



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Hanau
Zwangsversteigerung
Nussallee 17
63450 Hanau

42 K 9/24

Aschaffenburg, 09.06.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Teileigentumsgrundbuch von Rodenbach, Blatt 8440, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, 230/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Rodenbach, Flur 26, Flurstück 290, Gebäude- und Freifläche, Würzburger Str. 91

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen mit Nr. 1 des Aufteilungsplan bezeichnet.



Wertermittlungsstichtag: 06.05.2024

Qualitätsstichtag: 06.05.2024

Verkehrswert: 157.500 €

Umfang: 53 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5 (4x Auftraggeber, 1x Akte des Sachverständigen)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundbuchdaten.....	7
3. Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	20
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	20
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	20
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	21
7. Wertermittlungsverfahren.....	22
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	22
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
8. Bodenwertermittlung	23
9. Ertragswertermittlung	26
9.1 Modell des Gutachterausschusses	27
9.2 Mietvertragliche Situation	27
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	27
9.4 Ertragswertberechnung	31
10. Vergleichswertverfahren.....	32
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	33
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	33
10.3 Berechnung	35
11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	37
12. Würdigung.....	39
13. Verkehrswert	40
14. Literaturverzeichnis	41
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	42
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	46
Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung	49
Anlage 4: Wohnflächenaufstellung	50
Anlage 5: Flurkarte	51
Anlage 6: Unwetterkarten	52

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Adresse:	Würzburger Str. 91, 63517 Rodenbach
Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	42 K 9/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Auftragsdatum:	10.04.2024
Wertermittlungsstichtag:	06.05.2024
Qualitätsstichtag:	06.05.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Grundrisse und Ansichten vom 21.07.2008 Wohn- und Nutzflächenaufstellung vom 19.02.2002 Bauscheine Nr. 1462/70 und 1462/70 – B – vom 10.09.1970 bzw. vom 26.03.1971 Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen vom 02.11.2023, 21.12.2023 und 31.01.2024. Teilungserklärung vom 20.01.1995 inklusive Nachträgen und Änderungen Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 Grundbuchauszug vom 10.04.2024 (zuletzt geändert am 14.03.2024) Liegenschaftskarte (1:1000) vom 27.05.2024 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 27.05.2024 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises vom 28.05.2024 Altlastenauskunft seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.05.2024 Baulastenauskunft seitens des Kreisausschusses für den Main-Kinzig-Kreis vom 07.03.2024
Rechtsgrundlagen:	Bürgerliches Gesetzbuch - BGB (i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baugesetzbuch - BauGB

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baunutzungsverordnung - BauNVO

(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV

(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau –
Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG

(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021

(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt

werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

06.05.2024 (15:30 Uhr – 16:15 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym
Herr Maximilian Zöllner (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare

oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 10.04.2024

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Hanau

Grundbuchbezirk: Rodenbach

Band: -

Grundbuchblatt: 8440

Gemarkung: Rodenbach

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	26	290	Gebäude- u. Freifläche	642

Es handelt sich um einen 230/1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Räumen. An Terrasse Nr. 1, Gartenanteil Ga 1 und PKW-Abstellplatz P1 sind Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau – Zwangsversteigerungsabteilung-, 42 K 9/24); eingetragen am 14.03.2024.

- Keine Wertrelevanz -

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Zur lfd. Nr. der Grundstücke 1:

Der Gegenstand des Sondereigentums ist bezüglich eines Raumes (Arbeitsraum im Erdgeschoß) geändert; gemäß Bewilligung vom 16.12.2002, 14.04.2004 (UR-Nr. 407/2002, 124/2004 Notar Michael Zabel, Rodenbach) eingetragen am 21.06.2004.

Zur lfd. Nr. der Grundstücke 1:

Das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche neben der Kellertreppe, gekennzeichnet mit Gartenanteil zu 1 und gelb umrandet sowie an einer kleinen Terrasse über dem äußeren Kellereingang, gelb umrandet ist von Blatt 8441 auf Blatt 8440 übertragen; gemäß Bewilligung vom 16.12.2002, 14.04.2004 (UR-Nr. 407/2002, 124/2004 Notar Michael Zabel, Rodenbach) eingetragen am 21.06.2004.

Zur lfd. Nr. der Grundstücke 1:

Der Gegenstand des Sondereigentums ist bezüglich eines Raumes (Büro Nr. 2 im Kellergeschoß) sowie der Dachterrasse über dem Büro (Terrasse Nr. 2) geändert; gemäß Bewilligung vom 30.06.2008, 03.03.2009 (UR-Nr. 227/2008, 48/2009 Notar Michael Zabel, Rodenbach) eingetragen am 20.03.2009.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 41) vom 20.01.1995 (inkl. Nachträgen) wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass drei Eigentumswohnungen mit in Summe 1.000 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Jedes Sondereigentum an einer Eigentumswohnung soll behandelt werden wie ein real geteiltes Grundstück. Demnach hat der jeweilige Eigentümer für seine Eigentumswohnung selbst zu sorgen und sämtliche anfallenden Kosten für Instandhaltung, Versicherung und Verbrauchs- und fixen Kosten selbst zu tragen.
- Das Eigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Jeder Eigentümer verfügt in der Eigentümerversammlung über eine Stimme.

Ein entsprechender Aufteilungsplan lag dem Sachverständigen vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an der im Grundriss (s. Anlage 3) mit Nr. 1 bezeichneten Terrasse, an Gartenanteil Ga 1 und den PKW-Abstellplatz P 1 zugeordnet.

Hinweis:

Während Wohnungseigentum grundsätzlich dem Zweck der Wohnnutzung dient, kann das Teileigentum (vorbehaltlich etwaiger weiterer Einschränkungen in der Gemeinschaftsordnung) zu jedem anderen Zweck genutzt werden. Gemäß Grundbuch handelt es sich bei dem bewertungsrelevanten Sondereigentum um eine Teileigentumseinheit. Das Sondereigentum wurde in der Teilungserklärung als Eigentumswohnung bezeichnet/deklariert, eine Wohnnutzung ist zulässig.

