

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000071

Wohn- und Geschäftshaus

PLZ, Ort	63450 Hanau
Straße	Hanauer Vorstadt 8
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen	42 K 5/23
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	16.08.2023
Qualitätsstichtag	16.08.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

600.000 EUR

21,6-fache Jahresrohertrag
2.540 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 67 Seiten mit 80751 Zeichen (90642 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 190 m² großen Grundstück (Flurstück 36; 38/3) in leicht unterdurchschnittlicher Lage von Hanau. Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus nebst ausgebautem Dachgeschoss. Die ursprünglich ca. 1949 errichtete Liegenschaft wurde nach vorliegenden Unterlagen ca. 1974 umgebaut und erweitert. Die Liegenschaft verfügt nach den vorliegenden Unterlagen über eine oberirdische Wohn- und Nutzfläche von ca. 236,22 m². Es zeigt sich eine durchschnittliche, sachliche, nutzungsorientierte Architektur/Konstruktion mit üblichen Baustoffen und alters-/nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen sowie überwiegend zweckmäßiger Raumaufteilung. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, der Objektgröße, des derzeitigen Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund der Nachfrage zum Wertermittlungstichtag als noch durchschnittlich eingestuft.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf

Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS

LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

Einzelwert je gebuchten Grundstück

Das Wohn- und Geschäftsgebäude ist auf den (Teil-) Grundstücken 36 und 38/3 errichtet worden. Es handelt sich um zwei Flurstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und als ein Grundstück zu behandeln sind. Im vorliegenden Bewertungsfall befindet sich der einzige Zugang zu den Wohngeschossen des Flurstücks 38/3 durch den Hauseingang im Gebäudeteil des Flurstücks 36. Wobei die baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Raumaufteilung und der Leitungsnetze besonders stark ineinandergreifen. Die Erschließung des Flurstücks 38/3 ist somit lediglich über das Flurstück 36 möglich. Das Wohn- und Geschäftsgebäude kann nicht getrennt werden, ohne dass es in seinem Wesen beeinträchtigt wird.

Die formelle Aufschlüsselung des Gesamtwertes in einer aus betriebswirtschaftlicher Sicht zum Bewertungsstichtag bestehenden wirtschaftlichen Einheit in Einzelwerte je gebuchten Grundstückes hat nach dem Vorgeannten am Markt keinen Bestand. Inwieweit die Voraussetzungen für eine Verbindung der Verfahren vorliegen, ist eine juristische Frage und kann von mir nicht beantwortet werden.

Neben dem Gesamtwert wird aus dem Erfordernis des Einzelausgebots (§ 63 ZVG) eine Aufschlüsselung in Einzelwerte je gebuchten Grundstückes im Rechtssinn ausgewiesen. Jedem Grundstück wird der jeweilige Bodenwert und der Wert der auf diese tatsächlich befindliche Bebauung (rechnerisch nach Mietwertanteilen, anteiligen Bruttogrundflächen, Bruttorauminhalten oder Mietflächen) anteilig zuzuordnen.

Akt. Gericht	Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis	Flur	Flurstück	Größe m ²	BW €	Einzelwert €
42 K 5/23	1	24	36	127	400	510.000
	2	24	38/3	63	400	90.000

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	76.000
	Ertragswert	602.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	600.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	2.540
	x-fache Jahresmiete	21,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	70 / 30
	Bruttorendite (RoE/x)	4,62%
	Nettorendite (ReE/x)	3,70%
Mietfläche	Wohnfläche	186,34m ²
	Nutzfläche	49,88m ²
	Σ	236,22m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	27.723
	Jahresreinertrag	22.178
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,00%
	Gewerbe	3,75%
	i.D.	2,53%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	22,14%
	Gewerbe	15,06%
	i.D.	20,00%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
17. Januar 2023
Hanau
Hanau

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	24	36	127,00 m ²
	2	24	38/3	63,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 36; 387 3	190 m ²	400,00 EUR/m ²	Ja	76.000 EUR
	Grundstücksfläche davon zu bewerten			190,00 m ² 190,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemass / Anzahl:
Wohn- und Geschäftshaus	1974	70 Jahre	42 Jahre	439,55 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Wohn- und Geschäftshaus	186,34 m ²	49,88 m ²
	Σ 186,34 m ²	Σ 49,88 m ²
WNFI. (gesamt)		236,22 m ²

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	6
	Ortstermin und Besichtigung.....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	10
	Lagebeschreibung.....	10
	Grundstücksbeschreibung.....	12
	Gebäudebeschreibung.....	15
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene.....	20
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	23
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	26
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	29
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	29
	Bodenwertermittlung.....	29
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	30
8.	Ermittlung des Ertragswertes.....	33
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	33
	Ertragswertermittlung.....	34
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	36
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	42
10.	Fragen des Amtsgerichts.....	44
11.	Anlagenverzeichnis.....	45
	Fotodokumentation.....	45
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	51
	Abkürzungsverzeichnis.....	52
	Literaturverzeichnis.....	54
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	55
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	59

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Eigentümer gemäß Grundbuch	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	• Baugesetzbuch • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Einschlägige Fachliteratur
Sachverhaltsfeststellungen	Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.
Beschreibungen	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Urheberrecht, Haftung

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 16.08.2023
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 16.08.2023 besichtigt. Zum Ortstermin waren zugänglich das Ladenlokal im Erdgeschoss, die derzeit leerstehenden Flächen der ehemaligen Metzgerei im Erdgeschoss (Verbindungsaufbau), das Untergeschoss, das 1-Zimmer-Apartment im 1. OG und die Wohnung im 2. Obergeschoss. Für die nicht besichtigten Bereiche wird von vergleichbaren Zuständen auszugehen, wie sie in den besichtigten Flächen angetroffen wurden. Dies wird für die Bewertung vorausgesetzt. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden			14.09.2023	20.04.1974
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			26.07.2023	26.07.2023
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			24.07.2023	20.01.2023
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden			24.07.2023	24.07.2023
Eintragungsbewilligung Abt. II des Grundbuchs	vorhanden			27.07.2023	27.07.2023
Flurkarte	vorhanden			30.09.2023	30.09.2023
Flächenberechnungen	vorhanden			14.09.2023	20.04.1974
Grundbuchblatt	vorhanden			26.07.2023	17.01.2023
Grundrissplan	vorhanden			14.09.2023	20.04.1974
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2023			

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 17. Januar 2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Hanau im Grundbuch von Hanau geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	18445	1	Hanau	24	36	127,00
	18445	2	Hanau	24	38/3	63,00

Gesamtfläche 190,00 m²
davon zu bewerten: 190,00 m²

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
18445	3	1, 2	36, 38/3	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - dingliches Wohnungsrecht nach BGB		
18445	4	1, 2	36, 38/3	Zwangsversteigerungsvermerk		

Grundbuch Abteilung II

In Abt. II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind nachfolgende Eintragungen vorhanden.

Laufende Nr. 1 der Eintragung Wohnungsrecht

Wertung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts ist das Wohnungsrecht nicht zu berücksichtigen.

Laufende Nr. 2 der Eintragung Zwangsversteigerungsvermerk

Wertung

Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z.B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigungsverfahren anhängig

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Hanau (rd. 99.500 Einwohner) ist Oberzentrum, Hightech-Standort sowie Sonderstatusstadt des Main-Kinzig-Kreises und liegt im Osten des Rhein-Main-Gebietes. Hanau ist die sechstgrößte Stadt Hessens und liegt etwa 16 Kilometer östlich von Frankfurt am Main. Bekannteste Söhne der Stadt sind die Sprachwissenschaftler und Märchensammler Jacob und Wilhelm Grimm. Nach ihnen wird Hanau auch „Brüder-Grimm-Stadt“ genannt.

Überregionale Verkehrsanbindung

Die Stadt ist Verkehrsknotenpunkt der Bundesautobahnen A45 und A66 sowie der Bundesstraßen B8, B43 und B45. Der Hauptbahnhof Hanau ist Halt für vier ICE-Verbindungen sowie diverse Nahverkehrsverbindungen. Der Mainhafen Hanau erstreckt sich auf 31,3 ha. Der internationale Flughafen Frankfurt liegt ca. 40 km bzw. 30 Autominuten entfernt.

Strukturdaten

Stadt:	Hanau
Einwohnerzahl:	98.500
Zentralitätsstufe:	Oberzentrum
Kaufkraftindex:	91,4
Kaufkraftindex für den EZH:	94,2
Einzelhandelszentralität:	141,2
Grundsteuer B-Hebesatz:	595 %
Gewerbesteuerhebesatz:	430 %

(Quelle: IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern 2022)

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Leicht unterdurchschnittlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich in innenstadtnahe Lage von Hanau.

Objektumfeld

Wohn- und Geschäftshäuser mit bis zu drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit teilgewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Umwelteinflüsse

Es bestehen erhebliche Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr.

Straßenart

Hauptverkehrsstraße

Verkehr

mit regem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in Hanau und der Region besteht aus dem S-Bahn-Netz, Stadtbussen sowie mehreren Vorort- und Regionalbahnen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als leicht überdurchschnittlich zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine leicht überdurchschnittliche Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation

Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze in geringer Anzahl zur Verfügung.

Versorgungsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand mit Pkw und

ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

Hochwassergefährdung

Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.

Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine **sehr geringe** Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein leicht unterdurchschnittliches Mischgebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener Bauweise.

Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und leicht überdurchschnittlichem Verkehrsanschluss ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale	Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung. • Die Lage und Strukturmerkmale • Maß der baulichen Nutzung • Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand • Ausformung, Topografie, Zuwegung • Planerische Darstellung • Anderweitige Nutzungsmöglichkeit • die öffentlich rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topografie

Grundstücksform	unregelmäßig
Straßenfront	ca. 7,50 m
Mittlere Tiefe	ca. 28 m
Topografische Lage	nahezu eben
Höhenlage zur Straße	Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Erschließung	Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt.
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.
Altlasten- und Kampfmittelverdacht	Gemäß vorgenannter Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft. Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.
Bodenbeschaffenheit	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten

	Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.
Baulasten	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.
Überbau	Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.
Wohnungsbindung	Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz / Ensembleschutz	Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.
Flächennutzungsplan	Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.
Baurecht	§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Baugenehmigung liegt vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht. Es wird in diesem Zusammenhang auf die fehlende Nutzungsänderung des Dachgeschossausbaus hingewiesen.
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	Baulandreserven sind nicht vorhanden. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.
Baugenehmigung	Die Bauakte wurde dem Sachverständigen in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit wird vorausgesetzt. Eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau ist in der Bauakte nicht enthalten. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Genehmigungsfreistellung für den nachträglichen

Dachgeschossausbau ist danach nicht zu erkennen. Anhaltspunkte zu aktuellen bauordnungsbehördlichen Verfahren liegen nicht vor.

Aufgrund der Tatsachenfeststellungen ist die Nutzungsänderung des Dachgeschossausbaus genehmigungspflichtig. Es wird angenommen, dass bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann.

Wie auch bei anderen Nutzungen ist eine Nutzungsuntersagung und Rückbau nicht auszuschließen. Bei nicht genehmigten oder genehmigungsfähigen Räumlichkeiten besteht die Gefahr einer Nutzungsuntersagung, diese hat grundsätzlich auf die Miethöhe keinen Einfluss, wohl aber auf die Dauer der Mietzeit.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine abschließende Beurteilung im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich ist. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Rechtsprechung zum Dachgeschossausbau einzelfallabhängig ist.

Im Übrigen werden die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 Wohn- und Geschäftshaus:

Gebäudeart nach NHK:

4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.

Bauweise:

Massivbauweise

Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):

1974

Ausstattungsstufe:

mittel (3,25)

Gebäudemass / Anzahl:

440 m² BGF

1 Wohn- und Geschäftshaus:

Modernisierung:

1974, überwiegend

Hinweis: Darstellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen. Es wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zugrunde gelegt.

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:

überwiegend

Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:

21 Jahr(e)

Modifizierte Restnutzungsdauer:

42 Jahr(e)

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus nebst ausgebautem Dachgeschoss. Die ursprünglich ca. 1949 errichtete Liegenschaft wurde nach vorliegenden Unterlagen um 1974 umgebaut und erweitert. unterkellerten Anbau im Erd- und Dachgeschoss erweitert. Das Wohnhaus verfügt nach den vorliegenden Unterlagen über eine oberirdische Fläche von ca. 236,22 m².

Konstruktion

Untergeschoss:

Unterkellerungsart: unterkellert

Fundamente / Gründung: nicht bekannt

Erd-/Obergeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Massivdecke

Fassade: Kalkzementputz

Dachgeschoss:

Dachform: Steildach

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Geschossdecke: vermutlich Holzbalkendecke

Grundrisskonzept

Untergeschoss: Flur, Heizungsraum (nicht zugänglich), diverse Kellerräume, Gewölbekeller

Instandhaltungsstau: mäßiger Unterhaltungszustand

Einstufung / Zustand: mäßig

Erdgeschoss:

Ladenlokal mit ebenerdigen Zugang mit einer Schaufensterfront von ca. 5 m, derzeit als Nagelstudio genutzt. Haupt- und Nebenraum, Küche, innen liegendes Bad sowie Nebennutzflächen im Untergeschoss. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt gemäß vorliegenden Mietvertrag sowie Nachtrag 700 € zuzüglich einer Umlagenvorauszahlung in Höhe von 100 €. Es liegt die Flächenberechnung vom 20. April 1974 vor. Danach wird die Nutzfläche mit 49,88 m² angegeben.

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keine erkennbar

Einstufung / Zustand: gut

Angrenzend zum Ladenlokal befindet sich ein überdachter Innenhof, über diesen ist die ehemalige „Wurstküche“ zugänglich. Die Flächen sind derzeit leer stehend und befinden sich in einem desolaten Unterhaltungszustand. Ein möglicher Ertrag ist erst nach umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen denkbar. Die Flächen werden nachfolgend in der Ertragswertermittlung nicht in Ansatz gebracht. Die darin enthaltenen betrieblichen Ausstattungen sind aufgrund Alter und Zustand nicht verwendungsfähig.

Die „Wurstküche“ ist unterkellert und eine Teilfläche wurde von der Mieterin des Ladenlokals renoviert und wird als neben Lager- und Nebenflächen genutzt.

Instandhaltungsstau: mäßiger Unterhaltungszustand

Einstufung / Zustand: katastrophal

Obergeschosse:

Im 1. Obergeschoss ist eine Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad vorhanden. Es liegt die Flächenberechnung vom 20. April 1974 vor. Danach wird die Wohnfläche mit 60,67 m² angegeben. Die Wohnung war im Ortstermin nicht zugänglich.

Instandhaltungsstau: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: nicht bekannt

Angrenzend befindet sich ein Zwischenbau (Innenhof Erdgeschoss), der als Terrasse genutzt wird. Die ehemaligen Sozialflächen der „Wurstküche“ sind als Wohnraum ausgebaut. Hier befindet sich ein Apartment, besteht aus einem Zimmer, Duschbad und Küche. Die anhand des Lageplans grob überschlägig ermittelte Wohnfläche beträgt ca. 25 m².

Instandhaltungsstau: altersbedingten Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

Im 2. Obergeschoss ist eine Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad vorhanden. Es liegt die Flächenberechnung vom 20. April 1974 vor. Danach wird die Wohnfläche mit 60,67 m² angegeben. Gemäß Auskunft im Ortstermin sind die einzelnen Zimmer möbliert vermietet. Es ist eine Bruttowarmmiete von 450 € pro Zimmer vereinbart. Mietverträge liegen nicht vor.

Instandhaltungsstau: altersbedingten Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss ist eine weitere Wohnung vorhanden. Grundrisspläne oder eine Flächenberechnung für die Wohnung Dachgeschoss liegt nicht vor. Die Wohnung war nicht zugänglich. Eine Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau ist aus der Bauakte nicht zu entnehmen. Nachfolgend wird baurechtskonforme Nutzung angenommen. Die Wohnfläche wird anhand des darunterliegenden Geschosses unter Berücksichtigung der in Abzug zu bringenden Dachschrägen mit rund 40 m² in Ansatz gebracht.

Instandhaltungsstau: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Einstufung / Zustand: nicht bekannt

Vertikale Erschließung: Treppenhaus

Instandhaltungsstau: altersbedingten Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Ausstattung allgemein

Eingangstür: aus Kunststoff

Eingangsüberdachung: nicht vorhanden

Fensterrahmen: aus Kunststoff

Fensterverglasung: Doppelverglasung

Fenster Sonnenschutz: Rollläden

Fenster Belichtung / Belüftung: Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart: nicht bekannt

Fabrikat: nicht bekannt

Herstellungsjahr: nicht bekannt

Heizung Brennstoff: vermutlich Gas

Heizung (Details): Flachheizkörper

Warmwasserversorgung: über eine Gastherme

Untersuchungen der Trinkwasseranlage
auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation: einfache Ausstattung unter Putz

Rauchwarnmelder: Rauchmelder sind vorhanden

Be- und Entlüftung der Nasszellen: Fensterlüftung

Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276) keine Wesentlichen

Energetische Qualität

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertmittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Modernisierung

Die baulichen Anlagen wurden in unregelmäßigen Abständen instandgehalten und in Teilbereichen modernisiert, entsprechen jedoch im Wesentlichen dem Zeitpunkt des Umbaus im Jahre 1974.

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden erkennbar, soweit dies visuell erkennbar war.

Reparaturstau

Es besteht ein durchschnittlicher Instandhaltungsrückstau insbesondere Kleinreparaturen.

Der Reparaturstau ist mit der Alterswertminderung sowie den angesetzten Instandhaltungskosten hinreichend berücksichtigt. Ein gesonderter Abschlag wird als nicht sachgerecht eingestuft.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude

kein Nebengebäude vorhanden

Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut.

Pkw-Stellplätze

Auf dem Grundstück sind keine Pkw-Stellplätze vorhanden. Dieser Nachteil wird im Ansatz des objektspezifischen Liegenschaftszinsatzes berücksichtigt.

Beurteilung Objektqualität

Leicht unterdurchschnittlich
Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypisch leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

- Architektur: leicht unterdurchschnittlich
- Bautechnik: vermutlich unterdurchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: leicht unterdurchschnittlich
- Grundriss: leicht unterdurchschnittlich

- Unterhaltungszustand: leicht unterdurchschnittlich

Ausstattung Geschoss- / Raumebene

Untergeschoss / Keller

Kellertüren:	mäßig
Wandbeläge:	Naturstein verputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	Estrich auf Beton veraltet und verschlissen Lehmboden
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Instandhaltungsstau:	renovierungsbedürftig
Einstufung / Zustand:	mäßig

Erdgeschoss

Ladenlokal

Wandbeläge:	unterschiedliche Wandbeläge tapeziert verputzt und gestrichen in den Feucht- und Nassräumen gefliest
Bodenbeläge:	unterschiedliche Bodenbeläge Fliesen Vinylbodenbelag
Deckenflächen:	gestrichen
Zimmertür:	durchschnittliche Holztüren
Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand:	gut

Bad

Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Dusche,
Bad Sanitäröbekte:	weiße Sanitäröbekte
Bad Fußboden:	Fliesen
Bad Deckenflächen:	gestrichen
Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
Bad Sonderausstattung:	keine
Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar

Einstufung / Zustand: gut

Küche

Wandbeläge: Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber tapeziert

Bodenbeläge: Fliesen

Deckenflächen: gestrichen

Zimmertür: durchschnittliche Holztüren

Sonderausstattung: nicht vorhanden

Küche Ausstattung: Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.

