



Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das
Amtsgericht Idstein
Gerichtsstraße 1
65510 Idstein

Objektart: Eigentumswohnung
Anschrift: Am Lautstein 23
PLZ Ort: 65510 Idstein-Heftrich
Land/Bundesland: Deutschland / Hessen
Wertermittlungstichtag: 21.11.2024
Qualitätstichtag: 21.11.2024
Besichtigt am: 21.11.2024
Aktenzeichen: 42 K12 /24



Ergebnisse

Bodenwertanteil	127.000 €
Ertragswert	220.000 €
Vergleichswert	220.000 €
Verkehrswert (Marktwert)	220.000 €

Walluf, den 25.02.2025

Felix Augustini

ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung	5
1.8 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.9 Literatur	8
1.10 Bewertungsgrundsätze	9
2. Grundstück	
2.1 Grundbuchsituation	12
2.2 Bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Situation	13
2.3 Sonstige Rechte und Belastungen	14
2.4 Beschaffenheit des Grundstücks	14
2.5 Standortanalyse	15
3. Bauliche Anlagen	
3.1 Gebäudebeschreibung	19
3.2 Baulicher Zustand	20
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	20
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	21
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	22
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck	22
4. Wertermittlung	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	23
4.2 Bodenwertermittlung	23
4.3 Ertragswertermittlung	25
4.4 Vergleichswertermittlung	32
5. Verkehrswert	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	37
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	37
Anlagen	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
Anlage 2: Grundrissplan der Wohnung und Freiflächenplan	39
Anlage 3: Fotodokumentation	41

Ergebnisübersicht

Baujahr / Fertigstellung		1973
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Restnutzungsdauer		29 Jahre
Grundstücksgröße gesamt		1.468 m ²
Bewertungsrelevanter Miteigentumsanteil	Wohnung Nr. 42	310/1.000
Grundstücksgröße anteilig		455,08 m ²
Wohnfläche		95,12 m ²
Garagenstellplatz		1 Stk.
Außenstellplatz		1 Stk.
Bodenwert		127.000 €
Ertragswert		220.000 €
Vergleichswert		220.000 €

Verkehrswert der Wohnung	220.000 €
Verkehrswert je m ² Wohnfläche	2.313 €/m ²
Verkehrswert / marktüblicher Mietansatz	22,33 -fach
Bruttorendite	4,48 %
Reinertragsrendite	3,59 %
Nettorendite	3,26 %
Nettoanfangsrendite	3,26 %

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Eigentumswohnung
Objektlage	Am Lautstein 23 65510 Idstein-Heftrich
Objektnutzung	Augenscheinlich eigengenutzt

1.2 Auftrag

Auftraggeberin	Amtsgericht Idstein Gerichtsstraße 1 65510 Idstein
Aktenzeichen	42 K 12/24
Auftrag vom	Beschluss vom 29.10.2024
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

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

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Felix Augustini MRICS

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

CIS HypZert (F)

World Recognised Valuer (WAVO)

Immobilienökonom (IRE|BS)

Bachelor of Engineering

Augustini | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Am Mühlgraben 1

65396 Walluf

06123 975 28 72

info@augustini-partner.de

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Beschluss vom 11.09.2024 und vom 29.10.2024
- Grundbuchauszug vom 30.10.2024 mit letzter Änderung vom 23.09.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.10.2024

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Online-Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Einsicht in die Bauakte
- Einsicht in die Grundakte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.11.2024
- Mündliche Auskünfte im Rahmen des Ortstermins am 21.11.2024.
- Diverse Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise (u.a. immobilienscout24.de)

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung davon aus, dass die beim Ortstermin eingeholten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind. Vom Auftraggeber wurden keine Unterlagen übergeben.

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Mietdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum	21.11.2024	
Teilnehmer	Felix Augustini	Sachverständiger

Da der Eigentümer/Schuldner am Besichtigungstermin, den 21.11.2024, nicht angetroffen wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden. Die Besichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht. Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.

1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Wie bereits zuvor unter Ziffer 1.6 beschrieben, konnte der Bewertungsgegenstand nicht in ausreichendem Umfang besichtigt werden, da der Eigentümer/Schuldner im Rahmen des angesetzten Besichtigungstermins am 21.11.2024 vor Ort nicht angetroffen wurde.

Unter Berücksichtigung dessen wurde das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erarbeitet. Die Beschreibung des Objekts erfolgte auf den möglichen Feststellungen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Vergleichs- und Ertragswertes wurde die Ausstattung des Gebäudes baujahrestypisch in Ansatz gebracht. Daneben finden teilweise auch Erfahrungen aus Bewertungen im näheren Umfeld Berücksichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorliegende Wertermittlung bzw. der ermittelte Verkehrswert infolge der oben angeführten Umstände mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist.

Bei der gegebenen Sachlage kann der verantwortliche Sachverständige keine Haftung für nicht auszuschließende Wertabweichungen in Bezug auf die ermittelten Werte nach Würdigung der benannten Unterlagen zu einem späteren Zeitpunkt übernehmen.

1.8 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen mit einem Sachverständigenvertrag vom Beschluss vom 29.10.2024 zur Erstellung dieses Verkehrs- / Marktwertgutachtens.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805) auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 bis 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modelltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.

Bestandteile des Auftrages sind der Gegenstand der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 21.11.2024 (siehe 1.2 Auftrag).

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

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 21.11.2024 (siehe 1.2 Auftrag).

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

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

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

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

Zum Wertermittlungsstichtag wird unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

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

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen. Alle Feststellungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung erfolgen aufgrund der nicht ermöglichten Ortsbesichtigung ausschließlich durch Inaugenscheinnahme von der Straße.

Zur Ermittlung von Wohn-/Nutzflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die sachverständig eingeholten Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße wurden nicht beauftragt, weitere Überprüfungen wurden nicht bzw. grob überschlägig durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

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

1.9 Literatur (jeweils in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung)

BauGB:
Baugesetzbuch

PfandBG
Pfandbriefgesetz

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

WoFIV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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

Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken

1.10 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

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

Objektiver Wert

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

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

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

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

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

Bewertungsverfahren

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Gemäß § 8 ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen folgende Verfahren zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur

gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/ Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

Vergleichswertverfahren

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

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt, sofern es sich um Objekte handelt, die üblicherweise der Eigennutzung dienen und ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen. Der Wert typischer Mietwohnungen kann außerdem aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet werden, da diese in erster Linie als Kapitalanlage dienen und deshalb am Markt nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden. Für wirtschaftlich handelnde Investoren steht dabei die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, also die erzielbare Rendite im Vordergrund. Auf das Sachwertverfahren wird verzichtet, da sich die Preisfindung von Eigentumswohnungen am Markt in der Regel nicht am Sachwert orientiert.

Im vorliegenden Fall standen mehrere geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert aus dem Vergleichswert gemäß Ziffer 4.4 abgeleitet werden kann. Unterstützend wurde der Ertragswert (Ziffer 4.3) ermittelt, der den Vergleichswert plausibilisiert. Maßgebend ist daher der Vergleichswert aus Ziffer 4.4.

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

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

Renditebegriffe

Renditedefinitionen im Sinne der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)

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

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

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

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

* Anschaffungsnebenkosten (ANK) sind Kosten, die beim Erwerb eines bebauten oder unbebauten Grundstückes anfallen (bspw. Grunderwerbssteuer, Notariatskosten, Grundbuchkosten, Vermittlungs- und Maklergebühren, etc.). Im vorliegenden Fall wurden ANK i.H.v. 10 % berücksichtigt.

