

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000179

2-Zimmer-Eigentumswohnung

PLZ, Ort	63450 Hanau
Straße	Philippsruher Allee 21 ETW Nr. 10; TG Nr. 10
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen	42 K 38/24
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	27.09.2024
Qualitätsstichtag	27.09.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

240.000 EUR

25,7-fache Jahresrohertrag
3.280 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 76 Seiten mit 92367 Zeichen (103793 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 888,42/10.000 Miteigentumsanteil an dem 1.384 m² großen Grundstück (Flurstück 208/3) in guter Lage von Hanau. Verbunden mit dem Sondereigentum an der 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 10 des Aufteilungsplanes. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1991, bestehend gemäß Teilungserklärung aus 15 Eigentumswohnungen und 15 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum im 2. OG rechts verfügt gemäß vorliegender Teilungserklärung über ca. 73,23 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 2-Zimmer, Flur, Abstellraum, Tageslichtbad, Küche und Balkon. Die Marktgängigkeit des zu bewertenden Sondereigentums wird aufgrund der guten Lage, des

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

Oliver M. Margraf

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

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

HypZert 

funktionalen Grundrisses, des Flächenangebots, des guten Unterhaltungszustandes sowie Ausstattung und vor dem Hintergrund der Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich eingestuft.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	46.721
	Ertragswert	236.000
	Vergleichswert	241.000
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	240.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	3.280
	x-fache Jahresmiete	25,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	3,89%
	Nettorendite (ReE/x)	3,08%
Mietfläche	Wohnfläche	73,23m ²
	Nutzfläche	
	Σ	73,23m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	9.331
	Jahresreinertrag	7.392
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	1,50%
	Gewerbe	
	i.D.	1,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,78%
	Gewerbe	
	i.D.	20,78%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
6. September 2024
Hanau
Hanau

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	10	21	208/3	888,42	10.000	122,95 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 208/3	122,95		380,00			Ja	46.721 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile) 122,95 m²
davon zu bewerten 122,95 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
ETW Nr. 10	73,23 m ²	0 m ²
TG Nr. 10	0 m ²	0 m ²
	Σ 73,23 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		73,23 m ²

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	5
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	5
	Ortstermin und Besichtigung.....	7
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	7
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	8
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	8
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	10
	Lagebeschreibung.....	10
	Gebäudebeschreibung.....	12
	Gemeinschaftseigentum.....	12
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum.....	16
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	19
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	23
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	26
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	26
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	27
8.	Ermittlung des Ertragswertes.....	30
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	30
	Ertragswertermittlung.....	31
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	33
9.	Ermittlung des Vergleichswertes.....	40
	Vergleichswertermittlung.....	40
	Vergleichswert.....	48
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	49
11.	Fragen des Amtsgerichts.....	51
12.	Anlagenverzeichnis.....	52
	Fotodokumentation.....	52
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	57
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	65
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	69
	Abkürzungsverzeichnis.....	70
	Literaturverzeichnis.....	74

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

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

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
-----------------------------------	---

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p>
-----------------------	--

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. 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.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 27.09.2024
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 27.09.2024 gemeinsam mit dem Mieter und Frau (aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben) besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

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

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden				
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				
Flächenberechnungen	vorhanden				
Grundbuchblatt	vorhanden				
Grundrissplan	vorhanden				
Grundstücksmarktbericht	vorhanden				
Paket Unwetterrisiko	vorhanden				
Teilungserklärung	vorhanden				

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

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 6. September 2024.

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

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	13844	1	Hanau	10	21	208/3	888,42	10.000	122,95

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 122,95 m²
davon zu bewerten: 122,95 m²

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

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
13844	1	1	208/3	Grunddienstbarkeit, Recht auf Errichtung einer Lärm- und Sichtschutzwand, eine Garage oder eines Carports für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 21, Flurstück 207/2,207/3 und 207/4.		
13844	2	1	208/3	Grunddienstbarkeit, Kanal recht		
13844	4	1	208/3	Vormerkung, Zwangsversteigerungsvermerk		

Bestandsverzeichnis

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand der Grundrisspläne nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen und der Örtlichkeit überein. Die Miteigentumsanteile in den Grundbuchauszügen stimmen mit den Angaben der Teilungserklärung überein. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Es handelt sich um übliche Eintragungen in einem Wohnungsgrundbuch ohne Werteinfluss.

Grundbuch Abteilung II

Der Werteinfluss der in Abt. II des vorliegenden Grundbuchblatts eingetragenen Rechte wird wie folgt bewertet:

Aus den Eintragungen ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Eintragungen werden als nicht wertrelevant eingestuft

Laufende Nr. der Eintragung 1

Die Eintragungsbewilligung liegt nicht vor. Das Recht hat keinen Einfluss auf die bewertete Nutzung und wird als wertneutral eingestuft.

