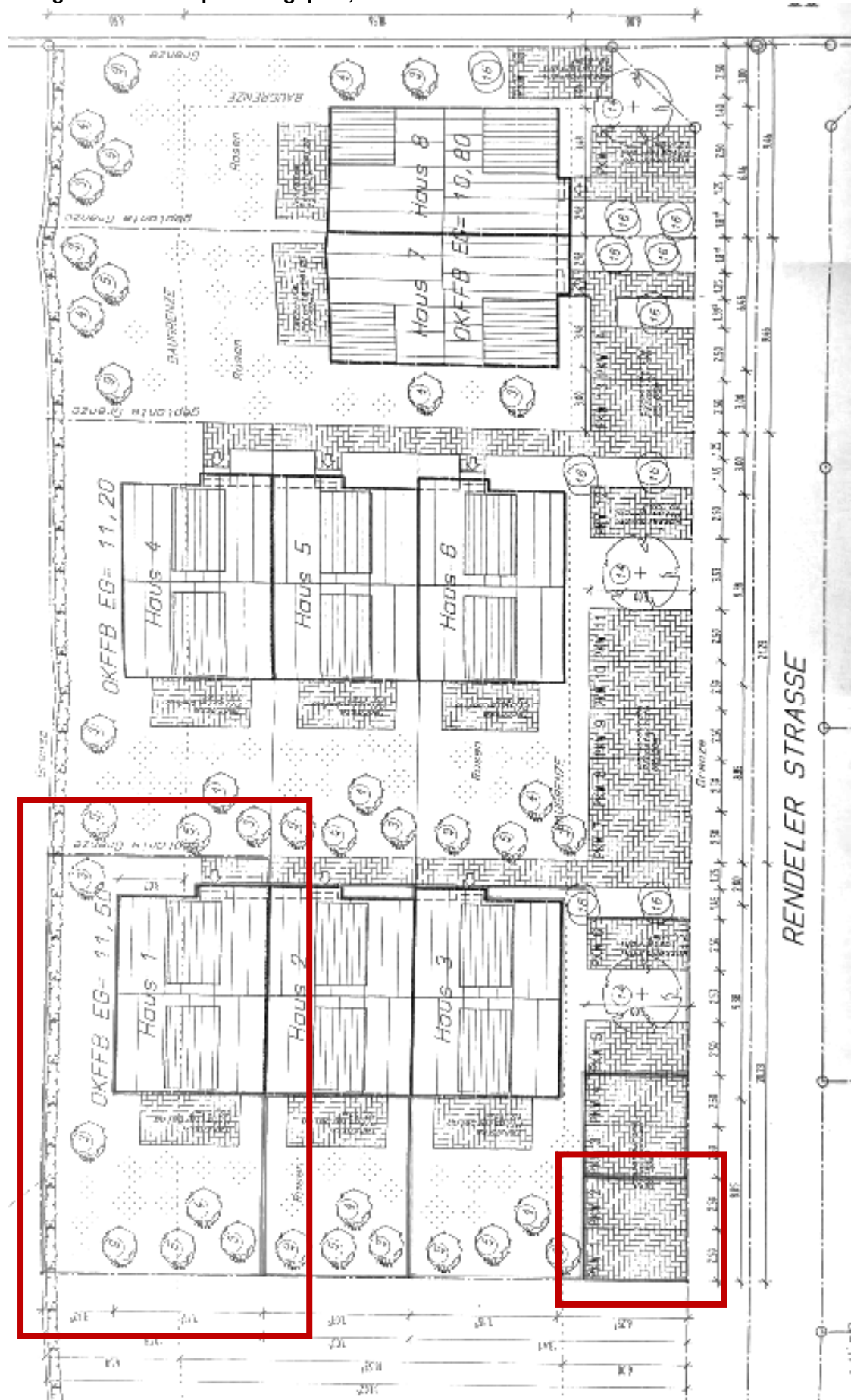
Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG, hilfsweise, nicht indiziert