Weitere Begriffsdefinitionen

Sollmiete

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

Marktmiete

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

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde in den letzten vier Jahren für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung vereinbart oder geändert worden sind.

Marktüblicher Jahresrohertrag

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

Marktüblicher Jahresreinertrag

Der marktübliche Jahresreinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten

2. Grundstück

2.1 Grundbuchsituation

Die Daten wurden dem Wohnungsgrundbuch vom 30.10.2024 mit letzter Änderung vom 23.09.2024 entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen.

Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht Idstein
Grundbuch von Heftrich
Blatt 1498

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1 310/1.000 stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Heftrich	3	150/6	Hof- und Gebäudefläche, Am Lautstein 23	1.468 m²

Grundstücksfläche gesamt 1.468 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 3 des Aufteilungsplanes und der Doppelgaragenhälfte Nr. 2.

Sondernutzungsrechte an dem im Freiflächengestaltungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Grundstücksteil und an dem Stellplatz Nr. 3.

Anteilige, bewertungsrelevante Grundstücksfläche 455,08 m²

Abteilung I (Eigentümer)

[anonymisiert]

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 zu lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Idstein - Vollstreckungsgericht -, 42 K 12/24); eingetragen am 23.09.2024.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs für das Ergebnis

Die Eintragung in Abt. II des Grundbuchs hat keinen gesondert zu berücksichtigenden Werteeinfluss.

2.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Idstein als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Bebauungsplan

Gemäß Internetpräsenz der Stadt Idstein existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Entwicklungszustand / Erschließung

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

Baugenehmigung

Mit Bauschein-Nr. 549/1973 wurde der "Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Ölzentralheizung 40.000 WE, Kellertank 8.000 Liter und Doppelgarage" genehmigt.

Zudem wurden zwischenzeitlich im Wesentlichen folgende Genehmigungen erteilt:

- Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzecken und Errichtung einer Außentreppe sowie eines überdachten Freisitzes
- Errichtung zweier Garagen, Nutzungsänderung im UG, sowie Anbau eines außenliegenden Rauchschrns.

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

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

Gemäß Bescheinigung aufgrund des § 7(4)2 / § 34(2)/2 des Wohnungseigentumsgesetzes (63-WE-206/96) vom 04.02.1997 sind die Wohnungen Nr. 1, 2 und 3 abgeschlossen.

Baulasten

Gemäß Baulastenauskunft des Kreisausschusses (Fachdienst: Bauaufsicht und Denkmalschutz) vom 21.11.2024 sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen. Für die Wertermittlung wird insofern von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Denkmalschutz

Der Auftraggeber hat keinen Eintrag in der Denkmalschutzliste mitgeteilt, weshalb in dieser Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen wird, dass kein zu berücksichtigender Denkmalschutz besteht.

2.3 Sonstige Rechte und Belastungen

Der Auftraggeber hat keine sonstigen Lasten und Beschränkungen mitgeteilt, weshalb in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass keine zu berücksichtigen sind.

2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes

Größe

Die Größe des bebauten Gesamtgrundstückes beträgt laut Grundbuchauszug (vgl. Ziffer 2.1) 1.468 m². Die anteilige Grundstücksfläche der zu bewertenden Wohnung beträgt 455,08 m².

Zuschnitt

Das 1.468 m² große (Gesamt-) Grundstück besteht aus einem Flurstück mit unregelmäßigem Zuschnitt (siehe Anlage 1).

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Gesamtgrundstückes fällt von Norden nach Süden vergleichsweise stark ab.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Straße sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Es sind sämtliche Anschlüsse der öffentlichen Kanalisation, der öffentlichen Wasser-, ggf. der Gas- und der Elektrizitätsversorgung vorhanden.

Baugrund

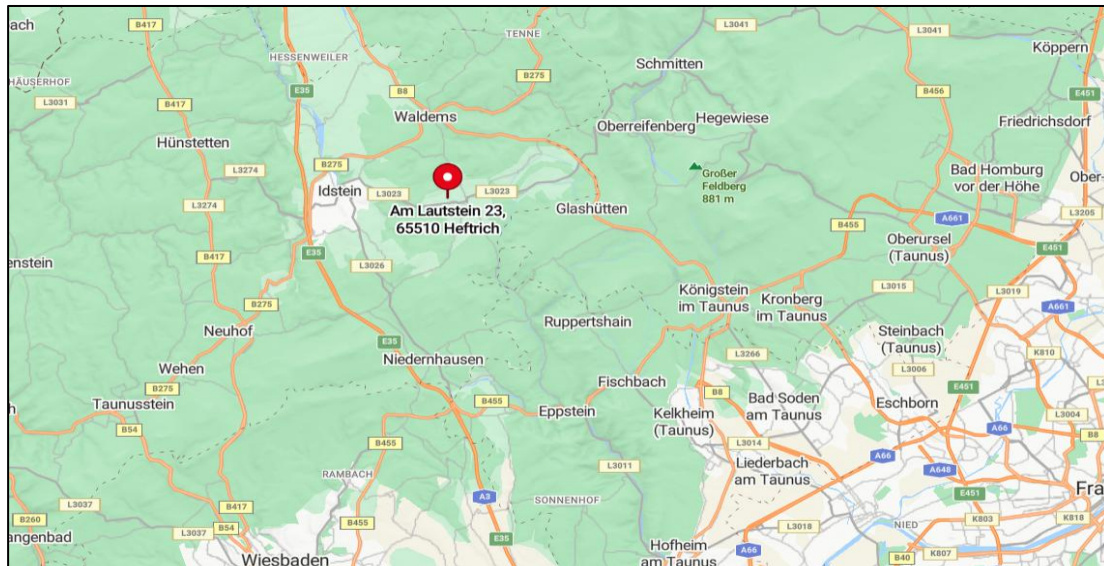
Baugrunduntersuchungen sind nicht Teil des Auftrags und fallen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Entsprechende Gutachten lagen nicht vor. Es wird von einem hinreichend tragfähigen Baugrund ausgegangen. Gegenteilige Anzeichen waren während des Ortstermins auch nicht erkennbar.

Altlasten / Kontaminationen

Eine Altlastenauskunft lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Entsprechende Verdachtsmomente gehen aus den Unterlagen, den Erkenntnissen vor Ort und erhaltenen Auskünften nicht hervor. Für die vorliegende Wertermittlung wird von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

2.5 Standortanalyse

Makrolage



Die Stadt Idstein mit knapp 27.700 Einwohnern (inkl. Nebenwohnsitz) ist ein Mittelzentrum im südhessischen Rheingau-Taunus-Kreis in landschaftlicher Umgebung und liegt Luftlinie ca. 15 km nördlich von Wiesbaden sowie rund 32 km nordwestlich von Frankfurt am Main. Idstein erstreckt sich über eine Fläche von ca. 7,86 ha und setzt sich neben der Kernstadt aus den elf Stadtteilen Dasbach, Ehrenbach, Eschenhahn, Heftrich, Kröftel, Lenzhahn, Niederauroff, Nieder-Oberrod, Oberauroff, Walsdorf, Wörsdorf zusammen. Weitere, nächstgrößere Städte sind Bad Camberg im Norden, Taunusstein im Südwesten sowie die Gemeinden Niedernhausen im Süden und Glashütten im Osten.

Die verkehrliche Anbindung ist durch den Direktanschluss an die Autobahn A3 Köln – Frankfurt sowie den Bundesstraßen B8, B275 und B417 insgesamt gut.