Küche
Warmwasserversorgung: Gasboiler

Küche Entlüftung: Be-/Entlüftung über Fenster.

Instandhaltungsstau: altersbedingten
Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

Ober- bis Dachgeschoss **Flur/Diele/ Zimmer**

Wandbeläge: tapeziert

Bodenbeläge: Laminat

Deckenflächen: gestrichen

Zimmertür: Holzfurniertüren

Sonderausstattung: nicht vorhanden

Instandhaltungsstau: altersbedingten Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

Bad

Bad Ausstattung: Toilette, Waschbecken, Badewanne, Dusche

Bad Sanitärobjekte: farbige Sanitärobjekte

Bad Fußboden: Fliesen

Bad Deckenflächen: gestrichen

Bad Wandbeläge: Fliesen ca. 2,00 m hoch

Instandhaltungsstau: altersbedingten Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

Pentry-Küche im Flur

Küche Fußboden: Laminat

Küche Deckenflächen: gestrichen

Küche Wandbeläge: tapeziert

Küche Ausstattung: Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.

Flächennachvollzug

Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden aus den vorliegenden Unterlagen (Bauakte) entnommen. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Durch die hohe Dynamik der Zins- und Inflationsspirale ist derzeit ein signifikanter Rückgang der Transaktionsvolumina im Gesamtmarkt zu beobachten. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Wohnungsmarkt

Im ersten Quartal 2023 verbilligten sich Wohnungen und Häuser im Schnitt um 2,1 Prozent gemessen am Vorjahreszeitraum, wie aus dem veröffentlichten Immobilienpreisindex des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) hervorgeht. Damit setzt sich der Preisverfall am deutschen Immobilienmarkt, der bereits im zweiten Halbjahr 2022 begonnen hatte, zum Jahresstart nur wenig gebremst fort. Gegenüber dem vierten Quartal 2022 gaben die Preise um 2,0 Prozent nach. Sowohl selbst genutztes Wohneigentum als auch Mehrfamilienhäuser sind von dem Preisrückgang betroffen. Das ist der stärkste Rückgang seit 2003. Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. In den Metropolen sanken die Preise um 1,4 Prozent binnen Jahresfrist und um 1,3 Prozent im Quartalsvergleich. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten. Das Minus betrug 6,4 Prozent binnen Jahresfrist und 2,2 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2022.

Für die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum sind die steigenden Kreditzinsen in Kombination mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen sowie die gestiegenen Baukosten als Hauptursache zu nennen. Dies führt zu einer Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte. Aber auch auf dem Bestandsmarkt kommt es durch die gestiegenen Finanzierungskosten gerade in den Märkten, die in den vergangenen Jahren durch stark steigende Preise gekennzeichnet gewesen sind, zu einem Nachfragerückgang nach selbst genutztem Wohneigentum.

Während die Neubautätigkeit aufgrund der angestiegenen Baukosten zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

Quelle: vdp Research

Hanau

Main-Kinzig-Kreis (Landkreis)

IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Immobilienmarktdaten 2023:

Mietpreise in Euro/m²	Minimalwert	Maximalwert	Schwerpunkt
Büroflächen, bevorzugte Lage	7,00	19,50	10,25
Büroflächen, übrige Lage	6,00	12,00	8,50
Einzelhandelsflächen 1-a-Lage	10,00	50,00	24,00
Einzelhandelsflächen 1-b- und Nebenlage	8,00	20,00	12,00
Gastronomieflächen 1-a-Lage	k.A.	k.A.	k.A.
Logistik- und Produktionsflächen	3,00	9,50	5,25

Statistische Daten 2022:

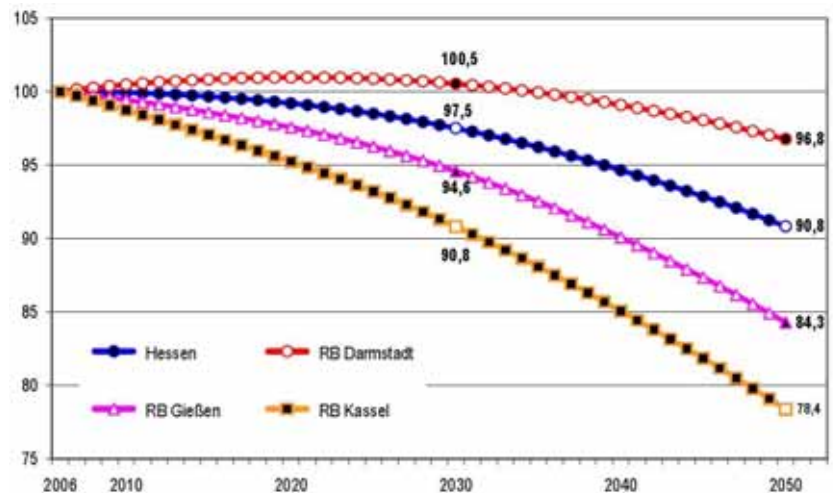
Bevölkerung & Fläche		Arbeitsmarkt & Pendelnde		Kaufkraft & Standort	
Bevölkerung	101.364	Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	46.509	Bruttowertschöpfung (Landkreis) in Millionen Euro	14.844,8
Bevölkerungsentwicklung in Prozent 2011 - 2021	15,8	Svpfl. Beschäftigte am Wohnort	39.240	Bruttowertschöpfung (Landkreis) je erwerbstätige Person in Euro	75.146,9
Fläche in km²	76,5	Arbeitslosenquote (Landkreis) in Prozent	4,5	Kaufkraftindex	91,9
Bevölkerungsdichte in Einwohnerzahl/km²	1.326	Einpendelnde	33.300	Kaufkraftindex für den Einzelhandel	94,7
Zentralitätsstufe	Oberzentrum	Auspendelnde	26.059	Einzelhandelszentralität	141,9
		Pendlersaldo	7.241	Grundsteuer B-Hebesatz	595
				Gewerbesteuerhebesatz	430

Demographische Entwicklung

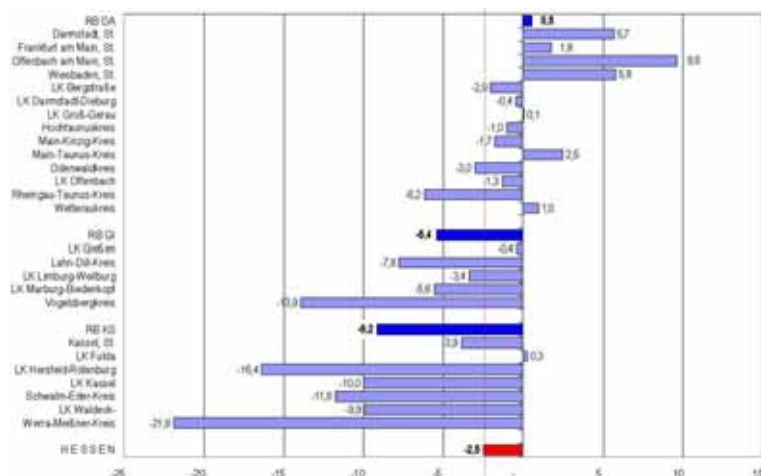
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken bis 2050 (2006 = 100)



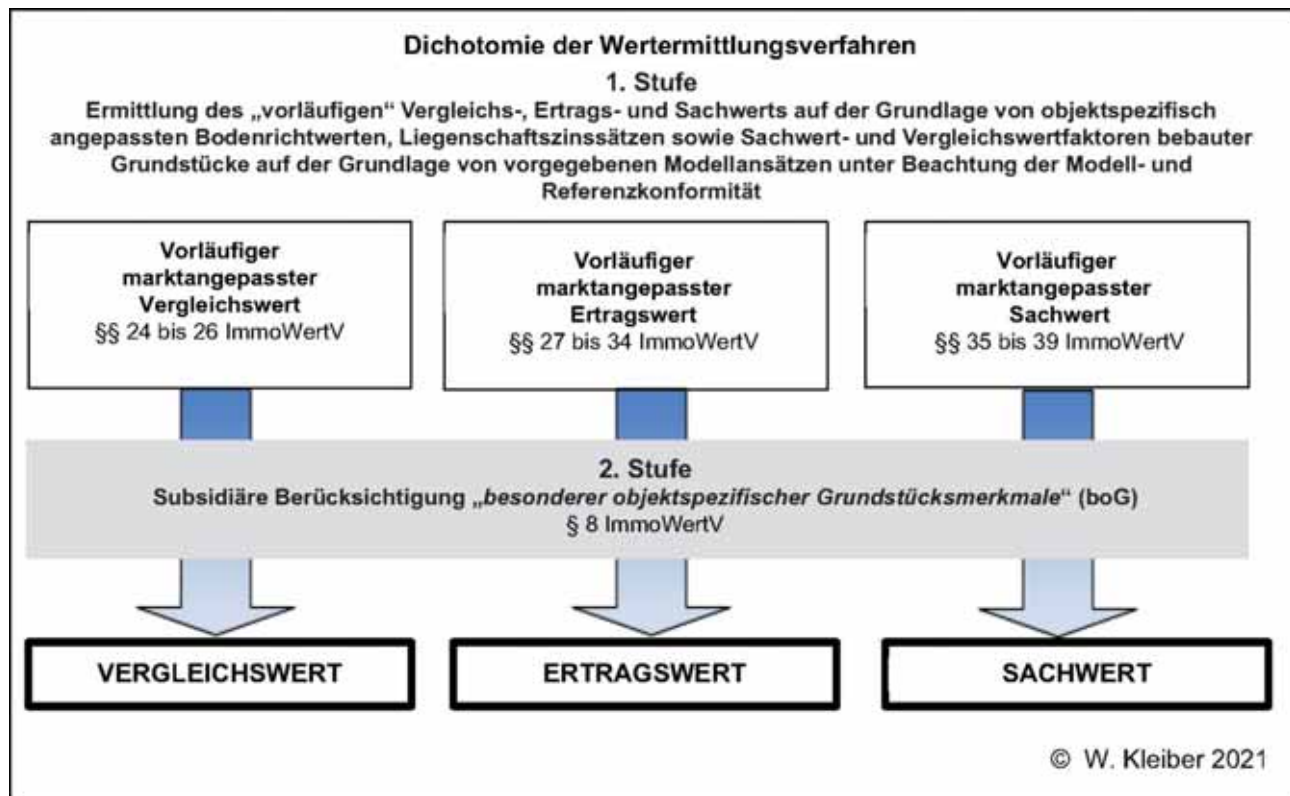
Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2030 (Veränderungen in %)



Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV¹

¹ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei normierte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren bei Grundstücken mit vergleichbaren Gebäuden im Allgemeinen so auch hier aus.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren nicht zur Anwendung, da vergleichbare Objekte nicht primär zum Zweck der Sachanlage, sondern unter Renditeaspekten erworben werden. Da zudem keine Sachwertfaktoren (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV) für Gewerbeliegenschaft vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte abgeleitet wurden, kann das Sachwertverfahren nicht bis zum abschließenden Verfahrensergebnis dem Sachwert ausgeführt werden.