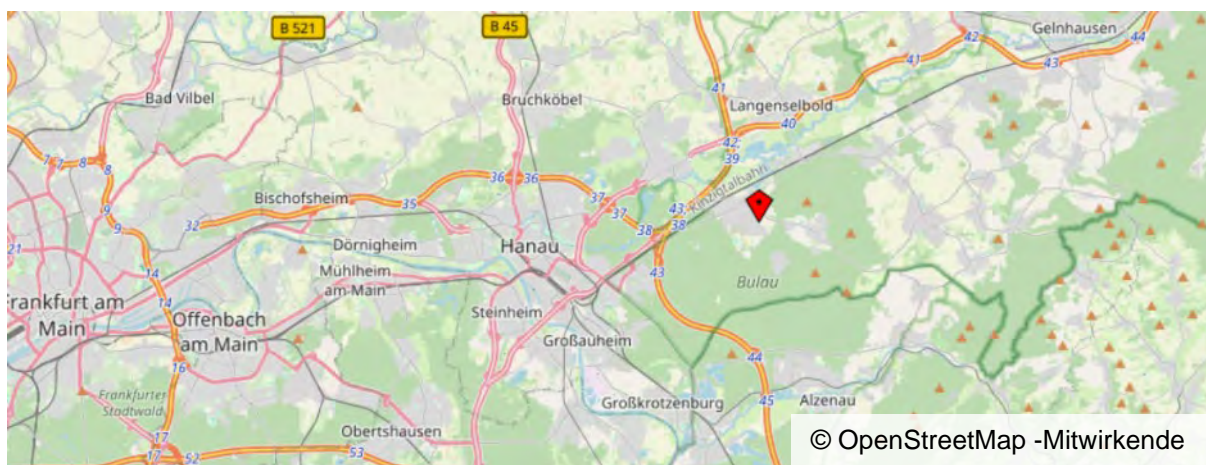
Aus Sicht des Sachverständigen ist das bewertungsgegenständliche Teileigentum vergleichbar einem Wohnungseigentum anzusehen. Der Wertermittlungsgegenstand wird entsprechend als Eigentumswohnung bewertet.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort / Stadt:	Rodenbach
Einwohnerzahl und Prognose:	11.356 Einwohner (Stand: 30.09.2023), Einwohnerprognose: leicht negativ, Zuwanderung -3,1 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Main-Kinzig: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 136 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“ (gem. Wegweiser Kommune) Grundzentrum
Umliegende größere Städte:	Hanau (9 km), Offenbach (26 km), Aschaffenburg (35 km), Frankfurt am Main (36 km)
Kaufkraftindex:	102,6 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,7 % (Main-Kinzig-Kreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 04/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 04/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die L3268. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Rodenbach. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Chemieindustrie sowie kleinere Gewerbe- betriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand
In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,5,

Grundschule in km: 0,5,

weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 8,

weiterführenden Schule (Realschule) in km: 0,5,

weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 11,

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,6,

größeren Einkaufszentrum (Alzenau) in km: 7,

Medizinischen Nahversorgung in km: 1,

Klinikum in km: 10,

ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,2,

Autobahnanschluss in km: 8,

ICE - Bahnhof (Hanau) in km: 9,

Flughafen in km: 39.

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Rodenbach ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befinden sich Felder, Grünflächen und Wald.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in Hanau.

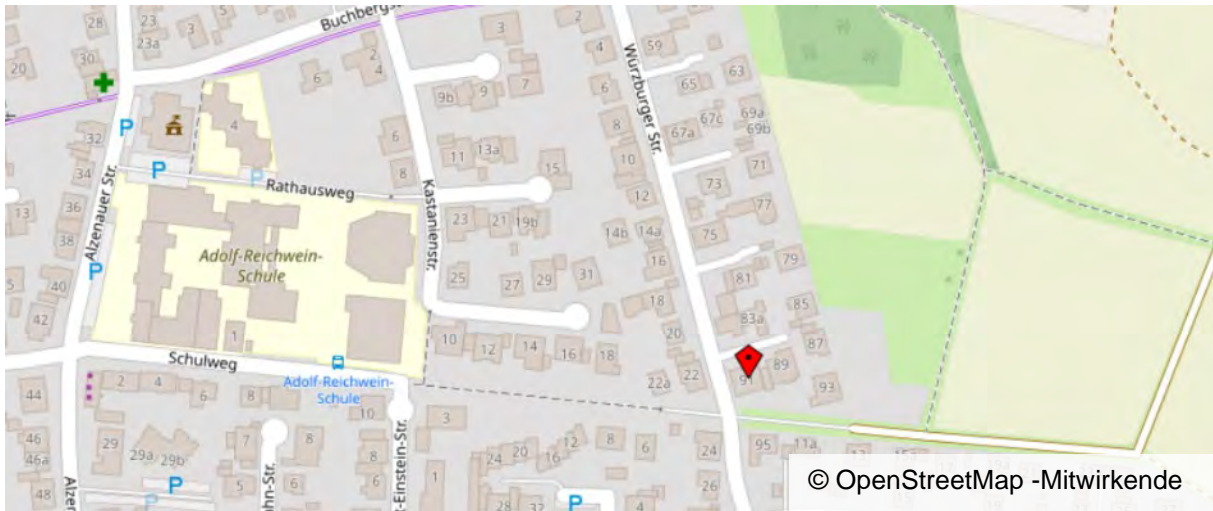
Rodenbach verfügt über ein durchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in Hanau.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Würzburger Straße“, die unterdurchschnittlich stark befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 27.05.2024) in einem Ausmaß zwischen 50-59 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem unterdurchschnittlichen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Gut
Infrastruktur:	Gut
Wohnlage:	Gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 27.05.2024
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 27.05.2024
Hessisches Landesamt für Statistik, Abruf am 27.05.2024
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 27.05.2024
Openstreetmap, Abruf am 27.05.2024
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 27.05.2024

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	642 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	trapezförmig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 20 m / ca. 50 m
Eckgrundstück:	Ja
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung ausgehend von Flurstück 291. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Würzburger Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Würzburger Straße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße, Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand, Fahrbahn mit Asphaltbelag, ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 03.05.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt, bestehen keine Eintragungen in der Altflächendatei.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "2. Überarbeitung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ der ehemaligen Gemeinde Niederrodenbach". Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Max. Anzahl Vollgeschosse:	I
GFZ:	0,5
GRZ:	0,4

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur Finalisierung des vorliegenden Gutachtens keine Auskunft bezüglich ausstehender Erschließungsbeiträge zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Es erfolgte keine Abfrage bezüglich des Bestehens eines Denkmalschutzes. Aufgrund der baulichen Eigenschaften ist nicht von Denkmalschutz auszugehen.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Main-Kinzig-Kreises vom 07.03.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Miet- und Pachtverträge:	Auf Basis vorliegender Informationen bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung basiert die nachfolgende Baubeschreibung des Sondereigentums im Wesentlichen auf vorliegenden Unterlagen/Annahmen und kann dahingehend keinen Anspruch auf Richtigkeit erheben.

5.2 Baubeschreibung

5.2.1 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus mit drei Kellergaragen
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	3
Baujahr:	1971
Nutzung:	Wohnnutzung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden nicht ausgebaut
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Massiv
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich Keine zusätzliche Wärmedämmung
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk (30 cm) Innenwände – weitgehend in massiver Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus glasierten Ziegeln Dämmung vorhanden
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung separate Stromzähler je Eigentumswohnung

Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung für die Wohnungen 2 und 3, Warmwasserversorgung: zentral (für die Wohnungen 2 und 3), Separate Gas-/Wasserzähler je Eigentumswohnung
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt sind befestigt - Massiv ausgeführte Treppen - Einfriedung straßenseitig: Maschendrahtzaun, Mauer - Einfriedung rückseitig: Metallzaun <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenanlage mit Rasenfläche - Baum-/Strauchbewuchs
Modernisierungen:	<p>Innerhalb der letzten 25 Jahre wurden gem. Aussage der Hausverwaltung folgende Modernisierungen durchgeführt:</p> <p>Ca. 2002 – Erneuerung Heizungs-/Warmwasserleitungen</p> <p>Ca. 2004 – Erneuerung der Dacheindeckung/Dachdämmung</p>
Baumängel / Bauschäden:	<p>Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Putzabplatzungen am Außenbereich der Terrasse von WE 1 - Partielle Putzabplatzungen am Treppenhochgang Eingang WE 1 <p>Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.</p> <p>Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für</p>

	zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.
	Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf.
	Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.
WEG-Verwaltung:	Existent
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	Die WEG-Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen (02.11.2023 / 21.12.2023 / 31.01.2024) wurden zur Verfügung gestellt. Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen größeren Umfangs bzw. Sonderumlagen sind auf Basis vorliegender Informationen nicht beschlossen worden.
	Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Gesamthaus lag zum 31.12.2021 gemäß zur Verfügung gestellter Hausgeldabrechnung des Jahres 2021 bei 4.190,29 €.
Hausgeld:	664,16 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2022 – 31.12.2022); davon 457,16 € Betriebs-/Verwaltungskosten + 207 € Instandhaltungsrücklage
	Hinweis: Das vergleichsweise hohe Hausgeld ist insbesondere auf (eingeplante) Kosten für Rechtsberatung zurückzuführen.
Hinweise:	Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.
	Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

5.2.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 1)

Art/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Wohn-/Nutzfläche:	70,89 m ² Wohnfläche (gemäß zur Verfügung gestellter Wohnflächenaufstellung) ¹
	Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.
Etage:	Erdgeschoss und Untergeschoss (Maisonette)
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Flur, Küche, Wohnzimmer, (Schlaf-)Zimmer, Terrasse (EG) (Arbeits-)Zimmer, Badezimmer (KG)

¹ Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen an Wohnfläche (insb. hinsichtlich Deckenhöhen, Belichtung und Belüftung) im Kellergeschoss eingehalten sind.

	Belichtung/Besonnung EG: mittel; KG: unterdurchschnittlich (Annahme) Anzahl und Größe der Fenster unterdurchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig, jedoch unvorteilhaft
Ausrichtung:	Westen
Wände/Wandbeläge:	Unbekannt
Fußböden:	Unbekannt
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Innentüren unbekannt
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr 1995, manuelle Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Eigene (unabhängig von Wohnung 2+3) Gasetagenheizung inkl. Warmwasserversorgung (gem. Aussage der Hausverwaltung)
Sanitärinstallationen:	Unbekannt
Elektroinstallationen:	Mittlerer Standard (Annahme)
Terrasse:	vorhanden (Ausrichtung Süden)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Sondernutzungsrechte an PKW-Abstellplatz P 1 (Garage), an Terrasse Nr. 1 und an Gartenanteil Ga 1.
Modernisierungen:	Ca. 2015/16 – Erneuerung der Gasetagenheizung (gem. Aussage der Hausverwaltung)
Baumängel / Bauschäden:	Unbekannt
Zubehör:	Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen. Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt. Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird angenommen, dass im Zusammenhang mit dem Wertermittlungsgegenstand kein Zubehör existiert.
Ausstattungsstandard:	Unbekannt
Garage (nicht zugänglich):	Massive Ausführung Metallschwingtor Elektroinstallationen einfachen Standards

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{2,3,4,5,6,7,8,9,10}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für das Frühjahr 2024 zeichnet ein düsteres Bild der deutschen Wirtschaft. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist Deutschland in puncto Stimmung und Unsicherheit deutlich abgefallen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession und eine Erholung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet. Die Prognose für das laufende Jahr 2024 sieht eine geringe Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr vor, während für das kommende Jahr ein Anstieg um 1,5 % prognostiziert wird. Auch die Arbeitslosenquote wird sich voraussichtlich nur leicht von durchschnittlich 5,9 % in diesem Jahr auf 5,6 % im Jahr 2025 verbessern. Die Inflationsrate wird voraussichtlich weiter zurückgehen, insbesondere aufgrund erwarteter Preisrückgänge bei Gas und Strom, während die Kerninflationsrate langsamer zurückgehen und über der Gesamtinflationsrate liegen dürfte.

Eine konjunkturelle Trendwende ist erkennbar. Seit Jahresbeginn 2024 zeigen Industrieproduktion und Bauproduktion eine deutliche Erholung. Die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern verbessert sich, Unsicherheiten bleiben jedoch bestehen. Im Außenhandel und der Weltwirtschaft ist eine langsame Erholung zu verzeichnen, obwohl die weltweite Industrieproduktion im Januar leicht sank. Die Exporte gingen im Februar zurück, während die Importe zunahen. Trotzdem erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute eine moderate Erholung des Welthandels.

Im produzierenden Gewerbe stieg die Fertigung im Februar 2024 deutlich an, insbesondere in den Bereichen Chemie, Pharma und Automobil. Die Auftragseingänge stiegen ebenfalls leicht an, allerdings mit unterschiedlicher Entwicklung in verschiedenen Wirtschaftszweigen. Im Einzelhandel hingegen gab es einen Umsatzrückgang im Februar, sowohl stationär als auch online. Die Preise für Nahrungsmittel und Energie gingen zurück, während die Dienstleistungspreise leicht stiegen. Trotz ausgelaufener Preisbremsen für Energieprodukte und einer CO₂-Preiserhöhung lagen die Energiepreise im März 2024 um 2,7 % niedriger als im Vorjahresmonat, während Nahrungsmittelpreise erstmals seit Februar 2015 um 0,7 % unter den Vorjahrespreisen lagen. Die Inflationsrate verzeichnete im März einen Rückgang auf 2,2 %. Eine genauere Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts im 4. Quartal 2023 zeigt einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal um 0,3 %.

Die privaten Konsumausgaben stiegen im 4. Quartal 2023 leicht um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Die Investitionen gingen jedoch im selben Quartal deutlich zurück, insbesondere die Bauinvestitionen um 1,7 % und die Investitionen in Ausrüstungen um 3,5 %.

Insgesamt steht die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen, die sich in einer unsicheren wirtschaftlichen Lage und einer moderaten Erholung manifestieren. Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe müssen weiterhin genau beobachtet werden, um die langfristigen Auswirkungen auf die Wirtschaft Deutschlands abzuschätzen.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Quartal des Jahres 2024 zeigt sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt in einer Phase der Zurückhaltung. Das Transaktionsvolumen verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 19 %. Ein Hoffnungsschimmer für Investoren ist die mögliche Leitzinssenkung der Europäischen

² Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2023

³ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand April 2024

⁴ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand März 2024

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2024

⁶ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 06. März 2024

⁷ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2024

⁸ Colliers, City Survey Q1 2024

⁹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

¹⁰ Immobilienmarktberichte Main-Kinzig-Kreis 2023

Zentralbank im Juni, die gemeinsam mit stabilen Finanzierungsbedingungen eine mögliche Belebung des Immobilienmarktes unterstützen könnte.

Trotz dieser verhaltenen Dynamik bleiben geopolitische Risiken wie der Ukraine- und der Nahostkonflikt sowie bevorstehende Restrukturierungen weiterhin bestehen. Insbesondere der Bereich der Restrukturierungen dürfte an Bedeutung gewinnen, da viele Objekte an ihre wirtschaftlichen Grenzen stoßen und Refinanzierungen erforderlich werden. Diese Entwicklungen könnten eine Zunahme des Transaktionsvolumens zur Folge haben, insbesondere für opportunistische Investoren.