Die Stadt Idstein bietet insgesamt sechs Grundschulen, vier weiterführende Schulen, vier Berufs- und Förderschulen und eine Hochschule mit den Fachbereichen Chemie & Biologie sowie Gesundheit & Soziales. Darüber hinaus verfügt Idstein über mehrere Kindertagesstätten.

Im Ortskern von Idstein sind Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Dienstleistungsgeschäfte ausreichend vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die ärztliche Versorgung ist in Idstein insgesamt gut.

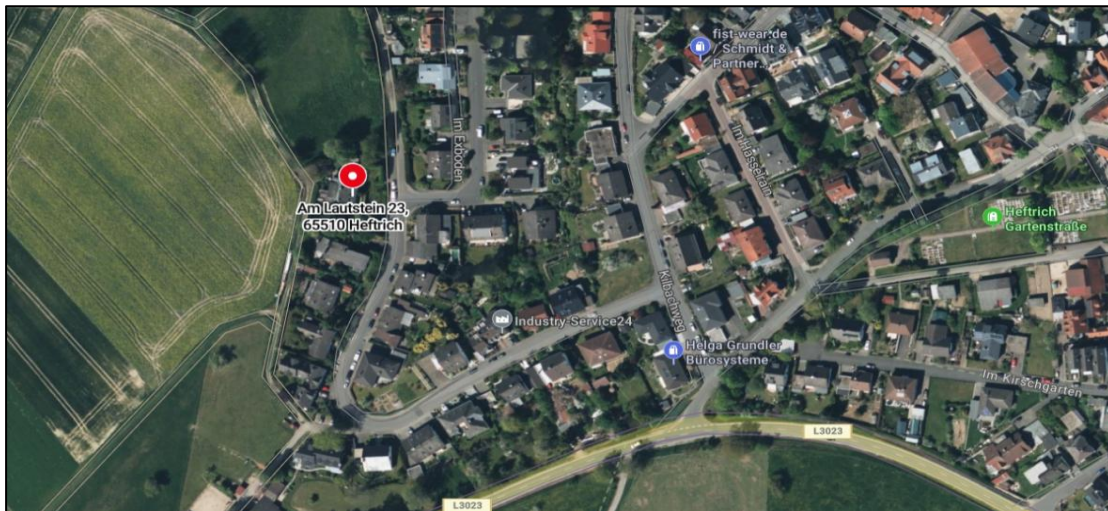
Die Altstadt Idsteins ist von vielen gut erhaltenen Fachwerkhäusern geprägt, gehört zur deutschen Fachwerkstraße und ist somit ein beliebtes Ziel bei Besuchern.

Die Arbeitslosenquote im Rheingau-Taunus-Kreis betrug im Dezember 2024 4,90 % und liegt damit sowohl unter dem aktuellen Bundesdurchschnitt mit 6,00 % als auch unter dem des Bundeslandes Hessen mit 5,50 % (jeweils Stand Dezember 2024).

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung "Wegweiser Kommune" wird Idstein als Demographietyp 10 „Wohlhabende Städte/Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ charakterisiert.

" Die Gemeinden im Typ 10 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einerguten Lage und zählen zu den leicht wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Städten undGemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der nur leicht überdurchschnittliche Anteil derüber 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterungunserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und diedamit einhergehenden Herausforderungen. Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen und Wachstumsfolgen stellen die Kommunen dieses Typs somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die gute Ausganglage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Die Kommunen stehen schon seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten."

Mikrolage



Allgemeines

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Idsteiner Stadtteil Heftrich. Der Stadtteil mit rund 1.500 Einwohnern liegt ca. 6 km östlich der Kernstadt und ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

Ortslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südwesten von Heftrich in Ortsrandlage.

Verkehrslage

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr in Heftrich wird über Busse abgewickelt. Der nächstgelegene Bahnhof ist in Idstein. Er stellt Anschluss an das RB- und das S-Bahn-Netz (über die Main- Lahn-Bahn-Strecke) her. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 850 m entfernt.

Individualverkehr

Bei der Straße Am Lautstein handelt es sich um eine voll ausgebaute, in beiden Richtungen befahrbare Wohnsammelstraße (Sackgasse), die dem Anliegerverkehr dient. Ab dem Bewertungsobjekt geht die Straße in einen Feldweg über. Die regionale Verkehrsanbindung Heftrichs erfolgt hauptsächlich über die Landstraße L 3023, welche Heftrich mit der Kernstadt Idstein im Westen verbindet. In Idstein besteht Anbindung an die A3, über die neben weiteren Autobahnen u.a. die Städte Köln und Frankfurt zu erreichen sind.

Parkierungssituation

Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Garage- und einen Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht). Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen zudem straßenbegleitend freie Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur

Die Nahversorgung in Heftrich ist unterdurchschnittlich. In dem Stadtteil stehen keine Einkaufsmöglichkeiten oder ärztliche Versorgungseinrichtungen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen existieren jedoch im westlich gelegenen Idstein.

In Heftrich gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten.

Umgebungsbebauung

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauungen bestimmt.

Immissionen

Wesentliche erwähnenswerte Immissionen gehen von der adressgebenden Wohn- und Anliegerstraße nicht aus waren während der Besichtigung auch nicht feststellbar.

Abschließende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bebauungen sowie der Verkehrsanbindungen im Individual- und im Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegend Nutzung zusammenfassend als einfach beurteilt werden. Bezogen auf Heftrich handelt es sich um eine gute Wohnlage.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

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

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

Gebäudestruktur / -konzeption

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 ist Teil befindet sich im Dachgeschoss des Dreifamilienhauses.

Das freistehende Gebäude gemäß im Jahr 1973 errichtete Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd- sowie ein ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldachabschluss. Die baulichen Anlagen nehmen je Geschoss (KG, EG und DG) eine Wohnung auf. Neben der Wohnung nimmt das Untergeschoss im Wesentlichen die Mieterkeller, einen Wasch- und Trockenraum sowie die haustechnischen Anlagen auf. Die Erschließung des Gebäudes wird über eine von der Straße aus zugängliche, mehrstufige Treppenanlage sichergestellt. Hierüber ist der Hauseingang erreichbar. Die innere Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus.

Die Zu- und Abfahrt zur Doppelgarage, die sich im westlichen Teil des Grundstückes befindet, wird ebenfalls über die adressgebenden Straße sichergestellt. Soweit von der Straße aus erkennbar, sind die Außenanlagen gepflegt und gärtnerisch angelegt. Die Fußwege sind befestigt.

Wohnung Nr. 3

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 ist im Dachgeschoss gelegen. Die Wohnung verfügt laut den Planunterlagen der Bau- und Grundakte über eine Diele, 5 Zimmer, einen Nebenraum und eine Küche mit Essbereich sowie ein Badezimmer.

Doppelgaragenhälfte Nr. 2

Soweit ohne Besichtigung und anhand der vorliegenden Planunterlagen beurteilbar, handelt es sich bei der Doppelgaragenhälfte Nr. 2 um einen üblich dimensionierten Stellplatz.

Konstruktion und Ausstattung:

Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i.W. auf dem äußeren Erscheinungsbild und den Angaben der Baubeschreibung vom 10.07.1972. Bei fehlenden Angaben wurde eine baujahrestypische Ausstattung unterstellt.