Ertragswertverfahren

Das Grundstück ist bebaut mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude und einer Produktionshalle. Bei einem Betriebsgebäude kommt vornehmlich das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV zur Anwendung, weil typischerweise für Objekte der vorliegenden Art der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist deshalb maßgeblich für die Bestimmung des Verkehrswertes. Dies gilt auch unter der Annahme, dass das Objekt durch einen potenziellen Käufer ggf. zur Eigennutzung erworben wird. Denn auch dann wird das Objekt für Gewinnerzielungsabsichten erworben im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit. Der Erwerber wird das Objekt unter anderem unter dem Gesichtspunkt einer ersparten Miete betrachten.

Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß § 8 ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann

- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird im vorliegenden Bewertungsfall verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist. Ferner konnten vom Gutachterausschuss keine geeigneten Sachwertfaktoren für vergleichbare Objekte zur Verfügung gestellt werden.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Flurstück 36; 387 3	190	400,00					Ja	76.000

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

BODENWERT (gesamt)

76.000

Entspricht 13% des Ertragswertes

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück 36; 387 3

Bodenrichtwert: 400,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), gemischte Baufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 450 m² / Stand: 1.1.2022

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung	Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Bei der Bodenwertermittlung kann anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.	
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ²	
Stichtag	1.1.2022	
Bodenrichtwert	Der Bodenrichtwert zum Stichtag beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes zonaler Bodenrichtwert (BRW) 400,00 €/m ² . Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.	
Richtwertnummer	Zone 24	
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.	
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche	
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	
Maß der baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Dies sind folgende Festsetzungen:	
	Geschossflächenzahl (GFZ) ³	keine Angaben
	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben
	Grundflächenzahl (GRZ) ⁴	keine Angaben
	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben
	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben	
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.	

² Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

³ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

⁴ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Größe ist daher nicht erforderlich. Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 450 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 36; 387 3) hat eine Größe von 190,00 m² und weicht nicht signifikant von dem Richtwertgrundstück ab. Es bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	Die wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ⁵) ist definiert in der ImmoWertV und unterscheidet sich von der baurechtlichen Geschoßflächenzahl i.S.v. § 20 BauNVO. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen. Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag	Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 1.1.2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund

⁵ WGFZ = wertrelevante Geschoßflächenzahl; sie umfasst alle Flächen von Aufenthaltsräumen (einschließlich der zugehörigen Treppenträumen und Umfassungswänden) und auch von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschoss nach Landesbauordnung definiert werden, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Der Begriff WGFZ ist nicht in der BauNVO geregelt.

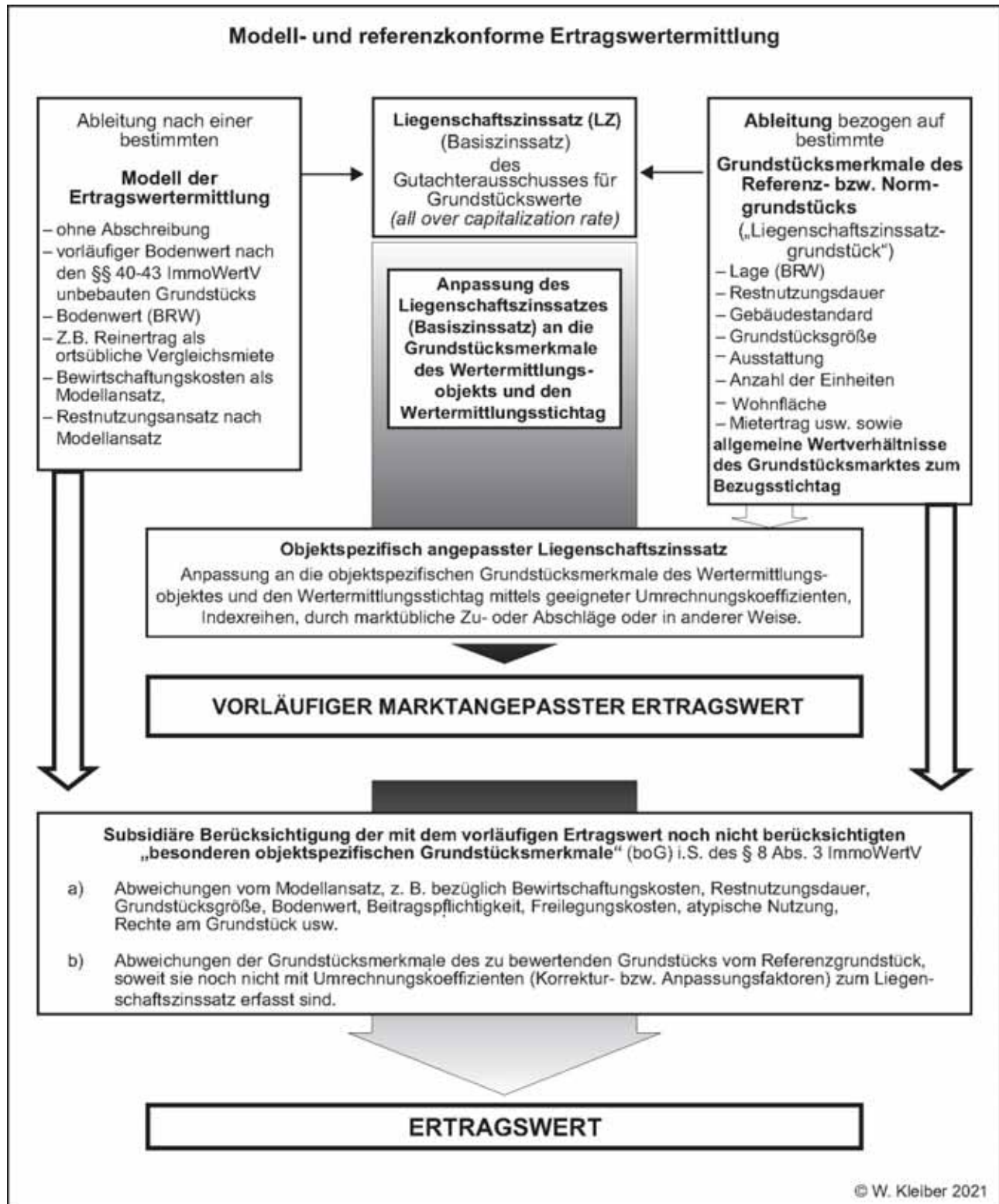
geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenrichtwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 400,00 €/m².

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung							
			EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
g	1	Einzelhandel / EG	8.379	1.262	7.117	862	6.255	20,9850	131.261
w	1	Wohnen / 1. OG	6.552	1.296	5.256	360	4.896	28,2347	138.237
w	1	Wohnen / 1. OG	2.400	730	1.670	132	1.538	28,2347	43.424
w	1	Wohnen / 2. OG	6.552	1.296	5.256	360	4.896	28,2347	138.237
w	1	Wohnen / DG	3.840	961	2.879	211	2.668	28,2347	75.330
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 27.723	Σ 5.545	Σ 22.178	Σ 1.925	Σ 20.253		Σ 526.489

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

526.489 EUR

+ Bodenwert

76.000 EUR

Ertragswert (ungerundet)

602.489 EUR

Ertragswert (gerundet)

602.000 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Wohn- und Geschäftshaus	186,34	19.344	49,88	8.379
		Σ 186,34	Σ 19.344	Σ 49,88	Σ 8.379

WNFI. (gesamt)	236,22 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	78,88 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	21,12 %
Jahresrohertrag (gesamt)	27.723 EUR

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/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude						ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²				
g	1	Einzelhandel / EG	42	3,75	1	49,88	14,03	14,00	8.379	862
w	1	Wohnen / 1. OG	42	2,00	1	60,67		9,00	6.552	360
w	1	Wohnen / 1. OG	42	2,00	1	25,00		8,00	2.400	132
w	1	Wohnen / 2. OG	42	2,00	1	60,67		9,00	6.552	360
w	1	Wohnen / DG	42	2,00	1	40,00		8,00	3.840	211

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 42 Ø 2,53 Σ 1 Σ 236,22 Σ 27.723 Σ 1.925

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 70 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 30 %.