Ein genauerer Blick auf die Marktsegmente offenbart eine differenzierte Situation. Während Industrie- und Logistikimmobilien einen beachtlichen Anstieg des Investmentvolumens verzeichnen, erleben Büroimmobilien einen Rückgang und nehmen nun den dritten Platz unter den umsatzstärksten Nutzungsarten ein. Projekte und Objekte von insolventen Entwicklern machen rund 12 % des Transaktionsvolumens aus, was attraktive Investitionsmöglichkeiten für eigenkapitalstarke Investoren bietet.

Im ersten Quartal 2024 verzeichnet der Investmentmarkt Wohnen eine leichte Zunahme des Transaktionsvolumens (+7,0 %), insbesondere in den Ballungszentren, was auf ein zurückkehrendes Interesse von Investoren an Wohnimmobilien hinweist.

Die Mieten für Wohnimmobilien bleiben weiterhin mindestens stabil und steigen in vielen Regionen. Die Büromieten in den Top7-Märkten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 3%. Die Leerstandsquote im Bürosegment beläuft sich dabei auf 6,4 %. Im Einzelhandel zeigt sich eine leichte Erholung, was auf eine gestiegene Konsumnachfrage zurückzuführen ist. Die Einzelhandelsmieten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 1 %. Die Leerstandsquote an den Top7-Standorten wird mit 5,8 % im Q1 2024 ausgewiesen.

Trotz der vorherrschenden Unsicherheiten zeichnet sich insgesamt eine positive Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt ab. Investoren hoffen weiterhin auf eine Stabilisierung der Kaufpreise und Renditen sowie auf eine mögliche Erholung des Investmentmarkts in den kommenden Quartalen.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge für Eigentumswohnungen im Main-Kinzig-Kreis zwischen 2013 und 2022 unterlag gewissen Schwankungen. Im Jahr 2013 betrug die Anzahl an Transaktionen rd. 1.700. Bis 2017 stiegen diese auf rd. 2.170 und fielen anschließend im Jahr 2022 wieder auf rd. 1.800. Knapp 67 % aller Kaufverträge waren Wiederverkäufe. Für den Main-Kinzig-Kreis wurden im Jahr 2022 rd. 4.490 Transaktionen verzeichnet.

Im Jahr 2022 wurden in Rodenbach Immobilien mit einem Volumen von 10,7 Mio. € umgesetzt, hiervon entfallen knapp 8,6 Mio. € auf Eigentumswohnungen. Der Geldumsatz im Main-Kinzig-Kreis betrug im Jahr 2022 rd. 1,4 Mrd. € (rd. -400 Mio. € i. V. m. dem Vorjahr).

Es stehen zum Abrufdatum 27.05.2023 vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 5 km zum Verkauf.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung herangezogen werden.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet.

8. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 9880015) zum Stichtag 01.01.2024 bei 360 €/m² (unverändert gegenüber 01.01.2022).

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	450 m ²

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 290	Baureifes Land	642	Ja	335,00	215.070 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	215.070 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	215.070 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	215.000 €

Bodenwert anteilig	MEA = 230/1000	49.000 €
---------------------------	----------------	----------

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	360 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	06.05.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	450 m ²	642 m ²	0,93
Lage:	mittel	mittel	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			0,93
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			335

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Wertermittlungsgrundstück weicht von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Im Zuge der Wertermittlung wird auf die vom zuständigen GAA für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises abgeleiteten Umrechnungsfaktoren zurückgegriffen. Der Anpassungsfaktor beläuft sich auf $1,00/1,08 = 0,93$.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK),

Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

9. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 zurückgegriffen.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich Südhessen 2024 wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2022 - 2023
Jahresrohertrag:	Mietwertübersicht für Wohnobjekte (Mika)
Bewirtschaftungskosten:	gem. Anlage 3 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer:	Für Eigentumswohnungen: 70 Jahre
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Mind. 20 Jahre in Anlehnung an die Vorgaben der Anlage 2 ImmoWertV
Bodenwert:	Auf Basis der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 angepasst an konjunkturelle Preisentwicklungen

9.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung eigengenutzt. Ein Mietvertrag existiert nach vorliegendem Wissensstand nicht.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Ein zum Bewertungsstichtag gültiger Mietspiegel existiert in Rodenbach nicht.

Der Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023 weist für den Marktbereich Rodenbach eine Wohnungsmietspanne von 7,80 €/m² bis 9,50 €/m² Wohnfläche aus.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch Miethöhen ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 8,13 €/m² - 10,58 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien bewegt sich die Mietpreisspanne in Rodenbach für Wohnungen - mit einer Wohnfläche von ca. 70 m², Baujahr 1970, normale Ausstattung, durchschnittlicher Zustand - zwischen 8,57 €/m² bis 11,12 €/m² Wohnfläche. Der Schwerpunkt liegt bei 9,76 €/m².

Angebotsmieten in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen ca. 8,50 €/m² und 13,60 €/m². Die durchschnittliche Angebotsmiete beläuft sich auf ca. 11,00 €/m² Wohnfläche. Hierbei handelt es teilweise um sanierte Bestandsgebäude mit höherer Wertigkeit. Diese sind somit nicht direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 10,40 €/m² für Wohnungen aus.

Das Online-Portal Immowelt weist für Rodenbach bis zu einer Fläche von 80 m² eine Miete von 9,80 €/m² aus.

Mit Blick auf Lage, Größe, Zuschnitt, unterstelltem durchschnittlichen Zustand und unterstellter mittlerer Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 10,00 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet. Die exklusive Nutzung des Gartenbereichs ist in der o.g. Miete bereits inbegriffen. Für den Garagenstellplatz werden 55 € pro Monat veranschlagt.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 420 € pro Jahr für die Wohnung und von 46 € für die Garage angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden modellkonform mit 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr bzw. mit 104 € pro Jahr für die Garage in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 18 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer**, in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Unter Beachtung der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt vier Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	2,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbaus:	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	4

Unter Zugrundelegung vorgenannter Modernisierungen sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 24 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von pauschal 25 Jahren als sachgerecht erachtet.

Modernisierungsgrad

<= 1 Punkt	Nicht modernisiert
4 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	Mittlere Modernisierungsgrad
13 Punkte	Überwiegend modernisiert
>= 18 Punkte	Umfassend modernisiert

9.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Hilfsweise wird deshalb auf den Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 zurückgegriffen.

Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten in einem Bodenrichtwertbereich von 200 €/m² bis 399 €/m² (Ø 320 €/m²) wird im Grundstücksmarktbericht Südhessen 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,20% (Standardabweichung ± 1,1) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.040 €/m² und 4.570 €/m² (Ø 2.660 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 25,5 (± 5,4); die durchschnittliche Nettoanfangsrendite bei 3,0%. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 6,60 – 10,85 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 19% des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer im Mittel 45 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2022/23.