Außenwände:	Mauerwerk (HBL 50) im EG und DG; Schwerbeton im KG
Fassade:	Putzfassade
Decken:	Rippendecken
Treppen:	Betontreppen
Dach:	Satteldachkonstruktion in Holz mit Betonpfannen (anthrazit)eingedeckt
Fenster:	Unbekannt
Rollläden:	Unbekannt
Türen:	Überwiegend Holztüren
Garage:	Doppelgaragem in Massivbauweise mit Flachdach
Heizung:	Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
Außenanlage:	Soweit von der Straße aus beurteilbar gärtnerisch angelegt.
Innenausstattung:	Es wird eine baujahrestypische und dem äußeren Erscheinungsbild entsprechende Innenausstattung angenommen

3.2 Baulicher Zustand

Soweit ohne Zugang zum Grundstück bzw. von der Straße aus sichtbar (Besichtigung wurde nicht ermöglicht), waren keine wertbeeinflussende Schäden und Mängel erkennbar. Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand. Da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird für die Bewertung ein entsprechender Unterhaltungszustand als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt.

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

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

3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)

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

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

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

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

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

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die im Wesentlichen davon bestimmt wird, wie lange die baulichen Anlagen unter vernünftigen Gesichtspunkten gemäß ihrer Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar sind.

Neben marktwirtschaftlichen Faktoren, z. B. der Lage des Objekts, spielen vor allem Art und Beschaffenheit der baulichen Anlagen sowie die Ausstattungsqualität eine maßgebliche Rolle. Die technische Lebensdauer der baulichen Anlagen kann lediglich als oberste Grenze angesehen werden. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Für Objekte der vorliegenden Art wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden. Ob bzw. inwieweit wesentliche, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen an Gebäude und der Wohnung seit der Bezugsfertigkeit ausgeführt wurden ist, u.a. aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung, nicht bekannt.

Die oben angeführte Gesamtnutzungsdauer dient dabei als Anhaltspunkt. Die Nutzungsdauer kann aber im Rahmen der Wertfindung nicht isoliert betrachtet werden. Sie ist im Zusammenhang mit den übrigen angesetzten Bewertungsparametern zu sehen. Aufgrund der vorherrschenden Qualität der baulichen Anlagen und ihrer wirtschaftlichen Verwendbarkeit wird für die Bewertung eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und dem Alter zum Wertermittlungsstichtag von 51 Jahren zu 29 Jahren.

Baujahr / Fertigstellung

1973

Sanierung / Modernisierung / Umbau	u.a.
- lt. Bauakte Ausbau des Dachgeschosses	1989/1990
- lt. Bauakte Anbau überdachter Freisitz	1989/1990
Fiktives Baujahr	1973
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	29 Jahre

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben, sodass durch den Unterzeichnenden keine Ermittlung der BGF erfolgen konnte. Da es sich um Wohnungseigentum handelt, ist die BGF für die Wertermittlung nicht wesentlich. Auf eine Darstellung/Ermittlung der BGF wird daher verzichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Auf die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung wird aus o.g. Gründen ebenfalls verzichtet.

Wohn-/Nutzflächen

Der Bauakte war eine "Ermittlung der Wohnfläche" des Dipl. Ing. E. Woessner vom Dezember 1988 zu entnehmen. Darin wird die Wohnfläche der Wohnung Nr. 3 mit 92,20 m² angegeben. In der Nachtragsverhandlung zur Teilungserklärung gemäß Urkunde 93/1997 wird eine Nettowohnfläche von 95,12 m² angeführt. Nachfolgend wird auf die aktuelleren Angaben der Nachtragsverhandlung angestellt. Die darin aufgeführten Flächen werden als richtig vorausgesetzt und zugrunde gelegt. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Sollten sich diesbezüglich Abweichungen oder Änderungen ergeben, ist das vorliegende Gutachten entsprechend zu modifizieren.

Wohnfläche	ca.	95,12 m²
-------------------	------------	----------------------------

3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Gesamteindruck

Vermietbarkeit	Zu angemessenen Mietpreisen nachhaltig gegeben.
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Kaufpreisen nachhaltig sichergestellt.
Gesamteindruck	Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in ruhiger Ortsrandlage von Heftrich mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung und Annahme gemäß baujahrestypischer Ausstattung. Das Dreifamilienhaus befindet sich soweit von der Straße aus beurteilbar in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Instandhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption der Wohnung ist laut den Planunterlagen zeitgemäß und zweckmäßig.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt, sofern es sich um Objekte handelt, die üblicherweise der Eigennutzung dienen und ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen. Der Wert typischer Mietwohnungen kann außerdem aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet werden, da diese in erster Linie als Kapitalanlage dienen und deshalb am Markt nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden. Für wirtschaftlich handelnde Investoren steht dabei die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, also die erzielbare Rendite im Vordergrund. Auf das Sachwertverfahren wird verzichtet, da sich die Preisfindung von Eigentumswohnungen am Markt in der Regel nicht am Sachwert orientiert.

Im vorliegenden Fall standen mehrere geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert aus dem Vergleichswert gem. Ziffer 4.4 abgeleitet werden kann. Unterstützend wurde der Ertragswert (Ziffer 4.3) ermittelt, der den Vergleichswert plausibilisiert. Maßgebend ist daher der Vergleichswert aus Ziffer 4.4.

4.2 Bodenwertermittlung

In der unterstützenden Ertragswertermittlung erfolgt eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine geeigneten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bei der Ermittlung des Miteigentumsanteils an dem Bodenwert des Bewertungsgrundstückes in Ansatz gebracht.

Der nach Grundstückszuschnitt und Bebauung unspezifische Bodenrichtwert per 01.01.2024 wird für die nach §§ 127 ff. BauGB erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke im Bereich des Bewertungsgrundstücks wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Merkmalen:

310 €/m²

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei
- Nutzungsart: Wohnbaufläche
- Fläche: 600 m²

Das Bewertungsgrundstück entspricht bis auf Fläche den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes. Unter Berücksichtigung der Umrechnungskoeffizienten (UK) des Gutachterausschusses wird der Bodenrichtwert an die Grundstücksgröße von 1.468 m² daher wie folgt angepasst:

UK 600 m² = 0,98
UK 1.450 m² = 0,89

310 €/m² / 0,98 (UK 600 m²) x 0,89 (UK 1.450 m²) = rd. 280 €/m².

Der an die Größe des Bewertungsobjektes angepasste Bodenwert wird als angemessen erachtet und der Bewertung nachfolgend zu Grunde gelegt.

Bodenwert Gesamtgrundstück	1.468 m ²	x	280 €/m ²	411.040 €
Bewertungsrelevanter Miteigentumsanteil			310/1.000 -stel	
Bodenwertanteil	455,08 m ²	x	280 €/m ²	= 127.422 €
Rundung				-422 €
Bodenwert	fertig erschlossen und baureif			127.000 €

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Wohnfläche	1.335 €/m ²
Bodenwertanteil am vorläufigen Ertragswert	57,73 %

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

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

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

4.3 Ertragswertermittlung

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

Aktuelle Vermietungssituation

Laut Klingelschild wird die Wohnung durch den Eigentümer / Schuldner eingegenutzt.

Aktuelle Marktsituation

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

Allgemeine Rahmenbedingungen

Es sind unverändert sowohl wirtschaftliche als auch geopolitische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Gesamtwirtschaftliche Lage

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland ist im vergangenen Jahr gegenüber dem Vorjahr 2023 um 0,20 % gesunken. Die Erholung der Wirtschaft blieb nach der Corona-Pandemie und Energiekrise somit aus. Insbesondere die hohen Energiepreisen und die gesunkene Kapazitätsauslastung sowie Arbeitsproduktivität haben in Verbindung mit der Inflation und den geopolitischen Unsicherheiten einen Wachstumsschub verhindert. Für das laufende Jahr 2025 wird seitens der Ökonomen mit einer leichten Wachstumssteigerung gerechnet, wobei die Wachstumsrate von 0,40 % im Langzeitvergleich unverändert niedrig ausfällt und die strukturell begründete Wachstumsschwäche verdeutlicht.