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
in Gebäude		EUR/m²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	% RoE	% RoE
Nutzung / Beschreibung		/Stk.					/Stk.		
g	1 Einzelhandel / EG	13,50	0,47	251,37	3,00	4,00			15,06
w	1 Wohnen / 1. OG	13,50	0,47	344,00	5,25	2,00			19,78
w	1 Wohnen / 1. OG	13,50	0,47	344,00	14,33	2,00			30,41
w	1 Wohnen / 2. OG	13,50	0,47	344,00	5,25	2,00			19,78
w	1 Wohnen / DG	13,50	0,47	344,00	8,95	2,00			25,02

w = Wohnen, g = Gewerbe * Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten Ø 20,00

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation	Die Liegenschaft ist vollständig vermietet. Für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss liegt der Mietvertrag vor. Die übrigen Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt. Im Rahmen dieser Bewertung wird die finanzielle Bonität der Mieter nicht überprüft. Die Wertableitung basiert auf der Annahme, dass der/die Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nachkommen. Mietrückstände und Vertragsbrüche werden nur berücksichtigt, soweit sie dem Auftragnehmer zur Kenntnis gebracht und im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Bei vorhandenen Leerständen werden für diese Bereiche fiktive Erträge auf Marktmietniveau angesetzt und für den Zeitraum bis zur Neuvermietung angemessene Mindererträge erfasst.
Leerstand	nicht vorhanden
Flächen	Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt nicht vor. Die angesetzten Flächen wurden aus der Bauakte entnommen, plausibilisiert und für in Ordnung befunden.
Grundlage Mietansatz	Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.
Mietansatz	In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität wird die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Basisrente zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt. Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der leicht unterdurchschnittlichen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 236,22 m² sowie den sonstigen Eigenschaften wird eine durchschnittliche Rente bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten) von 9,78 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.
Mangel an der Mietsache	Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Rente mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Rente gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt alleine vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Nach dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusehen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte verwendet wurden. In Anlage 3 ImmoWertV 2021 werden aus diesem Grund im Wesentlichen die Werte der II. BV und gleichzeitig wesentliche Teile der Anlage 1 EW (Ertragswert-Richtlinie) in einer aktualisierten Form übernommen.

Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Diese Werte sind an den aktuellen Indexstand anzupassen.

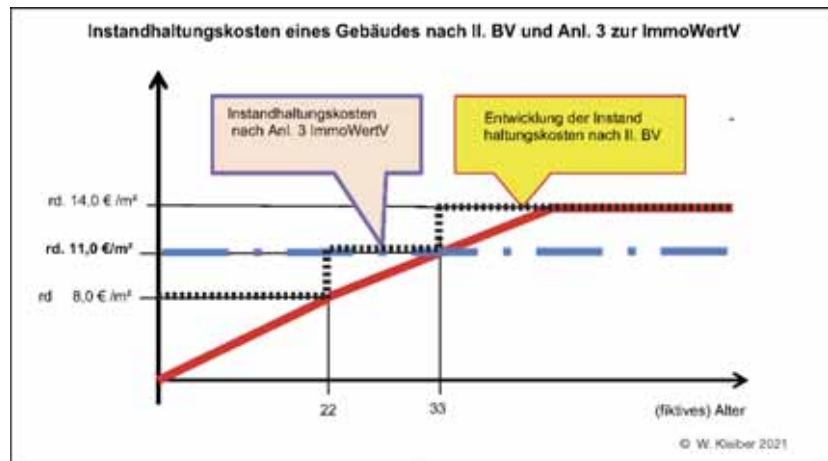
Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 5.545 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 20,00 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Modellansätze der jährlichen Instandhaltungskosten für Wohnen nach Anl. 3 ImmoWertV in €

Instandhaltungskosten im Jahre:	2020	2021	2022	2023
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	11,70 €/m ²	11,70 €/m ²	12,21 €/m ²	13,50 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	88,00	88,00	92,00	102,00



Ansatz der Instandhaltungskosten p. a.

Die Höhe der Instandhaltungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der zum Wertermittlungstichtag gültigen Ertragswertrichtlinie. Zum Wertermittlungstichtag ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 3.192 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können erhebliche Abweichungen der statischen (starken) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten erheblich von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

**Modellansätze der jährlichen Verwaltungskosten nach Anl. 3
zur ImmoWertV in €**

Jährliche Verwaltungs- kosten im Jahre:	2020	2021	2022	2023
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	299,00 €	298,00 €	312,00 €	344,00 €
je Eigentumswohnung	358,00 €	357,00 €	272,00 €	411,00 €
je Garagen- oder Ein- stellplatz	39,00 €	39,00 €	41,00 €	45,00 €

Ausgangswert nach II. BV (Verbraucherpreisindex Oktober = 87,5 (2010 = 100): Die Modellansätze sind (ausgehend von den sich auf das Jahr 2002 beziehenden Sätzen der II. BV) jährlich fortzuschreiben.

Ansatz der Verwaltungskosten p. a. Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 1.628 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 725 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungerschwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach

Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung.

Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt bewegen sich die Ø-Liegenschaftszinssätze:

Gutachterausschuss	MKK und Wetteraukreis
GMB Jahr	2023
Nutzung	gemischt
Nutzungsart	Wohn- und Geschäftshäuser
BRW von €/m²	k. A.
BRW bis €/m²	k. A.
Lage	Alle Lagen
Ø Lz	3,20
STAB ± L	± 1,40
min. Lz	k. A.
max. Lz	k. A.
median Lz	k. A.
Ø REF	17,00
STAB ± REF	± 5,10
REF von	k. A.
REF bis	k. A.
Median REF	k. A.
Ø NAR %	k. A.
STAB ± NAR	k. A.
Ø Miete	6,15
Mieten von	4,00
Mieten bis	10,91
Ø BWK %	26,00
Ø RND	38
RND von	k. A.
RND bis	k. A.
Ø Fläche m²	k. A.
Ø Grd. m²	k. A.
Ø BW	k. A.
Ø BW am KP %	k. A.
Ø KP €/m²	k. A.
Ø KP €/m² min.	k. A.
Ø KP €/m² max.	k. A.

Anzahl

9

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Unterhaltungszustand der als noch mittel eingestuft wird, welches ca. 1974 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung leicht unterdurchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,53 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 600.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 4,62 % (rd. 21,6-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.540 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 42 Jahre geschätzt.

9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

Marktwert

§ 194 BauGB

Werte	Bodenwert Ertragswert	76.000 602.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	600.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI. x-fache Jahresmiete RoE Wohnen / Gewerbe Bruttorendite (RoE/x) Nettorendite (ReE/x)	2.540 21,60 70% / 30% 4,62% 3,70%
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	186,34m² 49,88m² 236,22m²
Ertrag	Jahresrohertrag Jahresreinertrag	27.723 22.178
Liegenschaftszins	Wohnen Gewerbe i.D.	2,00% 3,75% 2,53%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen Gewerbe i.D.	22,14% 15,06% 20,00%

Wertermittlung für das Grundstück Hanauer Vorstadt 8
63450 Hanau

Wertermittlungsstichtag 16.08.2023

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

600.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 02.10.2023

Oliver M.Margraf

10. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist vermietet.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	im Erdgeschoss befindet sich ein Ladenlokal. Maschinen und / oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

11. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:
Ladenlokal



Innenansicht exemplarisch:
Ladenlokal



Innenansicht exemplarisch:
Ladenlokal



Innenansicht exemplarisch:
Ladenlokal



Außenansicht:
Eingangsbereich



Innenansicht exemplarisch:
Verbindungsbau



Innenansicht exemplarisch:
Gewerbeflächen Erdgeschoss ehemaligen Metzgerei, Leerstand



Innenansicht exemplarisch:
Gewerbeflächen Erdgeschoss ehemaligen Metzgerei, Leerstand



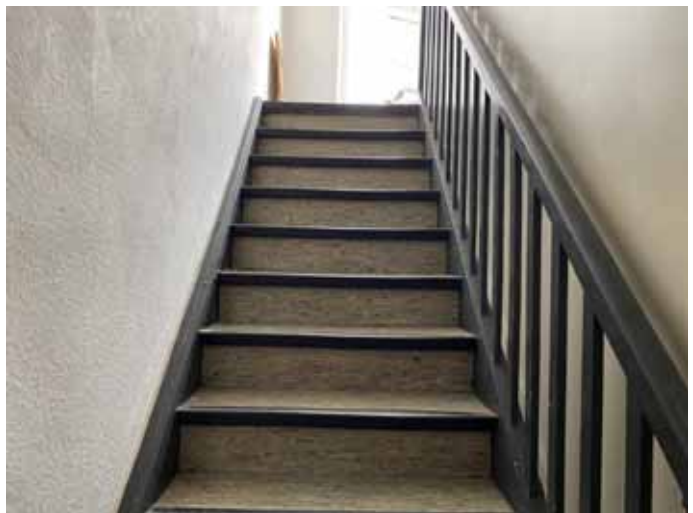
Innenansicht exemplarisch:
Ladenlokal Untergeschoss



Innenansicht exemplarisch:
Keller



Innenansicht exemplarisch:
Treppenhaus



Innenansicht exemplarisch:

Zwischenbau Terrasse



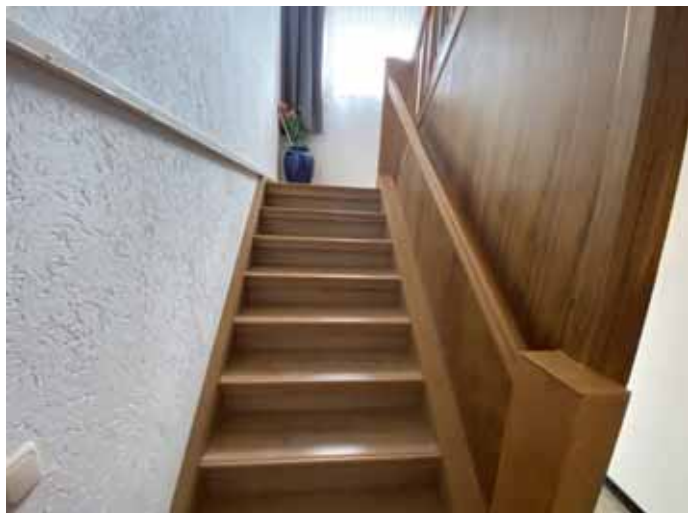
Innenansicht exemplarisch:

1-Zimmer-Apartment



Innenansicht exemplarisch:

Treppenhaus



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung 2. OG



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung 2. OG



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).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2020.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

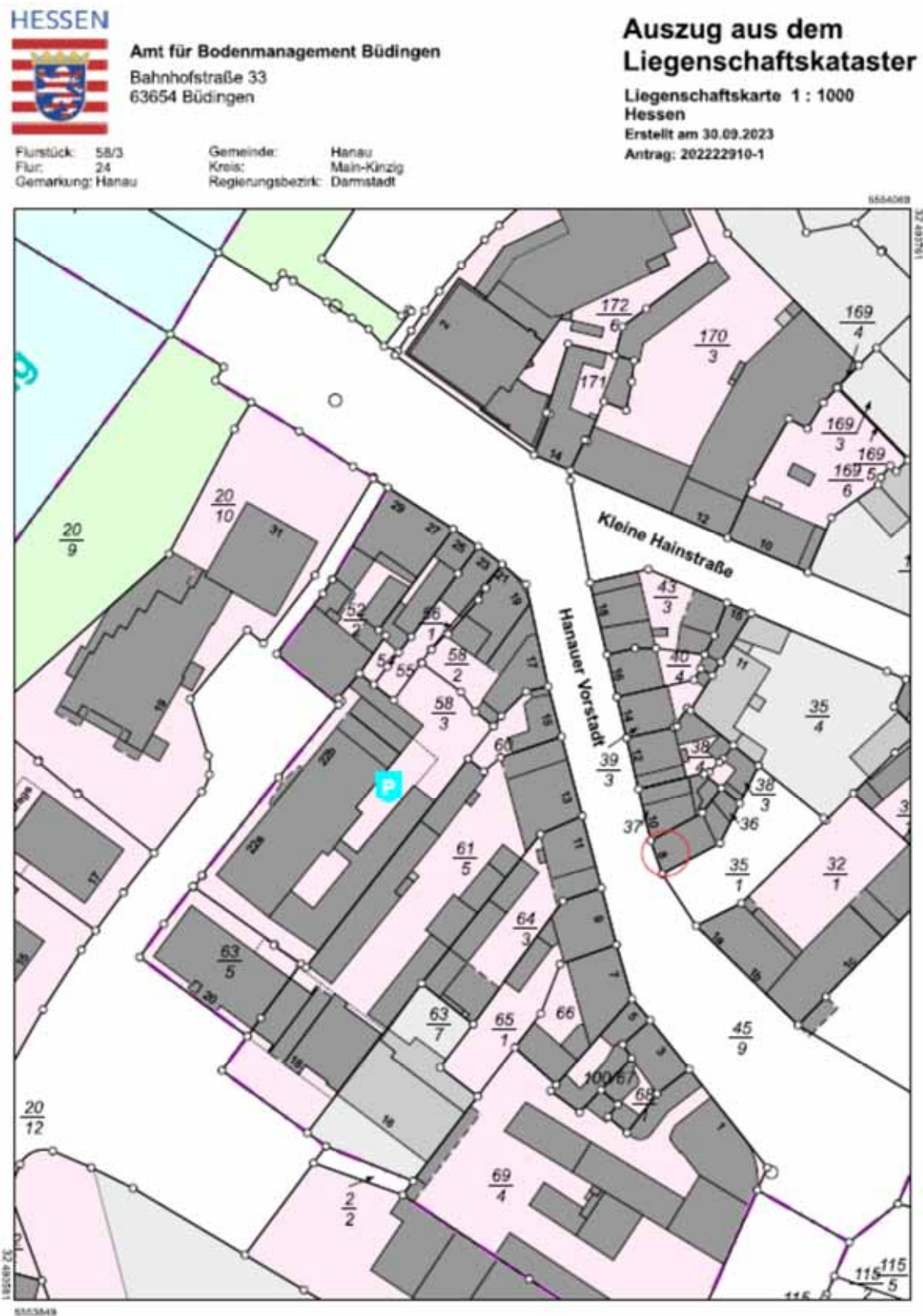
Vergleichswertermittlung

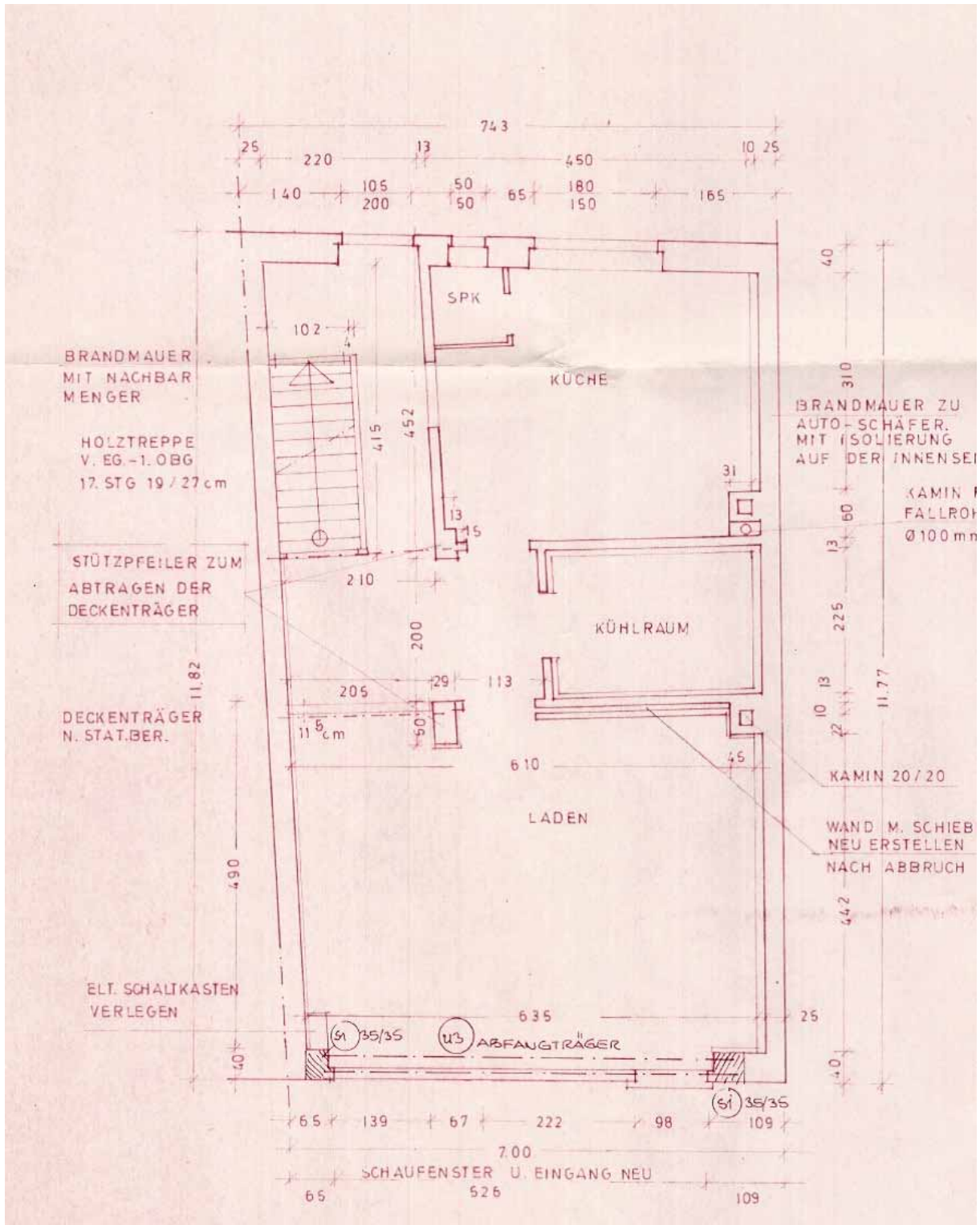
Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

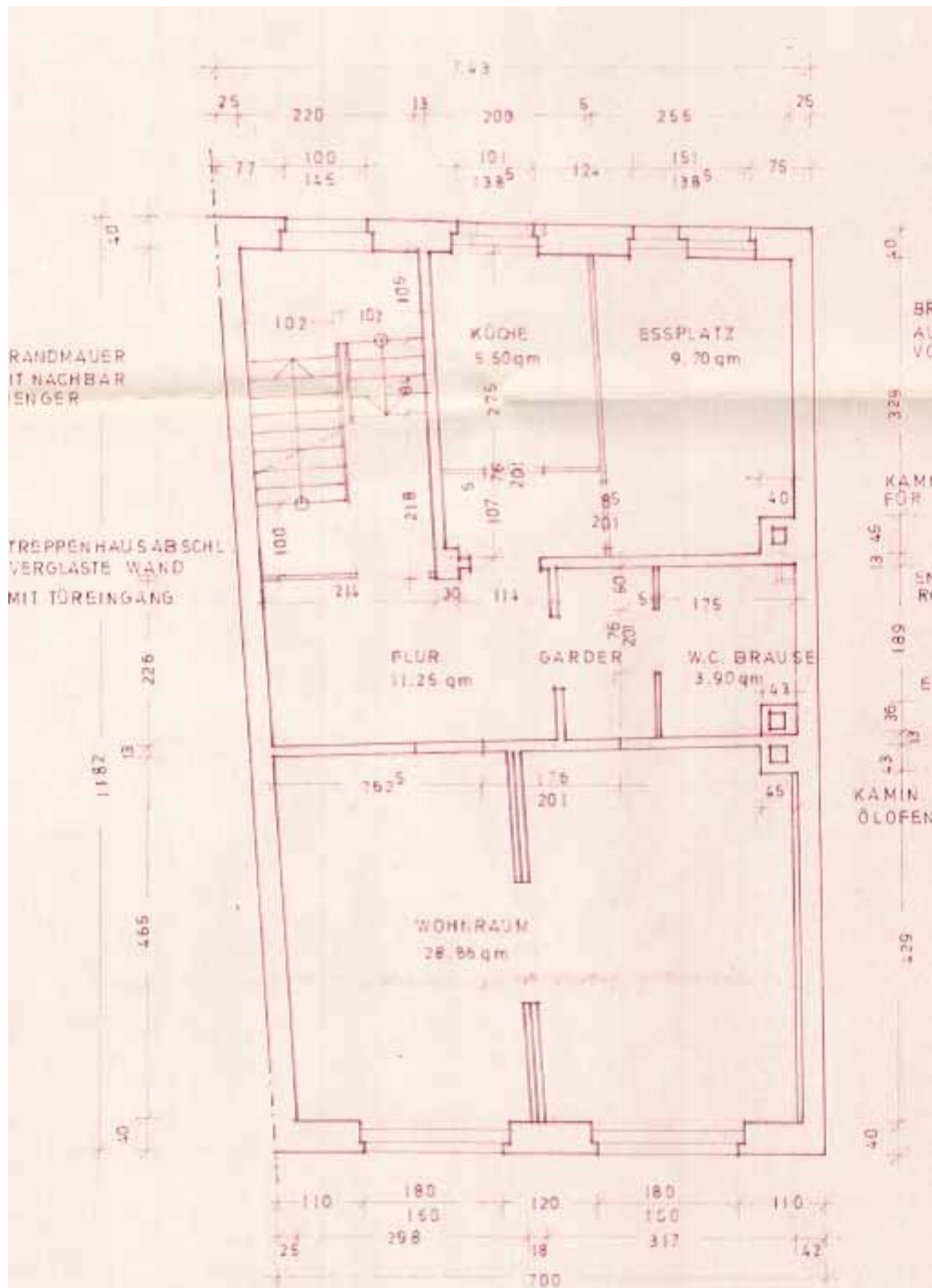
Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)