Anlage 7 - § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



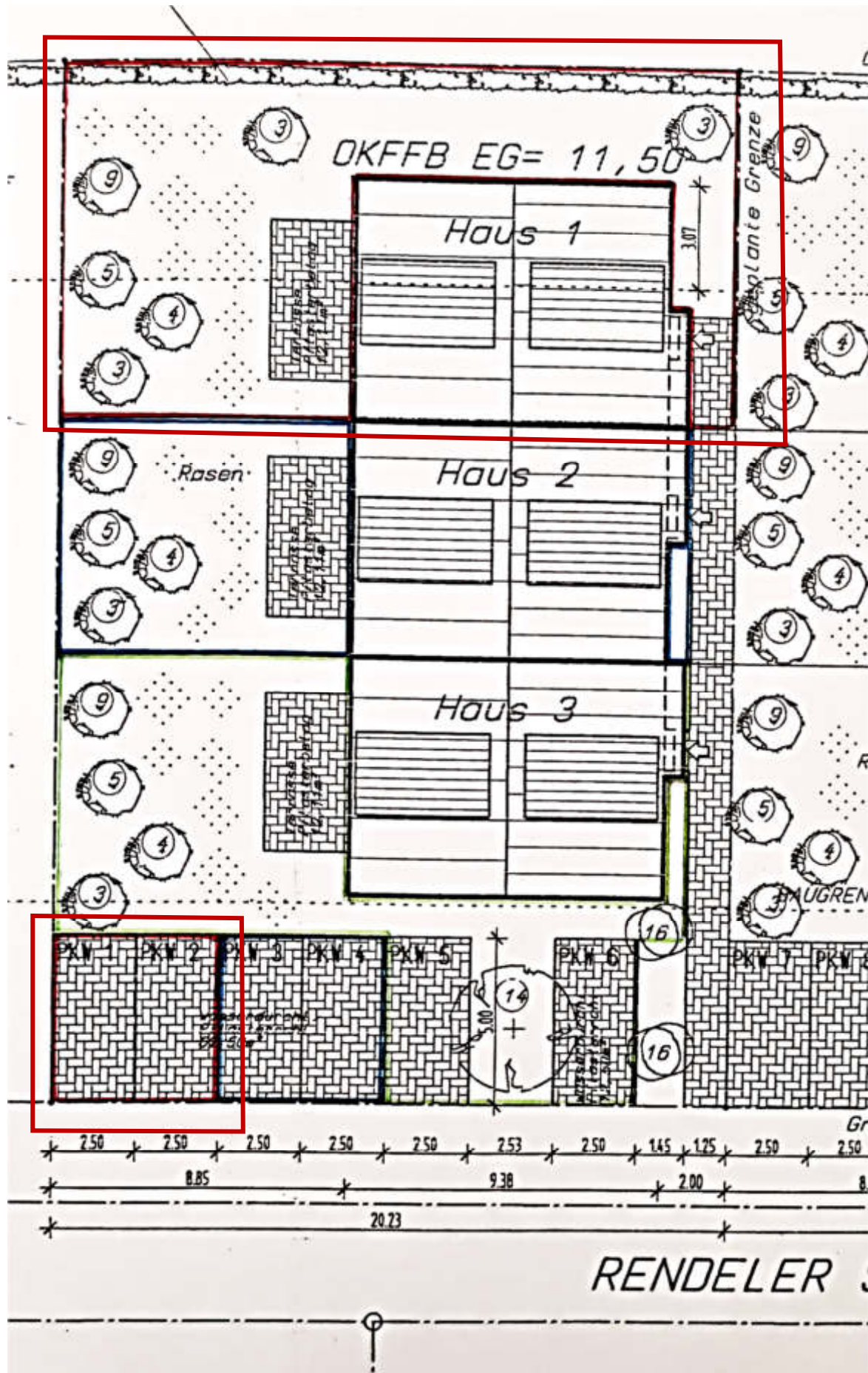
Anlage 2 – Gebäudepläne Lageplan, ohne Maßstab