Trotz der schwachen Wirtschaft hat sich der Arbeitsmarkt zuletzt sehr robust gezeigt. Insgesamt ist die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresverlauf 2024 um 0,20 % gestiegen. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote hat sich laut Schätzung des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt von 2,80 % in 2023 auf nunmehr 3,20 % in 2024 erhöht.

Die Inflation hat sich im Verlauf des Jahres 2024 deutlich auf aktuell rund 2,20 % abgeschwächt und nähert sich dem mittelfristigen Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,00 %. Zu Beginn des Jahres 2023 lag die Teuerungsrate noch bei 8,70 %. Das Sparverhalten der Verbraucher und der zurückhaltende Konsum schränken den Preissetzungsspielraum für die Unternehmen im Jahr 2024 ein. Die Teuerung zeigte sich

vor allem in den Dienstleistungen. Hier wurden die starken Lohnanstiege auf die Preise umgelegt. Dämpfend wirkten hingegen die gesunkenen Energiepreise. Im September 2024 lagen die Preise für Energieträger 7,60 % unter denen des Vorjahres. Dieser Rückgang schwächte sich anschließend ab. Gegenüber 2020 lagen die Preise für Haushaltsenergie allerdings um 51,90 % höher.

Grundstücksmarkt

Die Einwohnerzahl in der Kernstadt Idstein ist laut IZ Research seit etwa 10 Jahren annähernd stabil bis leicht steigend und wird zuletzt zum 31.12.2024 mit rund 25.400 angegeben (2015: rd. 23.900 Einwohner). In den kommenden Jahren wird gemäß Bevölkerungsprognose der NEXIGA GmbH weiterhin von einer annähernd stabilen Bevölkerungszahl ausgegangen (2030: 25.377 Einwohner; 2035: 25.297 Einwohner). Mit der annähernd stabilen bis leicht steigenden Einwohnerzahl einhergehend hat sich auch die Anzahl der Haushalte in der Vergangenheit kaum verändert. Zuletzt zählte Idstein im Jahr 2023 12.247 Haushalte (2013: 11.277 Haushalte). Die durchschnittliche Haushaltsgröße beläuft sich zuletzt auf rund 2,09 Einwohner je Haushalt.

Der Wohngebäudebestand in Idstein hat sich im Zeitraum 2013 – 2023 von 5.560 Gebäuden auf aktuell 5.849 Gebäude nur geringfügig erhöht. Im Jahr 2023 wurden Angabe gemäß 24 Wohngebäude dem Markt neu zugeführt. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen wird mit 34 angegeben. Der Bestand an Wohnungen wird seitens IZ-Research zum Jahresende 2023 mit 15.545 Stück publiziert.

Laut Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich Hochtaunuskreis (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d. Höhe), Main-Taunus-Kreis und Rheingau-Taunus-Kreis sowie den Landkreis Limburg-Weilburg wurden im Rheingau-Taunus-Kreis im Jahr 2023 Angabe gemäß 413 auswertbare Kauffälle von Wohnungs- und Teileigentum registriert. Im Vergleich zum Vorjahr 2022 mit 611 Kauffällen entspricht dies einer Reduzierung von rund 32 %. Der durchschnittliche Kaufpreis für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im Rheingau-Taunus-Kreis wird im Jahresvergleich leicht steigende (+ 3 %) nunmehr mit 2.975 €/m² angegeben.

In dem nahegelegenen Idstein (für Heftrich werden keine Angaben gemacht) wurden in den vergangenen drei Jahren (2021 - 2023) insgesamt 134 Kauffälle von wiederverkauften Eigentumswohnungen ausgewertet. Der durchschnittliche Kaufpreis wird mit 3.410 €/m² publiziert und bezieht sich auf eine mittlere Wohnfläche von 81 m² und einen mittleren Bodenrichtwert von 481 €/m².

Laut einer Auswertung des IIB-Dr. Hettenbach Instituts werden für Eigentumswohnungen der vorliegenden Art, Größe und Lage in Idstein Kaufpreise in einer Spanne von rund 2.200 €/m² - 5.500 €/m² genannt. Im Mittel werden rund 3.400 €/m² veröffentlicht. Für Wohnungen in Heftrich werden keine Angaben gemacht.

Von empirica regio werden für den Postleitzahlenbezirk 65510, dem die zu bewertende Wohnung angehört, im Zeitablauf folgende durchschnittliche Kaufpreise für Bestandswohnungen genannt:

Kaufpreise Bestand:

- 2024: rd. 3.092 €/m²

- 2023: rd. 3.108 €/m²
- 2022: rd. 3.311 €/m²
- 2021: rd. 3.128 €/m²

Vergleichs- und Angebotsmieten von Wohnungen

Der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Gebiet der Städte Idstein, Taunusstein, Bad Schwalbach und Niedernhausen mit Stand 1. Juli 2022 weist für Wohnungen der Gruppe II (Wohnungen bezugsf. vom 01.01.1961 bis 31.12.1980) mit einer Größe von 60 m² bis 100 m² Mieten in einer Spanne zwischen 7,20 €/m² bis 9,20 €/m² aus. Im Mittel werden 8,20 €/m² genannt. Je nach Lage, Ausstattung und Objektgröße ergeben sich weitere Zu- und/oder Abschläge.

Gemäß Auswertung des IIB-Dr. Hettenbach Institut wird für Eigentumswohnungen der zutreffenden Baujahresklasse und vergleichbarer Ausstattung ein Mietpreis zwischen 6,70 €/m² bis 12,20 €/m² im Mittel 8,50 €/m² genannt. Bei den genannten Preisen handelt es sich um Angebotspreise.

Von empirica regio werden für den Postleitzahlenbezirk 65510, dem die zu bewertende Wohnung angehört, im Zeitablauf folgende durchschnittliche Mietpreise für Wohnungen genannt:

Bestandswohnungen

- 2024: 9,78 €/m² p.m.
- 2023: 9,41 €/m² p.m.
- 2022: 9,03 €/m² p.m.
- 2021: 8,77 €/m² p.m.
- 2020: 8,09 €/m² p.m.
- 2019: 7,99 €/m² p.m.

Marktüblich erzielbare Erträge Wohnung

Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit der Vermietung und dem Erscheinungsbild sowie die beschriebene Ausstattung liegt die derzeit erzielte Wohnungsmiete im untersten Bereich der Marktbandbreite.

Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit der unterstellten baujahretypischen Ausstattung wird der Bewertung eine Wohnungsmiete von 8 €/m² zu Grunde gelegt. Für den Garagen- und den Außenstellplatz werden 40 €/Stk. bzw. 20 €/Stk. angesetzt.

zum Stichtag	21.11.2024
Wohnen	8,00 €/m ²
Garagenstellplatz	40,00 €/Stk.
Außenstellplatz	20,00 €/Stk.
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)	9.852 €

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten

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

Im Hinblick auf die weitgehend nicht umlagefähigen Kosten der Wohnungsverwaltung werden nachfolgend in Anlehnung an die ImmoWertV Verwaltungskosten in Höhe von 350,00 €/WE berücksichtigt.

Instandhaltungskosten

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

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

Wohnen	14,00 €/m ²
TG-Stellplatz	50,00 €/Stk.
Außenstellplatz	25,00 €/Stk.

Mietausfallwagnis

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

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts mit üblichen 2,00 % des Rohertrags angesetzt.

Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Laut Klingelschild wird die Wohnung eigengenutzt. Für die Bewertung wird nachfolgend eine Vollumlage der Betriebskosten unterstellt.