Aufgrund des vergleichbaren Bodenrichtwertniveaus kann sich - unter Würdigung der existierenden Lageunterschiede - Hilfsweise an den Liegenschaftszinssätzen des Marktberichtes Südhessen 2024 orientiert werden. Ebenso müssen Spezifika hinsichtlich abweichender Grundstücksmerkmale sowie des zu Grunde liegenden Betrachtungszeitraums sachverständig gewürdigt werden.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten (gut Wohnlage, nicht vermietet, lediglich drei Wohneinheiten im Haus, unattraktiver Grundriss) sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,0% in Ansatz gebracht.

9.4 Ertragswertberechnung

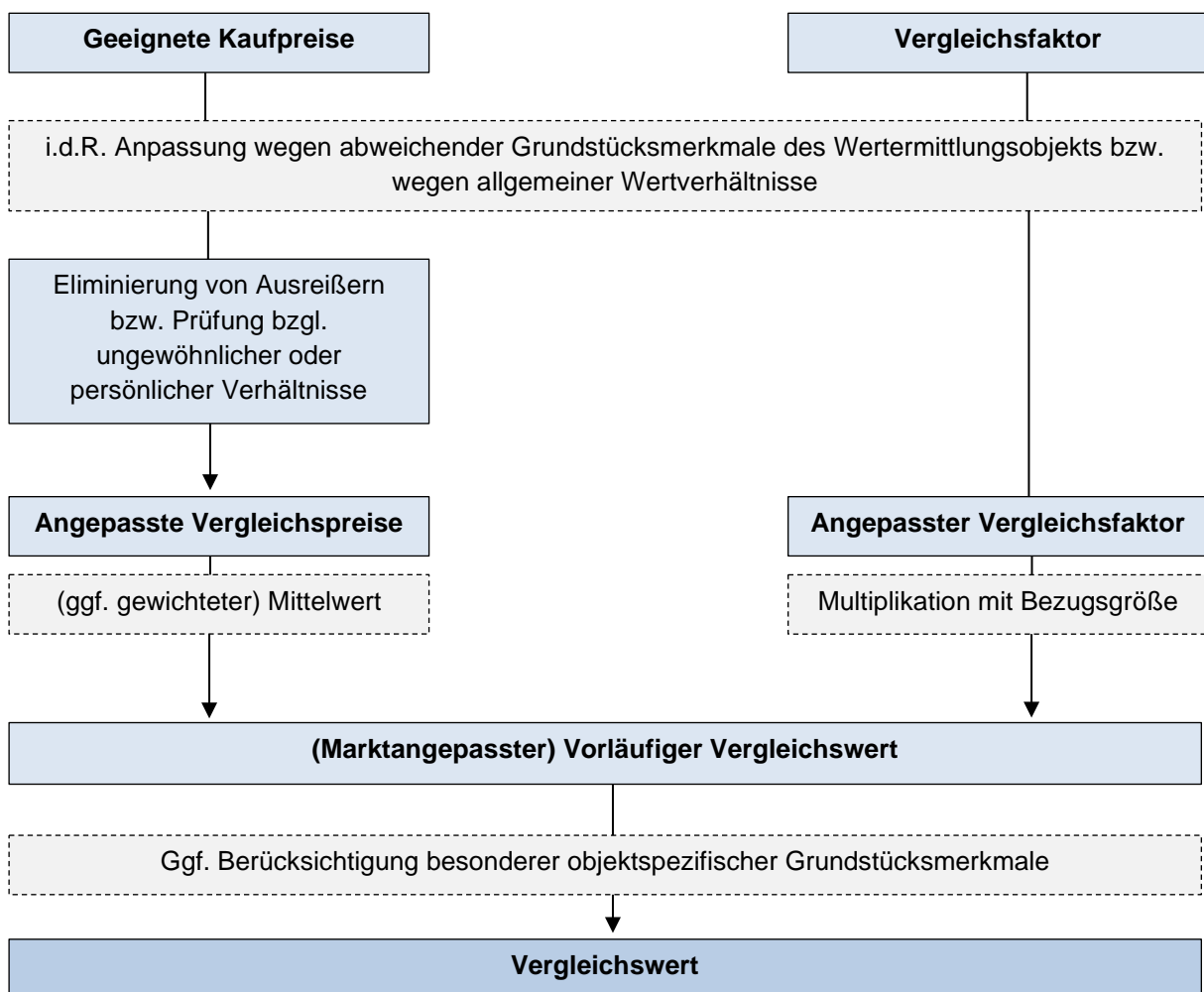
Ertragswert				
Einheit	Fläche (m ²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m ² /Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	70,89	1	10,00 €	8.507 €
Einzelgarage	1	1	55,00 €	660 €
Jahresrohertrag (JRoE)				9.167 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		420 €	420 €
Verwaltungskosten Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:		46 €	46 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:		13,80 €	978 €
Instandhaltung Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:		104,00 €	104 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	170 €
Mietausfallwagnis Einzelgarage	als Anteil vom JRoE:		2,00%	13 €
Gesamt			(rd. 19%)	1.732 €
Jahresreinertrag				7.435 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	2,00%	980 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				6.455 €
Baujahr Real:	1971	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1979	RND:	25	
Gebäudealter Real:	53	LSZ:	2,00%	
Gebäudealter Fiktiv:	45	RBF:	19,52	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	6.455 €	x	19,52	126.024 €
Zuzüglich Bodenwert:				49.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				rd. 175.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert				rd. 175.000 €
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor		
Vorl. Ertragswert/m ² :	2.469 €	k.A.		
Ertragswert/m ² :	2.469 €	k.A.		
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	5,24%	19,09		
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,25%	23,54		
Rohrertrag/Ertragswert:	5,24%	19,09		
Reinertrag/Ertragswert:	4,25%	23,54		
Net Initial Yield:	4,01%	24,93		

10. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wurden insgesamt 14 Vergleichskauffälle für wiederverkaufte Eigentumswohnungen in Rodenbach mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	55 – 85 m ²
Baujahr:	1960 – 1980
Kaufzeitraum:	03/2022 – 04/2024
BRW-Niveau:	330 – 400 €/m ²

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus o.g. Stichprobe lediglich Kaufpreise solcher Eigentumswohnungen herangezogen, welche sich in Objekten < 15 Wohneinheiten befinden.

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Eigentumswohnung durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2022 und 2023. Etwa seit Q2 2022 hat der Markt eine starke Abkühlung erfahren.

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt, wird für die Kaufpreise aus Q1 2022 ein Abschlag in Höhe von 10,0%, aus Q2/3/4 2022 in Höhe von 7,5% und aus 2023 in Höhe von 5,0% vorgenommen.

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist vergleichbar.