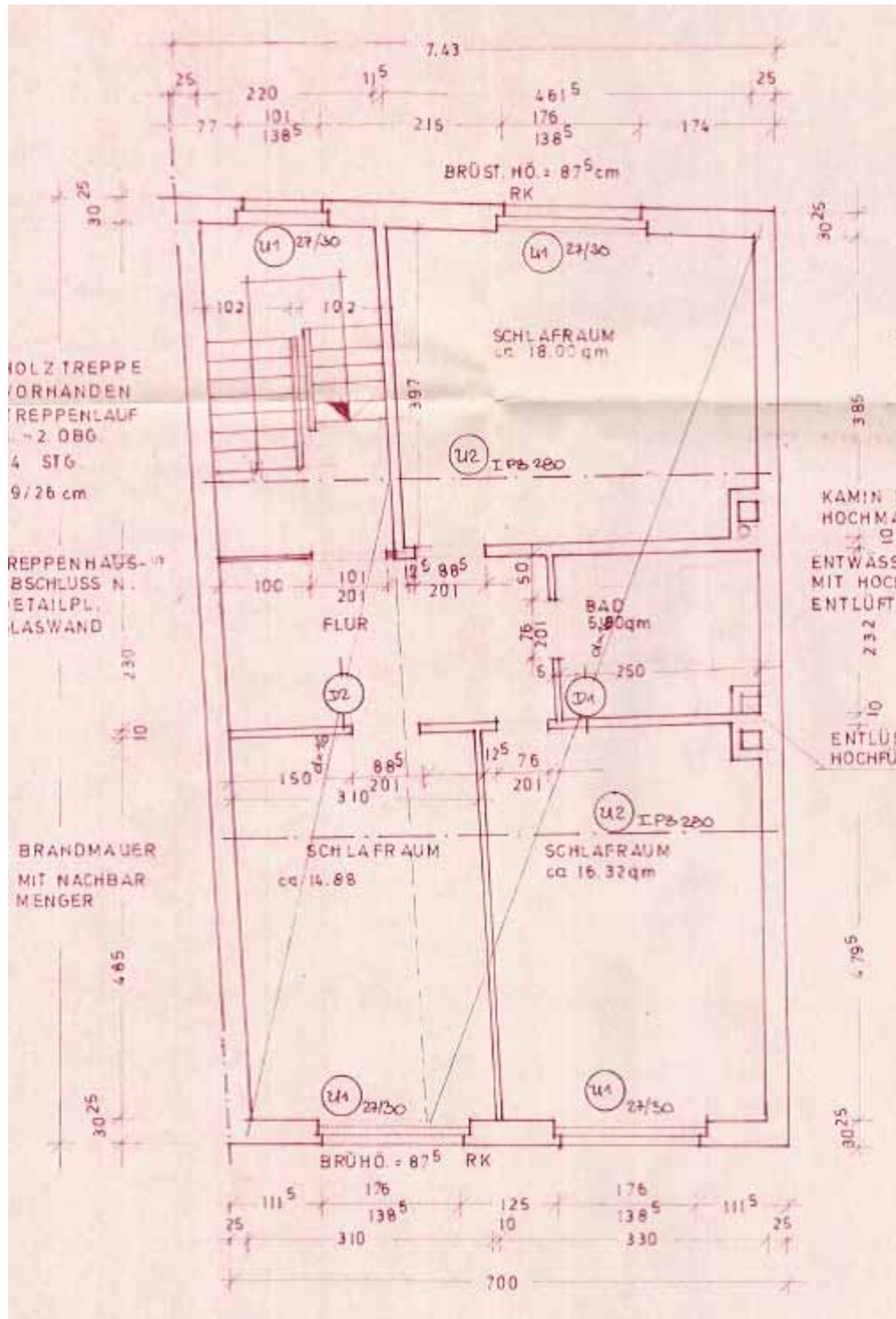




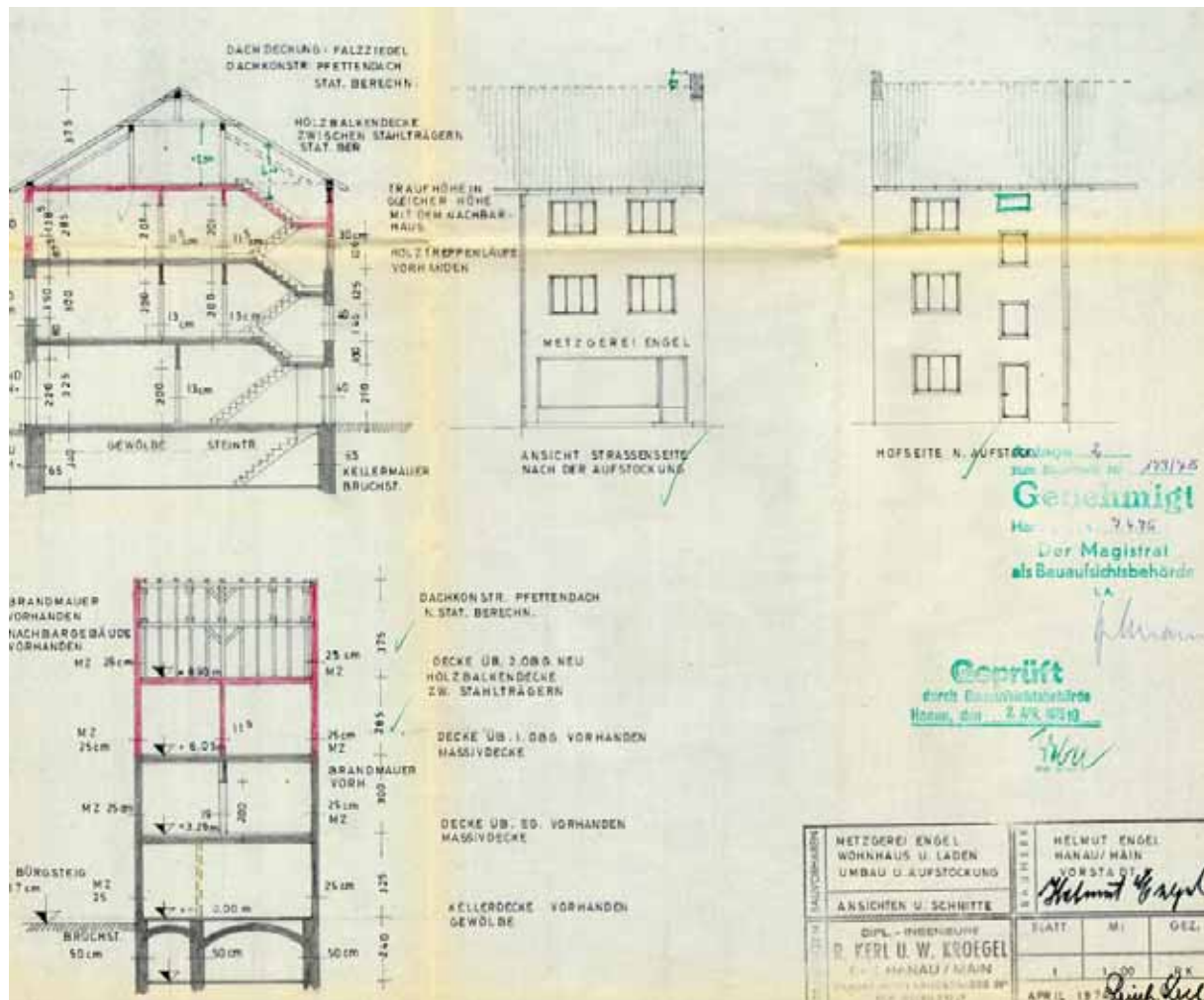
Erdgeschoss

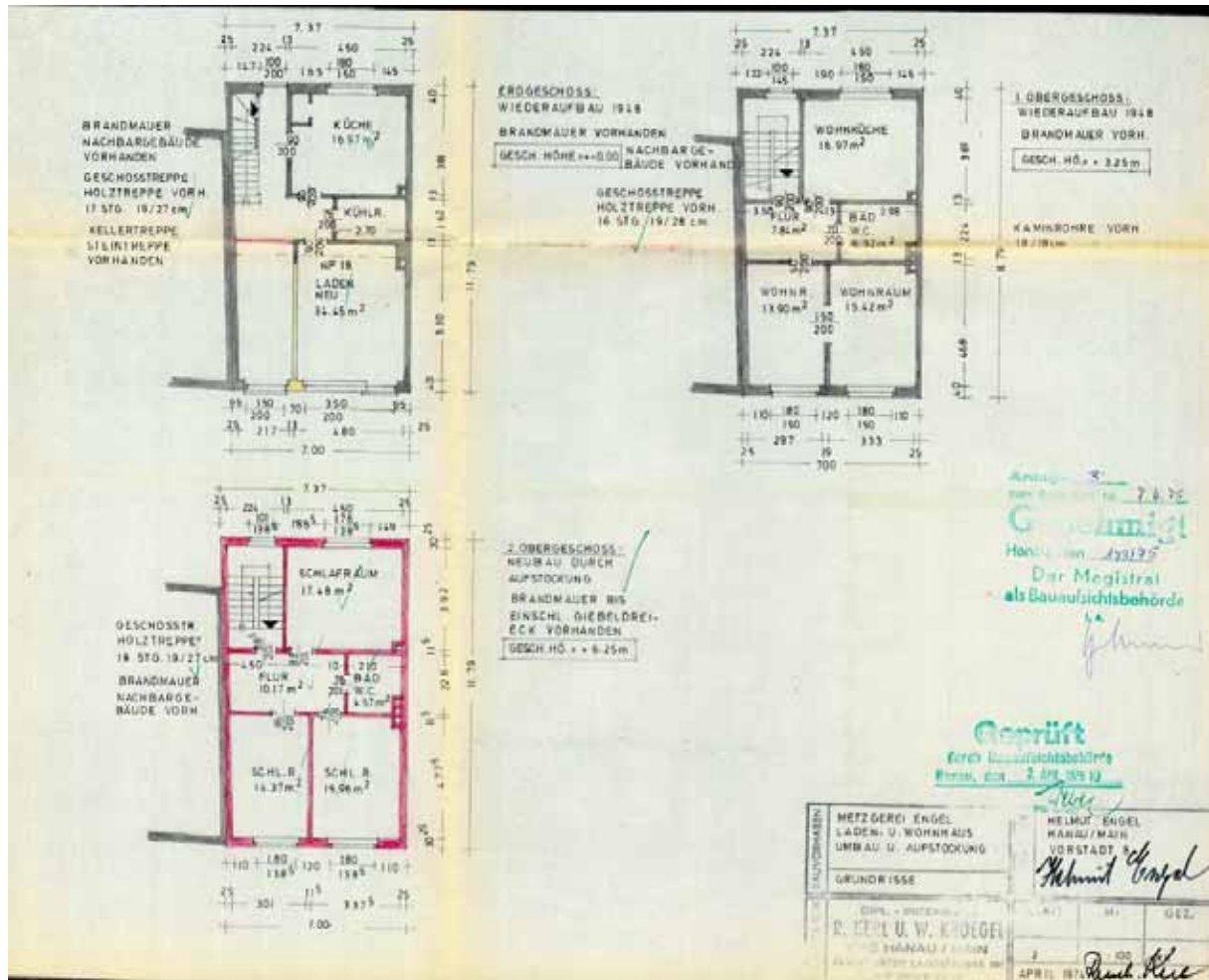


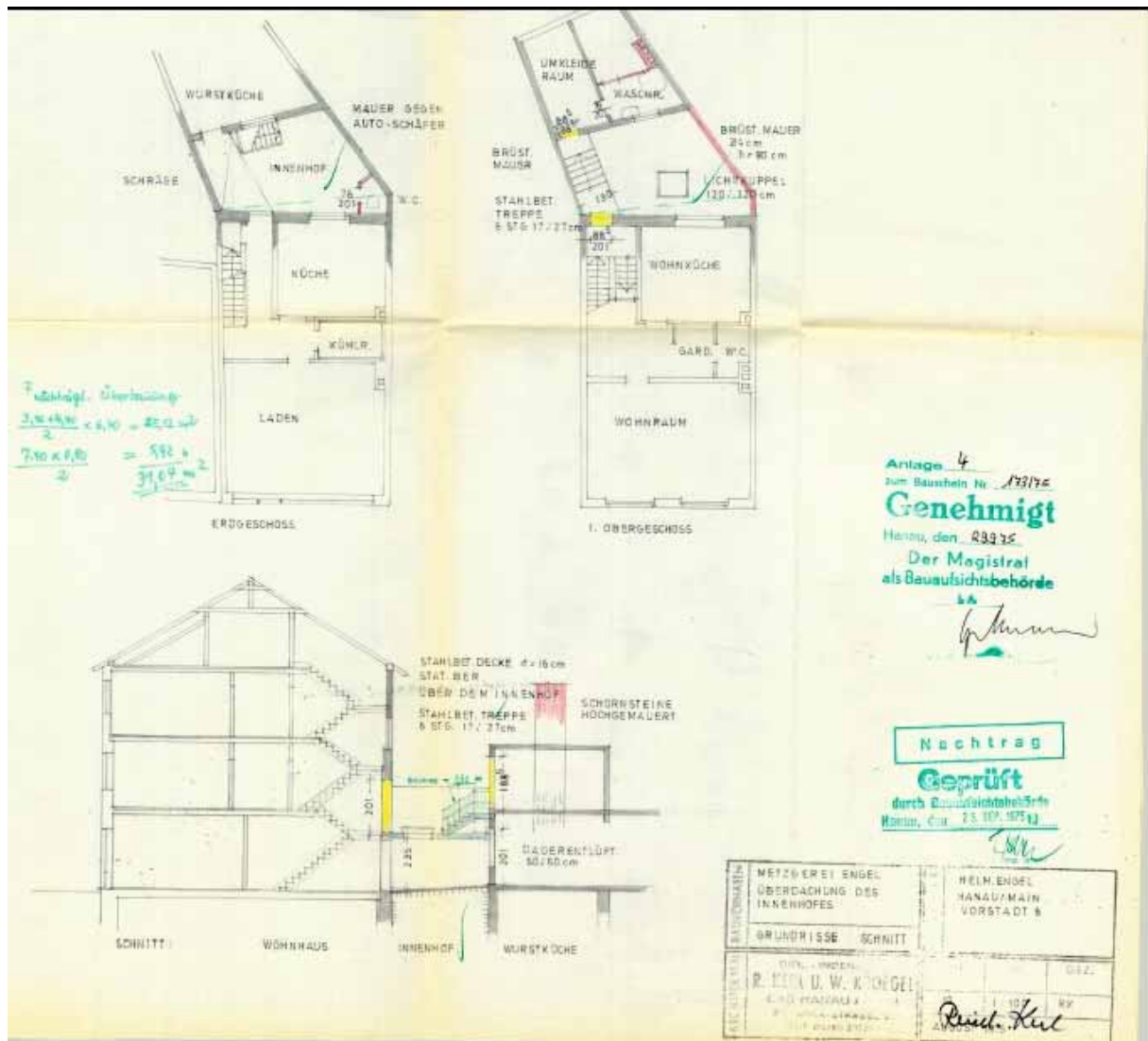
1. OG



2. OG







2. 2. Obergeschoß:
neu aufgebaut.

2.10 Schlafrum =
 $4,77^5 \times 3,01 = 14,37 \text{ qm}$

2.11 Schlafrum =
 $4,77^5 \times 3,375 = 16,12$
 $- 0,45 \times 0,36 = 0,16$
 $= 15,96 "$

2.12 Schlafrum =
 $3,92 \times 4,50 = 17,64$
 $- 0,45 \times 0,36 = 0,16$
 $= 17,48 "$

2.13 Bad =
 $2,26 \times 2,10 = 4,75$
 $- 0,40 \times 0,45 = 0,18$
 $= 4,57 "$

2.14 Flur =
 $4,50 \times 2,26 = 10,17 "$
 $62,55 \text{ qm}$

Abzug für Putz = 3/100
Wohnfläche neu insgesamt
 $= 1,88 "$
 $= 60,67 \text{ qm}$

3. Nutzfläche für Laden
im E. G. (nach Umbau)

3.1 Laden =
 $5,38 \times 6,50 = 34,45 \text{ qm}$

3.2 Küche =
 $4,50 \times 3,81 = 17,15$