Bewirtschaftungskostenanteil am Jahresrohertrag 19,83 %

Gesamt- /wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamt- / Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Ausgehend von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes von 80 Jahren wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren (in Abstimmung mit den sonstigen Bewertungsparametern) angenommen.

Liegenschafts- / Kapitalisierungszinssatz

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

Der Liegenschaftszinssatz wird in Abhängigkeit zur Miethöhe sowie in Anlehnung an die Ausführungen des Gutachterausschusses angesetzt.

Der zuständige Gutachterausschuss weist in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 für Eigentumswohnungen im zutreffenden Bodenrichtwertbereich 200 €/m² bis 399 €/m² einen regionalen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,60 % aus. Die Standardabweichung wird mit +/- 1,00 % angegeben.

Daneben veröffentlicht der Gutachterausschuss für das zuvor genannten Bodenrichtwertniveau einen regionalen durchschnittlichen Rohertragsfaktor von 26,6 bei einer Standardabweichung von +/- 6,0. Die Kaufpreise der Datengrundlage bewegen sich in einer Spanne von 1.694 €/m² und 4.375 €/m².

In Anbetracht der groß- und kleinräumigen Lage, des direkten Umfeldes, der Lage im Objekt (Dachgeschoss), der unterstellten Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe der Wohnung in Verbindung mit der aktuellen Marktlage und der Eigennutzung wird nachfolgend in Abstimmung mit den sonstigen Bewertungsparametern ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 2,60 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher, aufgrund der niedrigen Vertragsmiete vergleichsweise hoher Rohertragsfaktor.

Ertragswertberechnung

Wohnen	95,12 m ²	x	8,00 €/m ²	x 12	=	9.132 €
Garagenstellplatz	1 Stk.	x	40,00 €/Stk.	x 12	=	480 €
Außenstellplatz	1 Stk.	x	20,00 €/Stk.	x 12	=	240 €

Jahresrohertrag p.a. bei Vollvermietung **9.852 €**

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten 0,00% des Rohertrages 0 €

Verwaltungskosten

Wohnen 1 WE x 350,00 €/WE 350 €
dies entspricht in Summe rund 3,55% des Rohertrages 350 €

Mietausfallwagnis 2,00% des Rohertrages 197 €

Instandhaltungskosten

Wohnen	95,12 m ²	x	14,00 €/m ²	1.332 €
Garagenstellplatz	1 Stk.	x	50,00 €/Stk.	50 €
Außenstellplatz	1 Stk.	x	25,00 €/Stk.	25 €

dies entspricht in Summe rund 14,28% des Rohertrages 1.407 €

Bewirtschaftungskosten p.a. 19,83% des Rohertrages -1.954 €

Reinertrag p.a. **7.898 €**

In Abzug kommt die angemessene Verzinsung des Bodenwertes:

Bodenwertverzinsung p.a. bei 2,60% Liegenschaftszinssatz -3.313 €

Reinertrag der baulichen Anlagen p.a. **4.585 €**

Kapitalisierung zum Barwertfaktor nach ImmoWertV bei

2,60 % Liegenschaftszinssatz und
29 Jahre Restnutzungsdauer

Ertragswert der baulichen Anlagen 20,19 x 4.585 € **92.568 €**

zzgl. Bodenwert 127.000 €

Zwischensumme **219.568 €**

Rundung 432 €

Vorläufiger Ertragswert - Wohnung Nr. 3 **220.000 €**

Plausibilitätskontrollen

vorl. Ertragswert je m ² Wohnfläche	2.313 €/m ²
Ertragsfaktor (vorl. Ertragswert / Rohertrag)	22,33
Bruttorendite	4,48 %
Reinertragsrendite	3,59 %
Nettorendite	3,26 %
Nettoanfangsrendite	3,26 %

Sonderwerte (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Weitere Sonderwerte:

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Sonderwerte **0 €**

Ertragswert - Wohnung Nr. 3 **220.000 €**

Plausibilitätskontrollen

Ertragswert je m ² Wohnfläche	2.313 €/m ²
Ertragsfaktor (Ertragswert / Rohertrag)	22,33
Bruttorendite	4,48 %
Reinertragsrendite	3,59 %
Nettorendite	3,26 %
Nettoanfangsrendite	3,26 %

4.4 Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugsgröße des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Ermittlungsgrundlagen

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Dem Sachverständigen liegen Kaufpreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen vor.

Zur Erfüllung der Forderung nach hinreichender Übereinstimmung der Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung erfolgte eine Auswahl nach

- Lage,
- Baujahr,
- Wohnungsgröße,
- Ausstattung.

Nach Überprüfung der Zustandsmerkmale werden folgende Vergleichspreise herangezogen:

Eckdaten des Bewertungsobjektes

Mietfläche	95,12 m ²
Baujahr	1973
Stichtag	21.11.2024

Vergleichswerte aus Kaufpreissammlung (exkl. Stellplätze und Inventar)

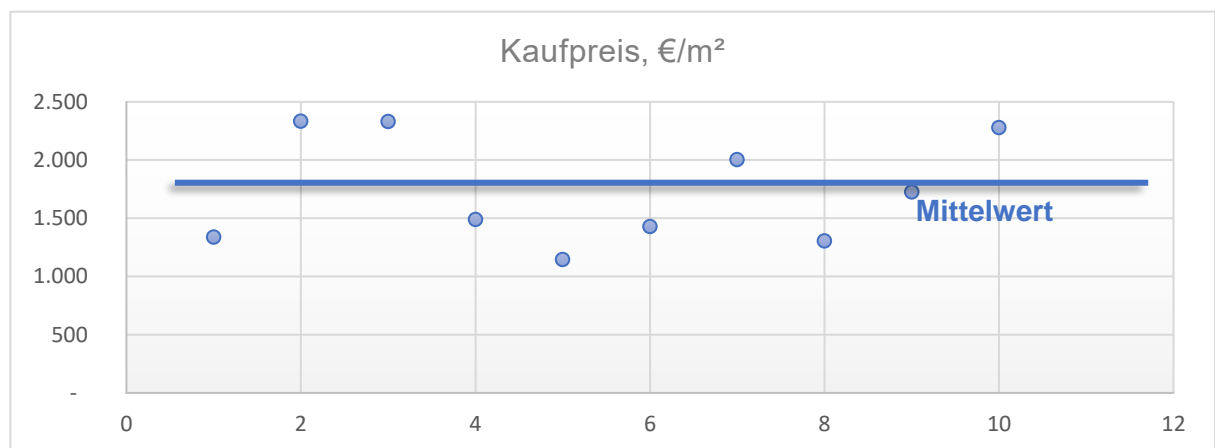
Straße bzw. Ort	BRW, €/m ²	gekauft	WF	Baujahr	Kaufpreis	KP pro m ²
1 Schöne Aussicht	660	Mrz/ 23	100 m ²	1974	284.800 €	2.848 €
2 Hertastraße	420	Mrz/ 23	112 m ²	1976	354.000 €	3.161 €
3 Hertastraße	420	Apr/ 23	75 m ²	1978	237.000 €	3.160 €
4 Im Hahnstück	460	Apr/ 23	105 m ²	1981	232.000 €	2.210 €
5 Schöne Aussicht	660	Jul/ 23	80 m ²	1976	195.000 €	2.438 €
6 In der Eisenbach	550	Aug/ 23	75 m ²	1977	190.365 €	2.538 €
7 Hertastraße	420	Okt/ 23	81 m ²	1972	220.000 €	2.716 €
8 Am Rödchen	670	Mrz/ 24	89 m ²	1990	251.100 €	2.821 €
9 Hans-Nitsche-Str.	460	Mrz/ 24	75 m ²	1965	192.000 €	2.560 €
10 Am Ackergrund	460	Jun/ 24	113 m ²	1965	382.000 €	3.381 €
gemittelt (rd.)			90,50 m ²			2.783 €

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmal. Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes des Vergleichsobjekts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.

Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgenden Anpassungsfaktor für die Kaufpreise/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle:

	BRW-Vergleichsfall, €/m ²	BRW-Wertermittlungsobjekt, €/m ²	Korrekturfaktor, %
1	660	310	0,47
2	420	310	0,74
3	420	310	0,74
4	460	310	0,67
5	660	310	0,47
6	550	310	0,56
7	420	310	0,74
8	670	310	0,46
9	460	310	0,67
10	460	310	0,67

Straße bzw. Ort	BRW, €/m ²	KP pro m ²	Faktor	Korrigierter KP, €/m ²
1 Schöne Aussicht	660	2.848 €	0,47	1.338
2 Hertastraße	420	3.161 €	0,74	2.333
3 Hertastraße	420	3.160 €	0,74	2.332
4 Im Hahnstück	460	2.210 €	0,67	1.489
5 Schöne Aussicht	660	2.438 €	0,47	1.145
6 In der Eisenbach	550	2.538 €	0,56	1.431
7 Hertastraße	420	2.716 €	0,74	2.005
8 Am Rödchen	670	2.821 €	0,46	1.305
9 Hans-Nitsche-Str.	460	2.560 €	0,67	1.725
10 Am Ackergrund	460	3.381 €	0,67	2.278
Summe				17.381
Arithmetisches Mittel				1.738



Aus den vorliegenden Kaufpreisen ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von rund 1.738 €/m².

Niedrigster Quadratmeterpreis (rd.): 1.145 €/m²

Höchster Quadratmeterpreis (rd.): 2.333 €/m²

Arithmetisches Mittel (rd.): 1.738 €/m²

Die vorliegenden und korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte relative Vergleichskaufpreis (pro m² WF) wird an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen angepasst. Der sich aus den angepassten gemittelten Vergleichskaufpreisen ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Stadträumliche Lage des Grundstücks

Aufgrund der ruhigen Ortsrandlage im Westen von Heftrich wird im vorliegenden Fall ein Zuschlag in folgender Höhe berücksichtigt.

Zuschlag vom Mittelwert	+	10 %	=	174 €/m ²
-------------------------	---	------	---	----------------------

Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit

In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Bis auf zwei Wohnungen sind alle Vergleichsfälle, wie die zu bewertende Wohnung, eigengenutzt und demnach frei verfügbar. Ein Ab-/Zuschlag kann somit entfallen.

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %	=	0 €/m ²
-----------------------------	---	-----	---	--------------------

Besondere Merkmale

Die Merkmale Balkon und Terrasse sowie das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche wirken sich auf den Kaufpreis aus. Der Wohnungsmarkt ordnet einer derartigen Wohnung einen höheren Wohnwert zu als bspw. einer Wohnung ohne Balkon. Hierbei sind die Nutzung, Größe und Schnitt sowie die Lage und die Himmelsrichtung zu beachten.

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht an der im Flächengestaltungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Grundstücksfläche. Aufgrund der unterstellten Nutzungsqualität (Besichtigung wurde nicht ermöglicht) ergibt sich eine wohnwertsteigernde Aufenthaltsqualität, die über einen Zuschlag Berücksichtigung findet.

Zuschlag vom Mittelwert	+	15 %	=	261 €/m ²
-------------------------	---	------	---	----------------------

Soweit von außen beurteilbar (Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht) befindet sich die Wohnanlage insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand und macht insgesamt einen ordnungsgemäßen Gesamteindruck. Ein Ab-/Zuschlag kann somit entfallen.

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %	=	0 €/m ²
-----------------------------	---	-----	---	--------------------

Wohnräume gem. Grundrissplan normal nutzbar

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %	=	0 €/m ²
-----------------------------	---	-----	---	--------------------

Lage innerhalb des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dachgeschoss. Aufgrund der Lage im Dachgeschoss ergeben sich keine Ab-/Zuschläge.

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %	=	0 €/m ²
-----------------------------	---	-----	---	--------------------

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat eine Größe von rd. 95 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 75 m² bis rd. 113 m² im Mittel rd. 91 m². In der vorhandenen Spanne der Wohnungsgrößen zeigen sich keine signifikanten Wertunterschiede aufgrund der vorliegenden Wohnflächen. Die Kaufpreise können auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Flächenunterschiede als vergleichbar unterstellt werden.

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert	±	0 %	=	
-----------------------------	---	-----	---	--

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden 2023 und 2024 getätigt und datieren somit aus einer vergleichbaren Phase des Immobilienmarktes. In Anbetracht dessen keine Anpassung an die aktuelle Marktentwicklung erforderlich.

Abschlag vom Mittelwert + 0 % = 0 €/m²

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = rd. 2.173 €/m²

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für das Objekt wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von

2.200 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Wert des Sondereigentums - Eigentumswohnung

(nach dem Vergleichswertverfahren)

Der Wert der Wohnung hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Zu- und Abschläge, beträgt demnach mit dem dazugehörigen Kellerraum

Vergleichswert Wohnung	95,12 m ² x 2.200 €/m ²	209.264 €
Rundungsbetrag		-264 €
<i>Vergleichswert vor Zu- und Abschlägen</i>		<u>209.000 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- €
Vergleichswert Wohnung Nr. 3		209.000 €

Im Immobilienmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses werden für Garagen- und Außenstellplätze im Rheingau-Taunus-Kreis regionale, durchschnittliche Kaufpreise von 12.500 €/Garagen-Stellplatz und 7.500 €/Außenstellplatz genannt.

Aufgrund der Beschaffenheit des Garagenstellplatzes und des Stellplatzangebotes im Umfeld des Bewertungsobjektes erfolgt ein Ansatz von 8.000 €

Vergleichswert Doppelgaragenhälfte Nr. 2 8.000 €

Der Außenstellplatz ist, soweit von der Straße aus beurteilbar, nicht hergestellt und mit Sträuchern bewachsen. Dies berücksichtigend wird in Verbindung mit den sonstigen Objekt- und Lageeigenschaften folgender Ansatz gewählt.

Vergleichswert des Sondernutzungsrechtes an Stellplatz Nr. 3 3.000 €

Vergleichswert 220.000 €

5. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch(BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) *"durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre"*.

Entsprechend der Art des Wertermittlungsobjektes, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet.