Geschosslage:	Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2023) S. 1553 orientiert.																												
	<table> <tr> <td>UG/EG:</td> <td>0,97</td> <td>→</td> <td>Anpassung</td> <td>$0,97/0,97 = 1,00$</td> <td>→</td> <td>± 0%</td> </tr> <tr> <td>1. OG:</td> <td>1,00</td> <td>→</td> <td>Anpassung</td> <td>$0,97/1,00 = 0,97$</td> <td>→</td> <td>- 3%</td> </tr> <tr> <td>2. OG:</td> <td>1,02</td> <td>→</td> <td>Anpassung</td> <td>$0,97/1,02 = 0,95$</td> <td>→</td> <td>- 5%</td> </tr> <tr> <td>3. OG:</td> <td>1,04</td> <td>→</td> <td>Anpassung</td> <td>$0,97/1,04 = 0,93$</td> <td>→</td> <td>- 7%</td> </tr> </table>	UG/EG:	0,97	→	Anpassung	$0,97/0,97 = 1,00$	→	± 0%	1. OG:	1,00	→	Anpassung	$0,97/1,00 = 0,97$	→	- 3%	2. OG:	1,02	→	Anpassung	$0,97/1,02 = 0,95$	→	- 5%	3. OG:	1,04	→	Anpassung	$0,97/1,04 = 0,93$	→	- 7%
UG/EG:	0,97	→	Anpassung	$0,97/0,97 = 1,00$	→	± 0%																							
1. OG:	1,00	→	Anpassung	$0,97/1,00 = 0,97$	→	- 3%																							
2. OG:	1,02	→	Anpassung	$0,97/1,02 = 0,95$	→	- 5%																							
3. OG:	1,04	→	Anpassung	$0,97/1,04 = 0,93$	→	- 7%																							
Wohnfläche:	<p>Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m² Wohnfläche.</p> <p>Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 64 m² bis ca. 80 m² und stellen sich somit als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 71 m²) hinreichend vergleichbar dar.</p>																												
Ausstattungsstandard:	Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.																												
Balkon / Terrasse:	Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.																												
Pkw-Stellplätze:	Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz in der Garage. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisanteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereinigt. Für das Wertermittlungsobjekt wird ein pauschaler Zuschlag in Höhe von 12.000 EUR (jeweils prozentual gerechnet) vorgenommen. Dieser ergibt sich grob überschlägig aus der Kapitalisierung eines üblichen Nutzungsentgeltes (55 € p.M.) wie folgt: $55 \text{ €} \times 12 \times 1/0,055 = 12.000 \text{ EUR}$.																												

10.3 Berechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.406 €/m² und einen Median von 2.454 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 287 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,12. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.406 €/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 1.869 €/m² bis 2.752 €/m².

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Anzahl WE	Baujahr	Etage	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Geschosslage	Anpassung - Garagenstellplatz	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2023	360 €/m ²	8	1973	3	64 m ²	2	122.500 €	1.914 €/m ²	-5%	1.818 €/m ²	-7,0%	10,3%	1.879 €/m ²
2	Anonym	2022	360 €/m ²	3	1964	-	80 m ²	3	209.000 €	2.613 €/m ²	-10%	2.351 €/m ²	0,0%	6,4%	2.501 €/m ²
3	Anonym	2023	340 €/m ²	8	1980	3	75 m ²	3	190.000 €	2.533 €/m ²	-5%	2.407 €/m ²	-7,0%	6,6%	2.398 €/m ²
4	Anonym	2023	360 €/m ²	12	1974	1	71 m ²	3	199.000 €	2.803 €/m ²	-5%	2.663 €/m ²	-3,0%	6,3%	2.752 €/m ²
5	Anonym	2022	360 €/m ²	12	1974	1	74 m ²	3	191.000 €	2.581 €/m ²	-7,5%	2.388 €/m ²	-3,0%	6,8%	2.478 €/m ²
6	Anonym	2023	360 €/m ²	14	1972	-	80 m ²	3	192.000 €	2.400 €/m ²	-5%	2.280 €/m ²	0,0%	6,6%	2.430 €/m ²
											Anzahl:			6	
											Minimum:			1.879 €/m ²	
											Maximum:			2.752 €/m ²	
											Mittelwert:			2.406 €/m²	
											Median:			2.454 €/m ²	
											Standardabweichung:			287 €/m ²	
											Variationskoeffizient:			0,12	
											MW + 1,96 x s:			2.969 €/m ²	
											MW - 1,96 x s:			1.843 €/m ²	
											Schwankungsintervall:			95%	
											Anzahl:			6	
											Minimum:			1.879 €/m²	
											Maximum:			2.752 €/m²	
											Mittelwert:			2.406 €/m²	
											Median:			2.454 €/m²	
											Standardabweichung:			287 €/m²	
											Variationskoeffizient:			0,12	

In vorliegendem Fall erfolgt die Berücksichtigung des Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Insofern ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 2.406 €/m²

Wohnfläche: 70,89 m²

Vorläufiger Vergleichswert: 2.406 €/m² x 70,89 m² = **rd. 171.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche 5.000 €

Vergleichswert: **rd. 176.000 €**

11. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (ii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Ein gesonderter Abschlag wegen Instandhaltungsstau kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da geringfügige Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren bereits ausreichend in der in Ansatz gebrachten Alterswertminderung erfasst sind.

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche: Vor dem Hintergrund des bestehenden exklusiven Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche ist ein objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Sondernutzungsrechte dieser Art werden in der Regel nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt. Der jährliche Nutzwert wird dabei als Prozentsatz des Bodenrichtwertes angenommen und ist über die Restnutzungsdauer der jeweiligen baulichen Anlagen zu kapitalisieren. Je besser die Lage, desto höher stellt sich in der Regel der Nutzwert dar, je mehr Instandhaltungsbedarf bzw. Nutzungseinschränkung z.B. durch veraltete Vegetation, desto niedriger ist der Nutzwert. In vorliegendem Fall wird der entsprechende Prozentsatz mit 1,0 % in Ansatz gebracht. Darin ist berücksichtigt, dass sich das Grundstück in einer mittleren bis guten Lage befindet und es sich nur teilweise um eine gut nutzbare Gartenfläche mit üblicher Vegetation handelt. Zudem ist in dem Ansatz die mit dem Sondernutzungsrecht verbundene Lastentragung sowie Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und der Gartenfläche enthalten.

Der positive Nutzwert pro Jahr ergibt sich wie folgt:

$$360 \text{ €/m}^2 \times \text{ca. } 70 \text{ m}^2 \times 1,0 \% = \text{rd. } 252 \text{ €}$$

Über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (25 J.) kapitalisiert ergibt sich ein Wertzuschlag in Höhe von:

252 € x 19,52 = rd. 5.000 €

Im Rahmen der Wertermittlung wird für das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche ein Wertzuschlag in Höhe von rd. 5.000 € in Ansatz gebracht.

Hinweis: Im Rahmen des Ertragswertverfahrens fließt die exklusive Nutzungsmöglichkeit der Gartenfläche in die marktübliche Miethöhe ein, weshalb dahingehend kein boG in Ansatz gebracht wird..

12. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen werden. Der ermittelte Vergleichswert liegt bei 176.000 € und stützt somit den abgeleiteten Ertragswert.

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises wird das durchschnittliche Preisniveau für weiterverkauftes Wohn- und Teileigentum in Rodenbach mit 2.411 €/m² Wohnfläche angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien bewegt sich die Mietpreisspanne in Rodenbach für Wohnungen - mit einer Wohnfläche von ca. 70 m², Baujahr 1970, normale Ausstattung, durchschnittlicher Zustand - zwischen 1.720 €/m² bis 2.260 €/m². Der Schwerpunkt liegt bei rd. 1.970 €/m².