 $- 0,40 \times 0,45 = 0,18$
 $= 16,97 "$

Nutzfläche: $51,42 \text{ qm}$
Abzug für Putz = 3/100
Nutzfläche $= 1,54 "$
 $= 49,88 \text{ qm}$

Berechnung des umbauten Raumes
nach DIN 270

1. Vorhandenes Gebäude =
Keller bis 1. OBG. einschl.
- 1.1 Grundfläche =
 $11,79 \times 7,20 \text{ i. M.} = 84,89 \text{ qm}$
- 1.2 Geschoßhöhen =
Keller = 2,40 m
E.G. = 3,25 "
1. OBG. = 3,00 "
8,65 m
- 1.3 Umbauter Raum =
 $84,89 \times 8,65 = 734,30 \text{ cbm}$
2. Umbauter Raum
neu durch Aufstockung des 2. OBG.
- 2.1 Grundfläche = 84,89 qm
- 2.2 Geschoßhöhe = 2,85 m
- 2.3 Umbauter Raum
 $84,89 \times 2,85 = 241,94 \text{ cbm}$
- 2.4 Dach nicht ausgebaut =
 $84,89 \times 3,75 \times 1/2 \times 1/3 = 53,06 "$
Umbauter Raum neu = 295,00 cbm

Aufgestellt: Hanau, den 20. April 1974

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.