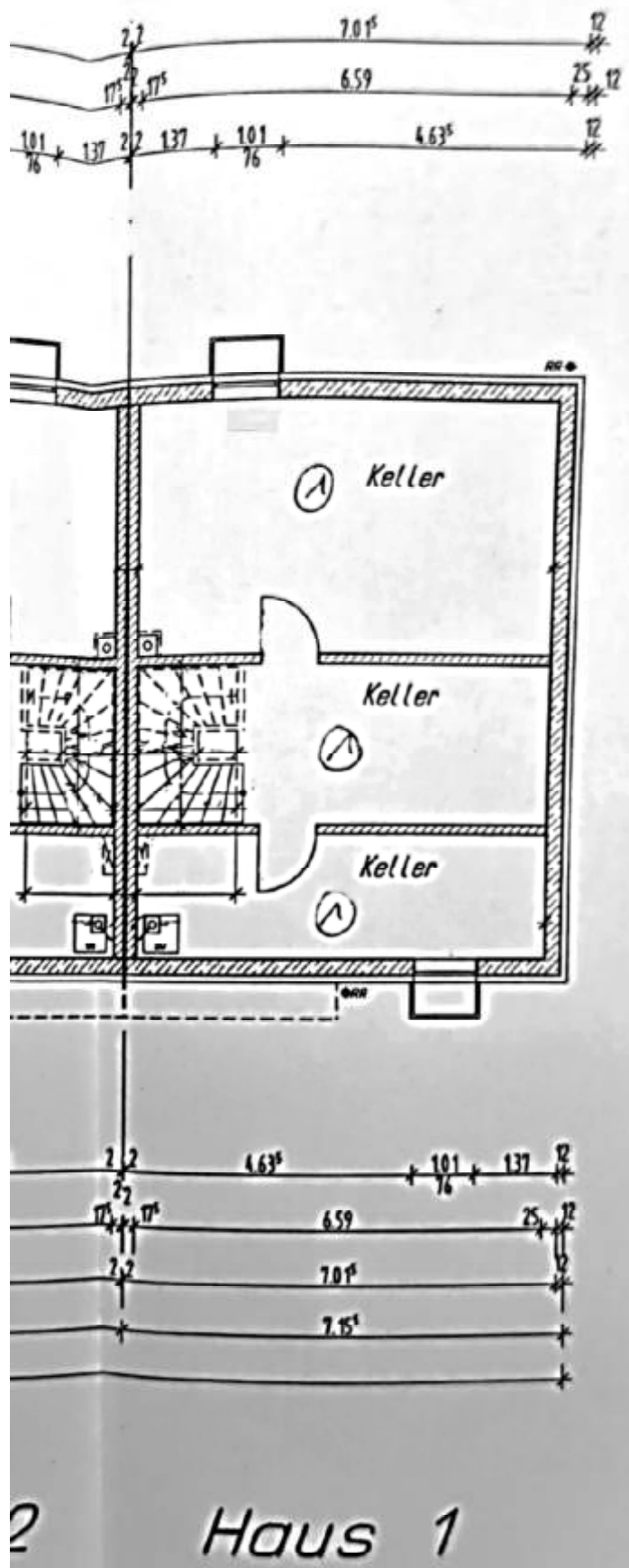
MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