Der Homeday-Preisatlas weist für Wohnungen im Bestand (älter als drei Jahre) in Rodenbach (Stichtag 27.05.2024) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.050 €/m² Wohnfläche aus.

Der Immowelt-Preisatlas weist für Wohnungen im Bestand in Rodenbach (Stichtag 27.05.2024) einen durchschnittlichen Angebotspreis von 3.029 €/m² Wohnfläche aus.

ImmobilienScout24.de weist den durchschnittlichen Angebotspreis für Wohnungen in Rodenbach mit ca. 2.770 €/m² Wohnfläche (Q4/2023) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 1 km) werden partiell vergleichbare Objekte (55 m² - 84 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1971-1992) durchschnittlich zu ca. 2.490 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.030 €/m² bis 3.460 €/m².

Der dem Ertragswert zu Grunde liegende Kapitalwert i. H. v. rd. 2.470 €/m² wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Ertragswert (175.000 €) ab.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere sowie Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden konnten. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation (sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 %) zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

157.500 €

(in Worten: Euro einhundertsevenundfünfzigtausendfünfhundert)

Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuches: Nicht vorhanden.

Aschaffenburg, den 09.06.2024



Maxilian Zöller MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender Köln: Wolters Kluwer Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Blick in den anliegenden
Fußgänger- und Fahrradweg



Ansicht Nord

PKW-Abstellplatz P1 rot markiert
(Sondernutzungsrecht)



Ansicht Nordost



Ansicht Süd



Ansicht Süd



Ansicht West



Rückansicht Gebäude
Terrasse Nr. 1
(Sondernutzungsrecht)



Garten Ga 1
(Sondernutzungsrecht)



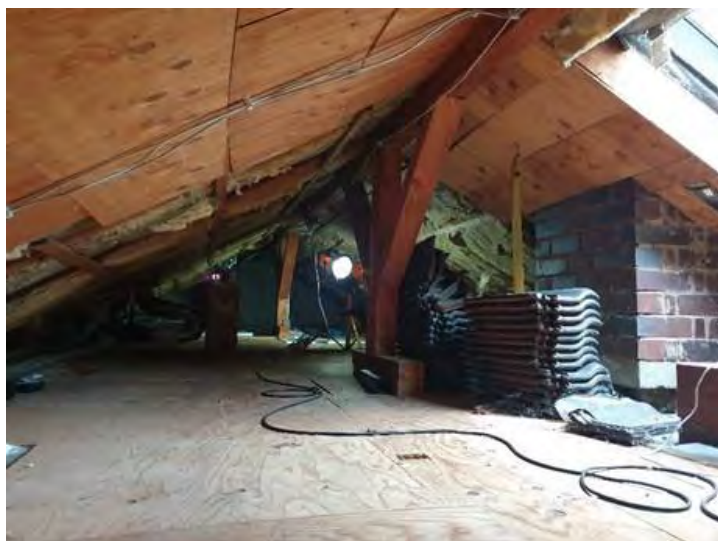
Keller inkl. Heizungsraum
(Gemeinschaftseigentum)



Treppenhaus
(Gemeinschaftseigentum)



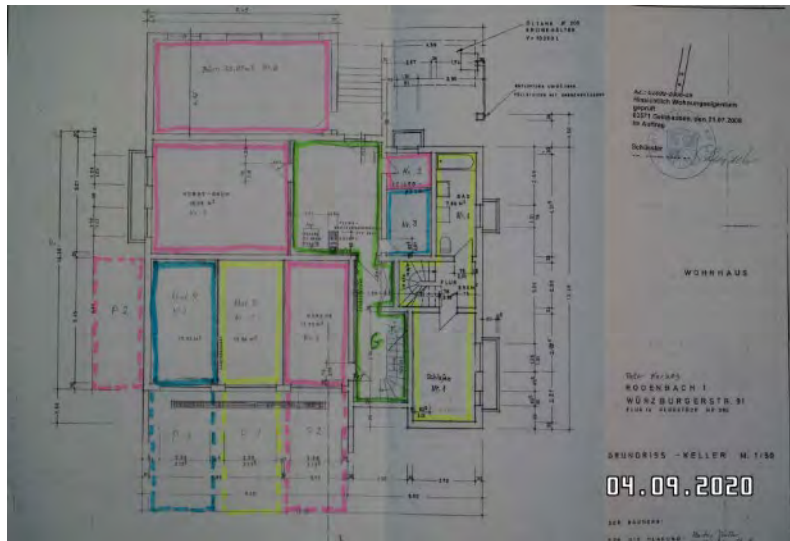
Spitzboden
(Gemeinschaftseigentum)



Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

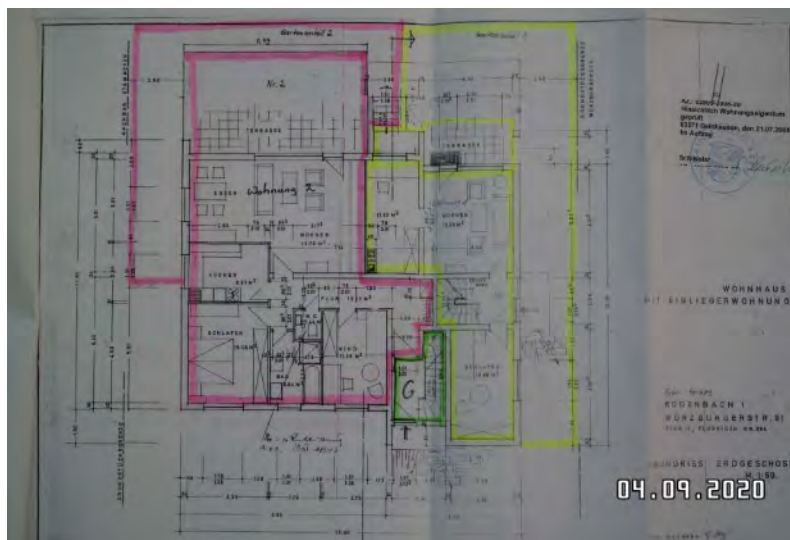
Kellergeschoss

Gelb = Wertermittlungsgegenstand

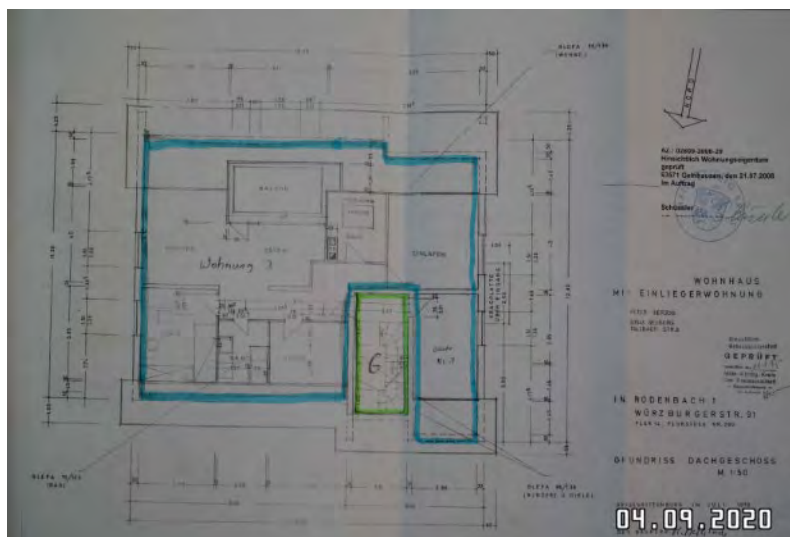


Erdgeschoss

Gelb = Wertermittlungsgegenstand



Dachgeschoss



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Anlage 3: **Auszug aus der Teilungserklärung**