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwertanteil	127.000 €
Vergleichswert	220.000 €
Ertragswert	220.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

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

Vergleichswert		220.000 €
Verkehrswert	per 21.11.2024	220.000 €
in Worten:	zweihundertzwanzigtausend Euro	

Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Verkehrswert

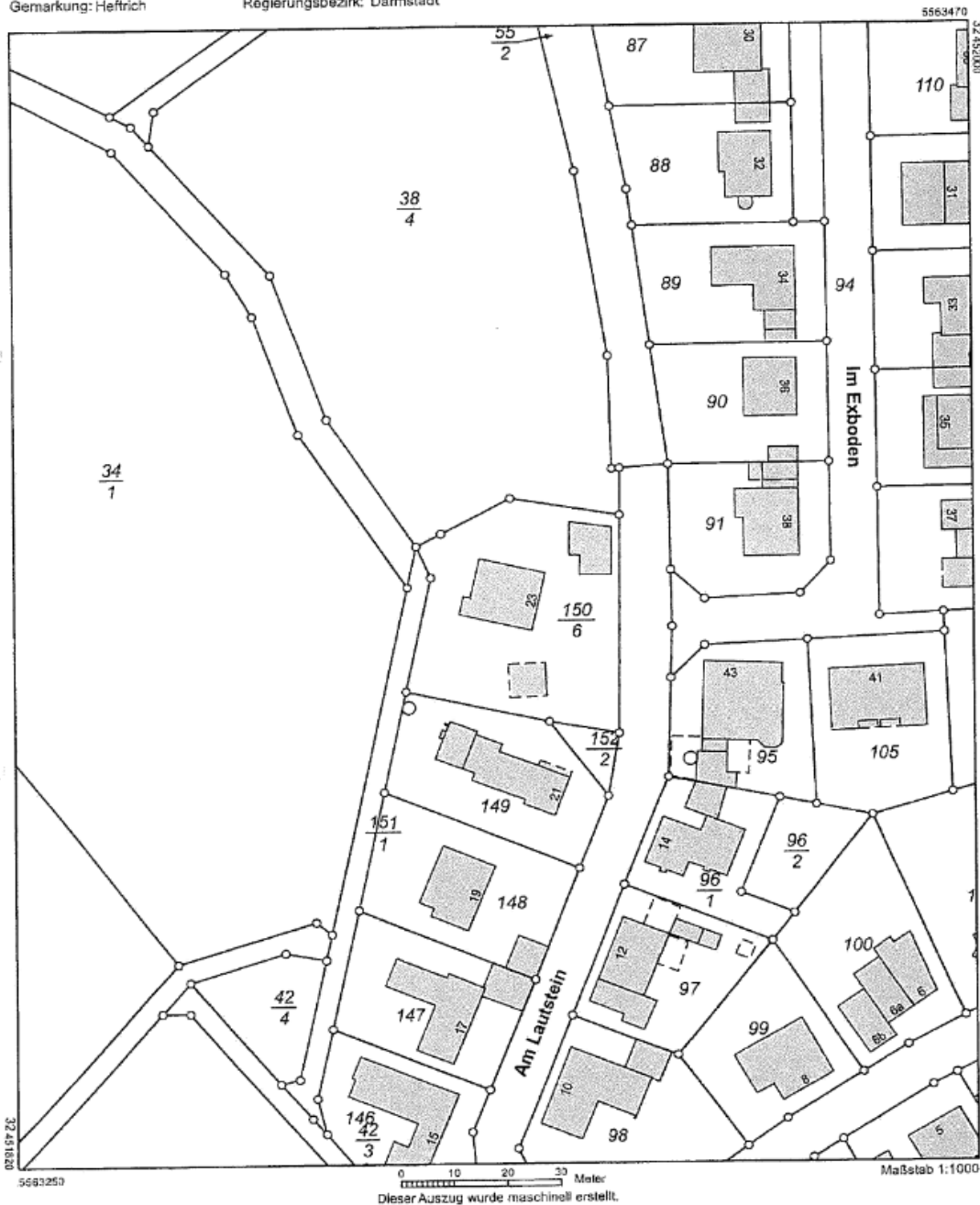
Verkehrswert je m ² Mietfläche	2.313 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert / Rohertrag)	22,33
Bruttorendite	4,48 %
Reinertragsrendite	3,59 %
Nettorendite	3,26 %
Nettoanfangsrendite	3,26 %

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

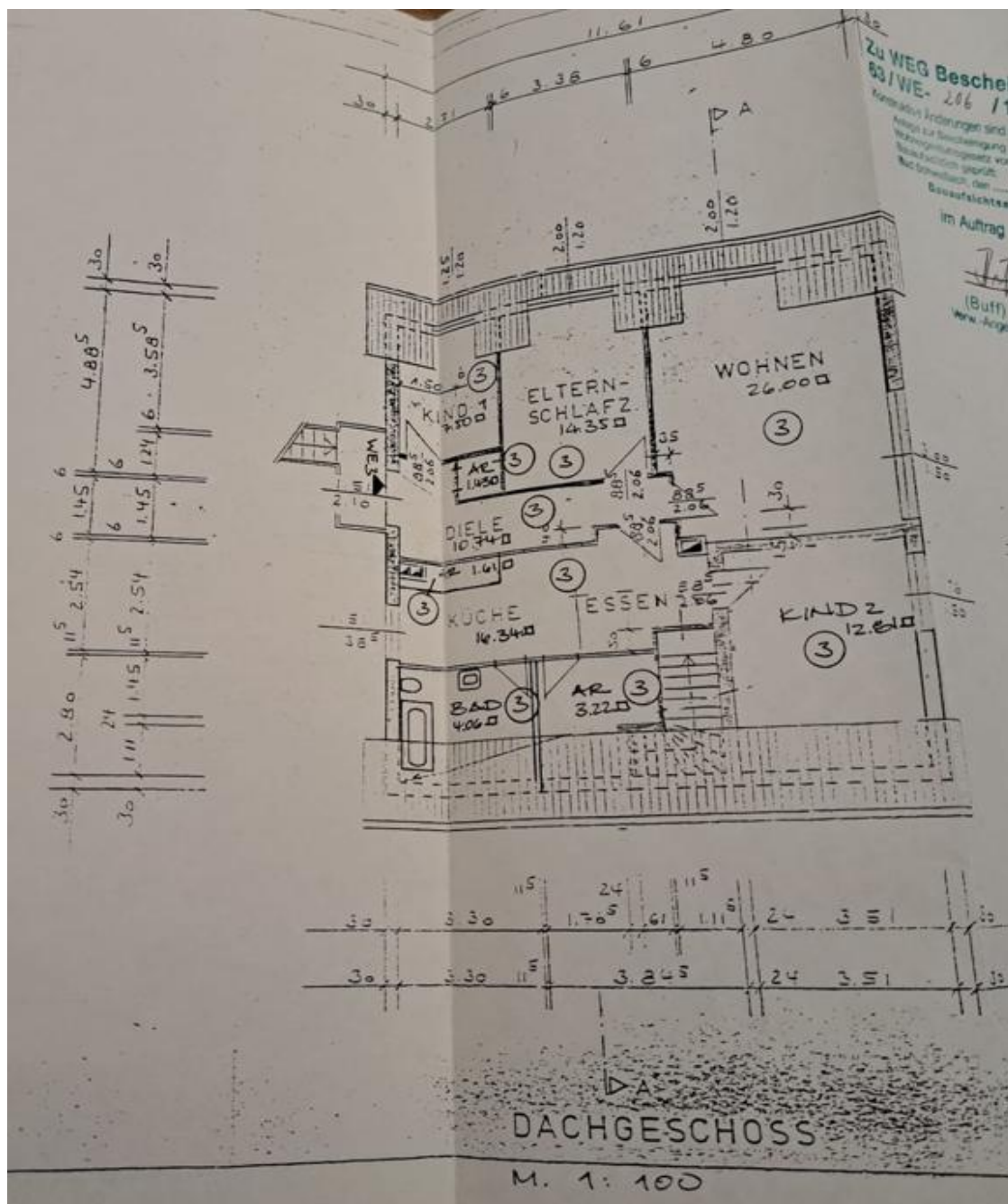
Flurstück: 150/6
Flur: 3
Gemarkung: Heftrich

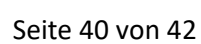
Gemeinde: Idstein
Kreis: Rheingau-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Antrag: 202696539-1



Grundrissplan der Wohnung





Fotodokumentation



Anlage 3