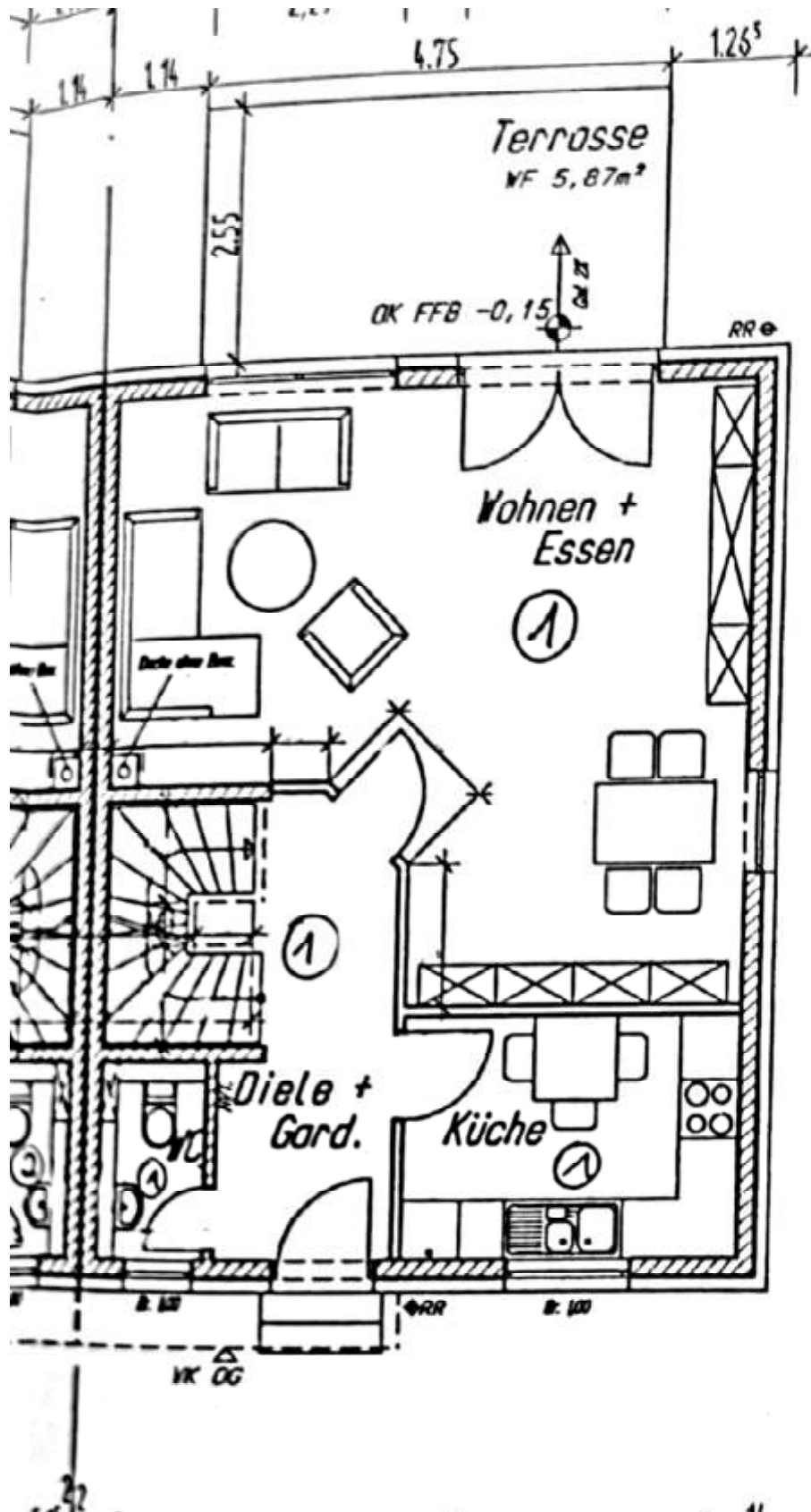
MEHRWERT



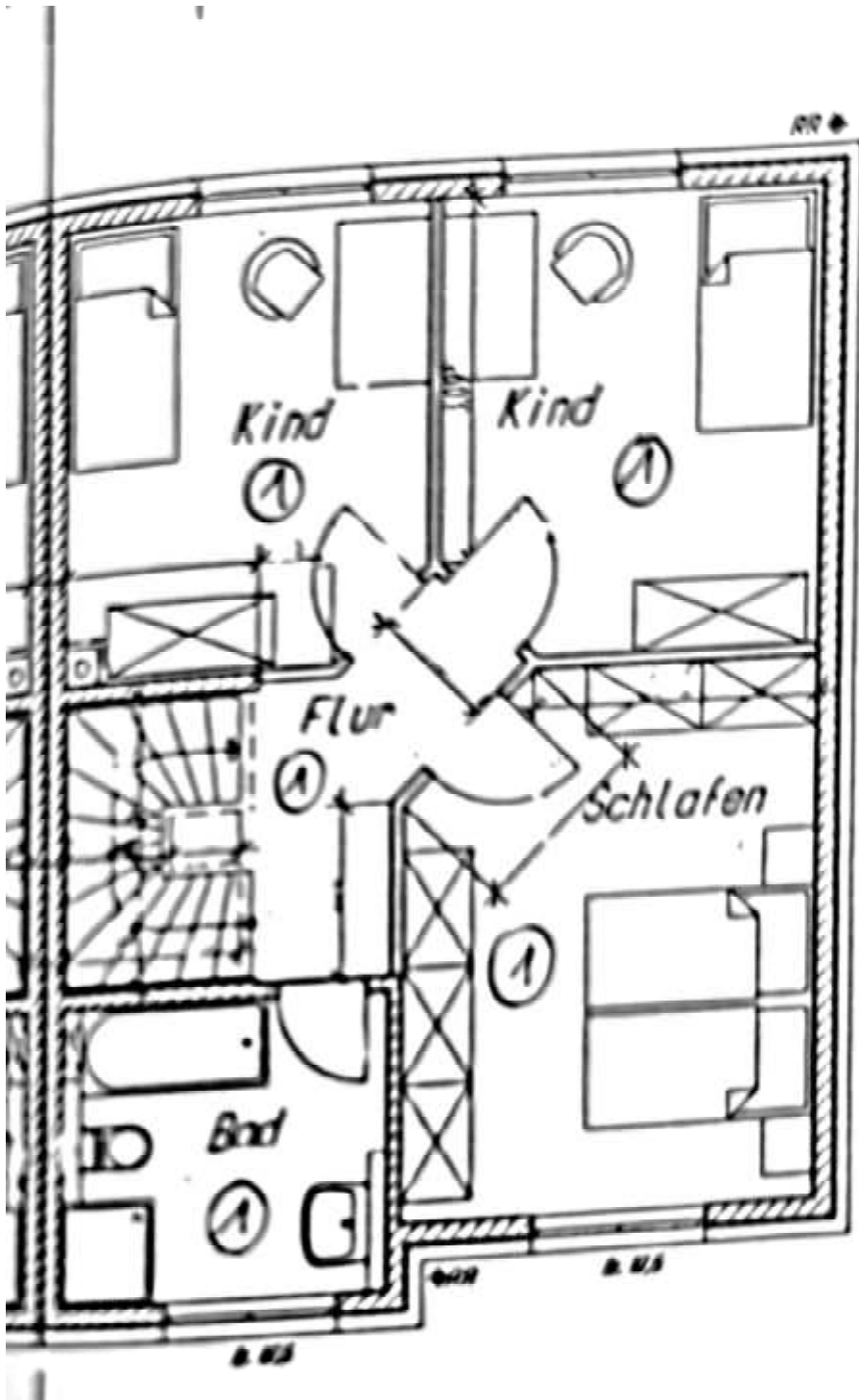
Anlage 2 – Gebäudepläne Kellergeschoss, ohne Maßstab