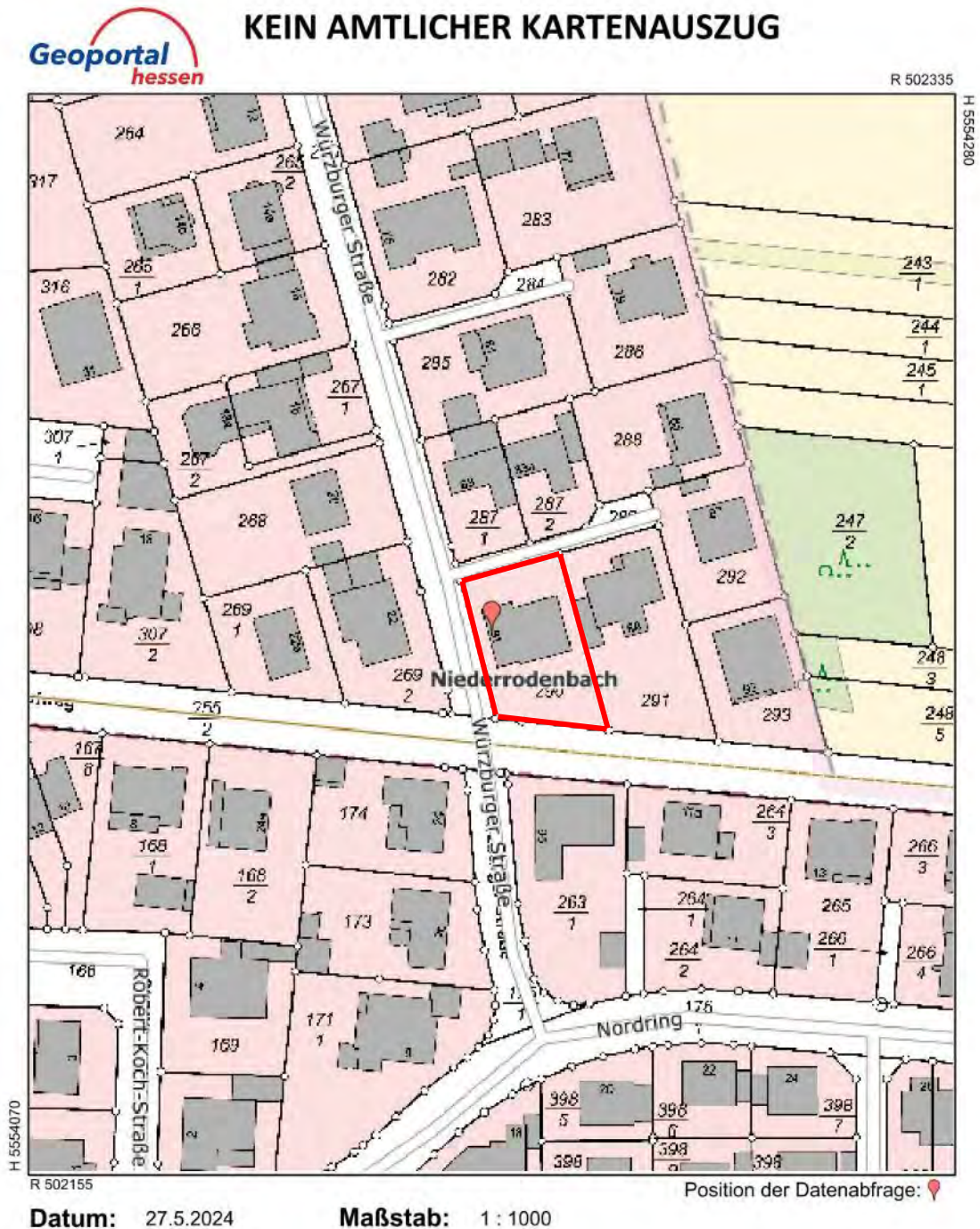
Wohnung-Nr.	Größe der Anteile, Lage und Bestandteile des Sondereigentums an der Eigentumswohnung	Miteigentum in Tausendstel
1	<p>Räume im Keller- und Erdgeschoß gelegen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet verbunden mit dem Abstellraum Nr. 1 im Keller</p> <p>Kennzeichnung: gelb</p> <p>Mit dieser Einheit sind die Rechte verbunden, die Terrasse Nr. 1, den Gartenanteil Ga 1 und den PKW-Abstellplatz im Aufteilungsplan mit P 1 bezeichnet und gelb eingerahmt unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zu nutzen. (Sondernutzungsrecht gemäß §§ 15 Abs. 1, 10. Abs. 2, 5 Abs. 4 WEG)</p>	<p>230</p> <p style="font-size: 1.5em; margin-left: 20px;">8440</p>

Anlage 4: Wohnflächenaufstellung

Wohnflächenberechnung nach DIN 283
Wohnung Nr. 1 (Einliegerwohnung)

Wohnzimmer:	$4,515 \times 4,05$	=	$18,29 \text{ m}^2$
Schlafzimmer:	$4,705 \times 2,72$	=	$12,80 \text{ m}^2$
Küche:	$2,72 \times 4,70$	=	$12,78 \text{ m}^2$
Bad/WC:	$4,515 \times 1,74$	=	$7,86 \text{ m}^2$
Flur I:	$2,00 \times 1,50$	=	$3,00 \text{ m}^2$
Flur II:	$2,00 \times 1,50$	=	$3,00 \text{ m}^2$
Arbeitszimmer:	$2,30 \times 4,83$	=	$11,11 \text{ m}^2$
Terrasse I:	$2,90 \times 2,00 \times 0,25$	=	$1,45 \text{ m}^2$
Terrasse II:	$4,00 \times 2,80 \times 0,25$	=	$2,80 \text{ m}^2$
			<u>$73,09 \text{ m}^2$</u>
		- 3% Putz	<u>$2,19 \text{ m}^2$</u>
		Wohnfläche =	<u><u>$70,89 \text{ m}^2$</u></u>
Abstellraum Nr. 1 =	<u><u>$15,94 \text{ m}^2$</u></u>		

Anlage 5: **Flurkarte**



Die Nutzung dieses Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen der/des jeweiligen Geodateninhaber/s zulässig, die Sie den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) entnehmen können.

www.geoportal.hessen.de

Anlage 6: **Unwetterkarten**

ZÜRS Hochwassergefährdung

63517 Rodenbach b Hanau, Würzburger Str. 91



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogis, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02701356 vom 27.05.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024 Seite 1

Starkregengefährdung

63517 Rodenbach b Hanau, Würzburger Str. 91



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.0)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02701356 vom 27.05.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1