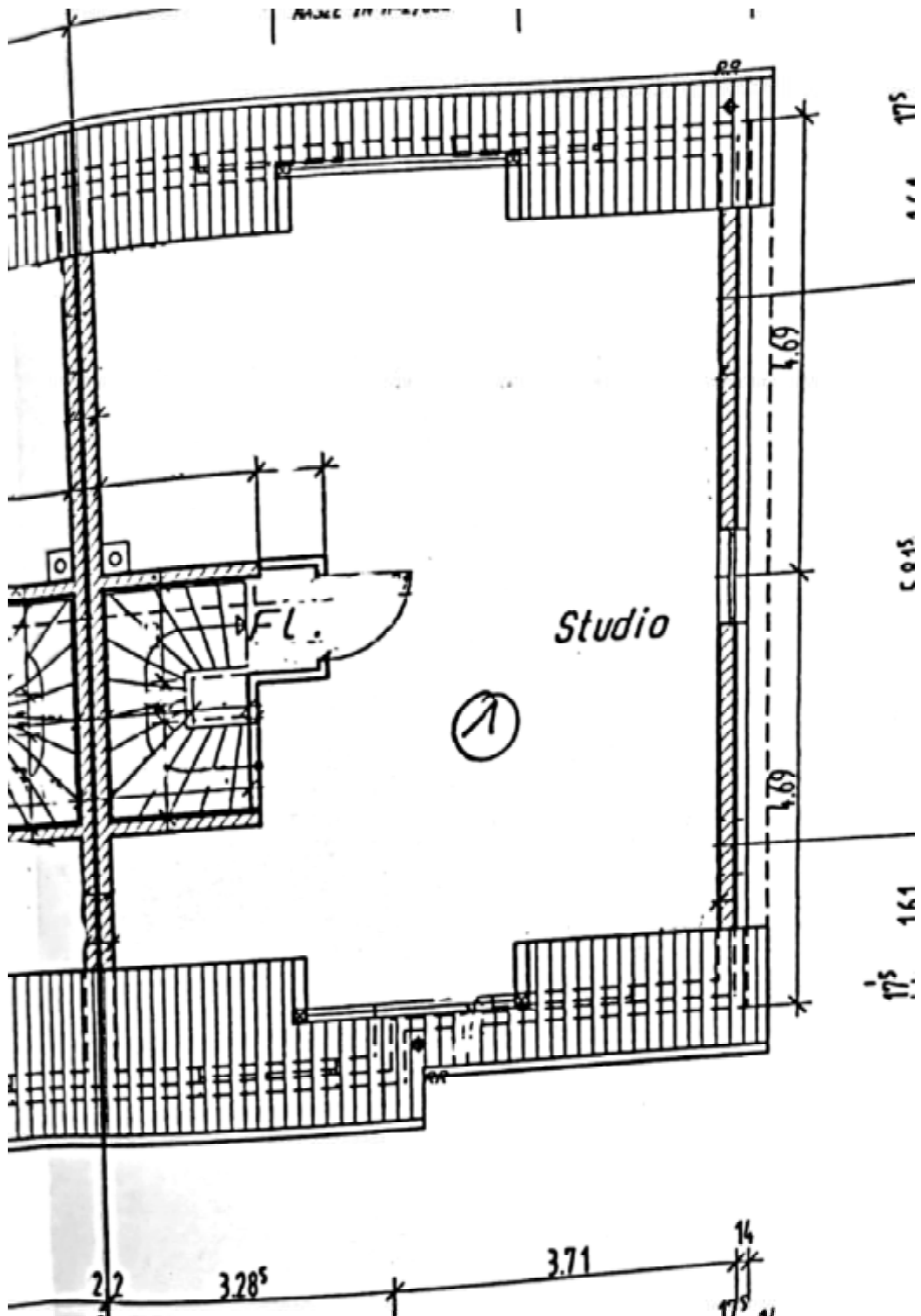
Anlage 2 – Gebäudepläne Erdgeschoss, ohne Maßstab



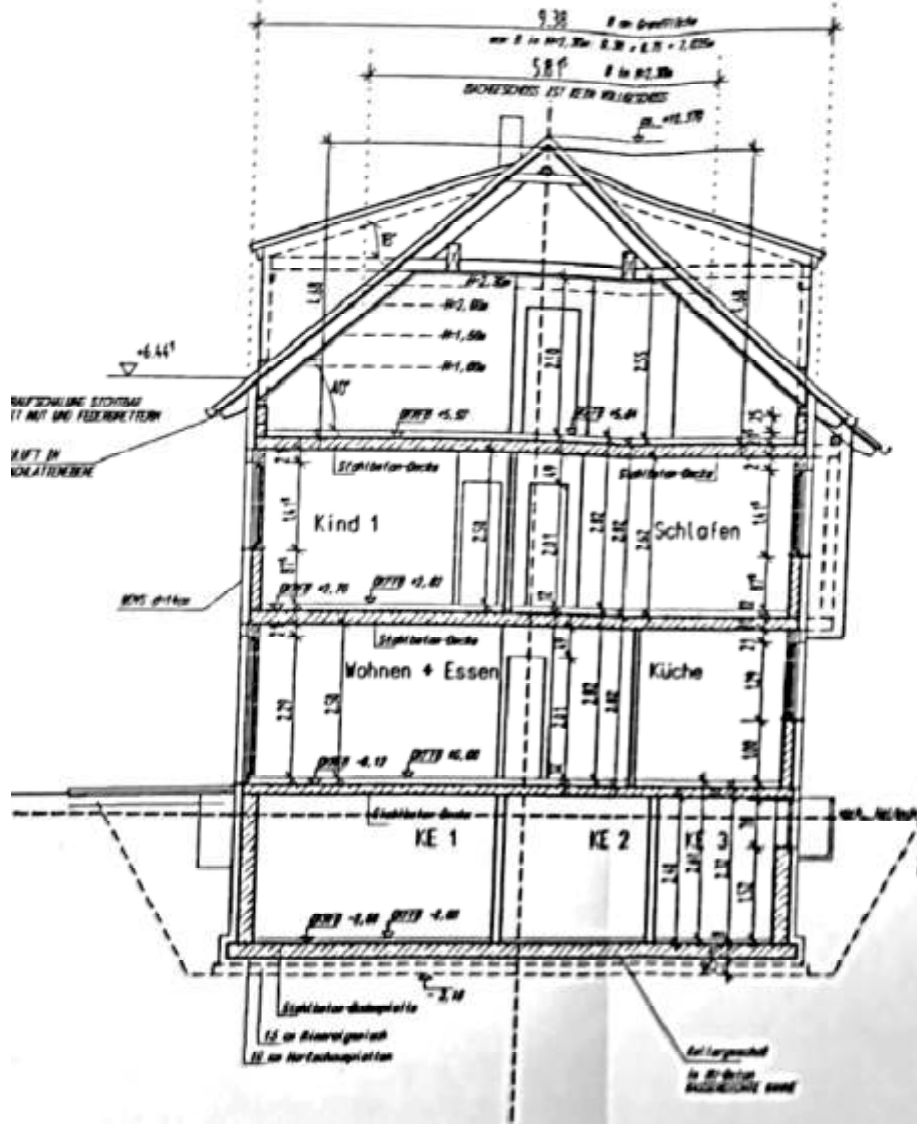
Anlage 2 – Gebäudepläne Obergeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Gebäudepläne Dachgeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Gebäudepläne Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab



MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.-Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT



Anlage 3- Objektfotos



Ansicht von der Straße



Südseite



Stellplätze



Eingangsseite



Feldrand



Südseite



Fensteröffnung

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurde aus den Planunterlagen und aus der digitalen Liegenschaftskarte erstellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der Gif-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Wohn- und Nutzflächen in m²

	Nutzung		Gesamt- fläche	Anrech- nung	Wohn-/ Mietfläche
KG					
Plan	Keller 1		24,72 m²		
	Keller 2		13,89 m²		
	Keller 3		12,50 m²		
	Zwischensumme		51,11 m²		
	Putzabzug	1,50%	-0,77 m²		
	gesamt		50,34 m²		
EG					
h=2,53 m Aufmaß	Diele/Garderobe		7,27 m²	100%	7,27 m²
	WC		2,22 m²	100%	2,22 m²
	Küche		8,08 m²	100%	8,08 m²
	Wohnen+Essen		33,06 m²	100%	33,06 m²
	Zwischensumme		50,63 m²		50,63 m²
	Putzabzug	1,50%	-0,76 m²		-0,76 m²
	Freisitz		12,11 m²	50%	6,06 m²
	gesamt		61,98 m²		55,93 m²
OG					
h=2,53 m Aufmaß	Flur		4,75 m²	100%	4,75 m²
	Bad		7,19 m²	100%	7,19 m²
	Schlafen		15,77 m²	100%	15,77 m²
	Kind 1		12,16 m²	100%	12,16 m²
	Kind 2		12,04 m²	100%	12,04 m²
	Zwischensumme		51,91 m²		51,91 m²
	Putzabzug	1,50%	-0,78 m²		-0,78 m²
	gesamt		51,13 m²		51,13 m²
DG					
	Studio				
	Höhenabzug lt.				
	Plan in Bereich				
	1-2 m				
	Raumhöhe				
	bereits vollzogen		40,72 m²	100%	40,72 m²

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA)), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

Zwischensumme		40,72 m ²	40,72 m ²
Putzabzug	1,50%	-0,61 m ²	-0,61 m ²
gesamt		40,11 m²	40,11 m²

Fläche gesamt		203,57 m²	147,17 m²
--------------------------	--	-----------------------------	-----------------------------

Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern

	Bruttogrundfläche BGF	Flächentyp
Kellergeschoss		
Wohnhaus	67,07 m ²	a
KG gesamt	67,07 m²	
Erdgeschoss		
Wohnhaus	67,07 m ²	a
Freisitz	12,11 m ²	c
EG gesamt	79,18 m²	
Obergeschoss		
Wohnhaus	68,87 m ²	a
OG gesamt	68,87 m²	
Dachgeschoss		
Wohnhaus	68,87 m ²	a
DG gesamt	68,87 m²	
Gesamt	283,99 m²	
Davon zur Ermittlung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren herangezogene BGF (a- und b-Flächen ohne Nebengebäude)		
	271,88 m²	
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt.		
GFZ		
GF	148 m ²	
WGF	217 m ²	
Grundstücksgröße (Anteil aus Bodenwertermittlung)	209 m ²	
WGFZ Ist	1,04	
GRZ		
Grundfläche	79 m ²	
GRZ	0,38	

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2024

BauNVO – Baunutzungsverordnung, entsprechend der Anwendungsvorschriften

ImmowertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

ImmowertA – Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 2024

LBO-Hessen

Baukosten 2021 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Essen

GUG-Archiv 2025, Luchterhand

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9.
Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn, 6. Auflage, Luchterhand

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Kleider-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, OpenStreetMap, des
Landes Hessen, des Main-Kinzig-Kreises und der Stadt Schöneck

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG, hilfsweise, nicht indiziert

Vergleichswerte EUR/m² WFL

Baukosten

Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)
(siehe 1.1)

	EUR/m² WFL*)	
Fachwerkhäuser – schlechter Zustand	von-bis	3.000 4.000
	Mittelwert	3.500
– mittlerer Zustand	von-bis	2.500 3.000
	Mittelwert	2.750
– guter Zustand	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Gründerzeithäuser – Städtische Gebäude	von-bis	1.500 2.000
	Mittelwert	1.800
– Siedlungshäuser	von-bis	1.800 2.200
	Mittelwert	2.000
Bauten, 1920–1939	von-bis	1.500 1.800
	Mittelwert	1.700
Bauten, 1950–1969	von-bis	1.200 1.700
	Mittelwert	1.500

Preisstand II/2020 Index 117,7 (2015 = 100); MWS: 19 %

*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m² WFL

Baukosten 2.5

Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

**Kosten der Gewerke je m² WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400)
einschl. 19% Mehrwertsteuer**

Gewerk	Ausführung	ohne Dachgeschoss- ausbau EUR/m² WFL		mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche EUR/m² WFL	
1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst	von - bis	640,00	955,00	678,00	902,00
	Rechenwert	765,00		678,00	
2. Putz/Trockenbau	von - bis	178,00	232,00	174,00	261,00
	Rechenwert	204,00		221,00	
3. Zimmerer	von - bis	129,00	173,00	109,00	152,00
	Rechenwert	149,00		131,00	
4. Dachdecker/Klempner	von - bis	113,00	144,00	82,00	127,00
	Rechenwert	131,00		106,00	
5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklammerung)	von - bis	248,00	413,00	216,00	356,00
	Rechenwert	273,00		239,00	
6. Sanitär	von - bis	110,00	164,00	93,00	145,00
	Rechenwert	136,00		127,00	
7. Heizung/Lüftung	von - bis	131,00	169,00	107,00	157,00
	Rechenwert	149,00		132,00	
8. Elektro	von - bis	99,00	147,00	91,00	141,00
	Rechenwert	118,00		108,00	
9. Fenster (inkl. Glas + Roll.)	von - bis	126,00	170,00	106,00	159,00
	Rechenwert	142,00		124,00	
10. Schreiner	von - bis	67,00	122,00	55,00	112,00
	Rechenwert	77,00		67,00	
11. Estrich	von - bis	43,00	64,00	41,00	59,00
	Rechenwert	50,00		48,00	
12. Bodenbeläge	von - bis	42,00	67,00	38,00	68,00
	Rechenwert	53,00		49,00	
13. Fliesen	von - bis	41,00	136,00	41,00	136,00
	Rechenwert	52,00		52,00	
14. Maler	von - bis	53,00	80,00	48,00	80,00
	Rechenwert	61,00		57,00	
15. Treppenanlage/Schlösser	von - bis	72,00	112,00	49,00	90,00
	Rechenwert	84,00		63,00	
16. Sonstiges	von - bis	14,00	29,00	11,00	31,00
	Rechenwert	16,00		16,00	
Summe	von - bis	2.106,00	3.177,00	1.858,00	2.976,00
	Rechenwert	2.462,00		2.218,00	

Anlage 7 - § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)

Quelle ImmoWelt: „... Flächendeckend sinken die Immobilienpreise laut ImmoWelt.....“

In Mietkauf, Immobilienfinanzierung, Immobilieninvestoren, on Oktober 19, 2022 at 1:53 pm

1, 12. Oktober 2022

Flächendeckend sinken die Immobilienpreise laut ImmoWelt

Im dritten Quartal 2022 verzeichnet das Immobilienportal ImmoWelt in fast allen der untersuchten Großstädte einen Rückgang der Angebotspreise von Bestandswohnungen im Vergleich zum Vorquartal. Nach Ansicht der ImmoWelt-Experten hat sich die Trendwende am Immobilienmarkt nun vollends vollzogen.

Das Immobilienportal ImmoWelt sieht für das dritte Quartal 2022 flächendeckend sinkende Immobilienpreise. Laut ImmoWelt Preiskompass sind die Angebotspreise von Bestandswohnungen in zwölf von 14 beleuchteten Großstädten gegenüber dem Vorquartal zurückgegangen – ...“.

In Real Estate Pilot zeigen die sozio-ökonomisch und demografisch mit Dreieich-Spremlingen vergleichbaren Stadtteile von Frankfurt eine Kaufpreisentwicklung von -5 bis 10 %



Quelle Hauspreisindex: „... Der Hauspreisindex zeigt den stärksten Abfall ab Mitte 2022 für Bestandshäuser

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA, International Appraiser (DIA)), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten

MEHRWERT