Laufende Nr. der Eintragung 2

Die Eintragungsbewilligung liegt nicht vor. Das Recht hat keinen Einfluss auf die bewertete Nutzung und wird als wertneutral eingestuft.

Laufende Nr. der Eintragung 3

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

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

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

Überregionale Verkehrsanbindung

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

Strukturdaten

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

(Quelle: IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern 2022)

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Gut

Die Philippsruher Allee liegt im Stadtteil Kesselstadt, westlich des Hanauer Stadtzentrums. Das Gebiet ist geprägt von einer hochwertigen Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Villen und kleineren Mehrfamilienhäusern. In unmittelbarer Nähe befindet sich das historische Schloss Philippsruhe mit seinem Schlosspark, der auch als beliebtes Naherholungsgebiet dient.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Umwelteinflüsse

Es bestehen erhebliche Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr.

Straßenart

Durchgangsstraße

Verkehr

mit regem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) in Hanau und der Region besteht aus dem S-Bahn-Netz, Stadtbussen sowie mehreren Vorort- und Regionalbahnen.

Die Haltestelle „Schloss Philippsruhe“ ist ca. 200 Meter entfernt und wird von den Linien 5, 10 und 12 bedient. Diese Linien ermöglichen schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und zu wichtigen Knotenpunkten.

Straßennetz	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.
Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
Hochwassergefährdung	<p>Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.</p> <p>Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine sehr geringe Gefährdung.</p>
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	<p>Die Makrolage von Hanau überzeugt durch ihre strategische Position im Rhein-Main-Gebiet, der guten Verkehrsanbindungen und wirtschaftliche Stärke. Die Nähe zu Frankfurt und anderen wichtigen Städten macht Hanau zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und Einwohner. Die positive Bevölkerungsentwicklung und stabile Wirtschaftsdaten unterstreichen das Wachstumspotenzial der Stadt.</p> <p>Die Mikrolage der Philippsruher Allee ist attraktiv. Die unmittelbare Nähe zum Schloss Philippsruhe und zum Mainufer bietet hohe Lebensqualität und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.</p>

Gebäudebeschreibung

Gemeinschaftseigentum

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1991, bestehend gemäß Teilungserklärung aus 15 Eigentumswohnungen und 15 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem guten Unterhaltungszustand.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen IV.
Geschosse:

Untergeschoss: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keiner erkennbar

Einstufung / Zustand: gut

Erd- bis Dachgeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Stahlbetondecke

Fassade: Putzfassade

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keiner erkennbar

Einstufung / Zustand: gut

Dachgeschoss: ausgebaut

Dachform: Steildach

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Geschossdecke: Massivdecke

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keiner erkennbar

Einstufung / Zustand: gut

Grundrisskonzept

Untergeschoss: Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume, Tiefgarage

Erdgeschoss: Regelgeschoss als Zweispänner (zwei Einheiten pro Etage)

	Obergeschoss (e):	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
	Dachgeschoss:	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungstau:</u>	augenscheinlich keiner erkennbar
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	gut
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	Kunststofftür
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Technische Gebäudeausrüstung	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat:	nicht bekannt
	Herstellungsjahr:	1991 älter als 25 Jahr kurzfristig erneuerungsbedürftig
	Heizung Brennstoff:	Gas
	Heizung (Details):	Fußbodenheizung
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
	Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
	Brandschutz:	Rauchmelder sind vorhanden
	Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
	Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechanischen Schließsystem
	Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	keine wesentlichen
Energetische Gebäudequalität		Es wird auf den in der Anlage befindliche Energieausweis verwiesen. .

Modernisierung	Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instandgehalten und in Teilbereichen modernisiert.
Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau	<p>Das Objekt befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Schäden, Mängel oder Instandhaltungsstau, die zu einer Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit führen könnten, wurden zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung nicht festgestellt.</p> <p>Hinsichtlich der Tiefgaragenentwässerung besteht ein baulicher Mangel und ein Sanierungsbedarf. Über die Schadensursache und Schadenshöhe ist ein Gerichtsverfahren beim Amtsgericht Hanau anhängig. Weitere Informationen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Schadensbeseitigungskosten durch die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft gedeckt sind und keine Sonderumlage erforderlich ist.</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.
Nebengebäude/-flächen	kein Nebengebäude vorhanden
Außenanlagen	<p>Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Betonpflaster.</p> <p>Einfriedung: überwiegend Maschendrahtzaun</p> <p>Zuweg: Betonpflaster</p> <p>Bepflanzung: durchschnittliche Bepflanzung</p> <p><u>Instandhaltungsstau:</u> Die Außenanlagen sind insgesamt in einem gepflegten Zustand. Mit Ausnahme der altersbedingten Abnutzungserscheinungen sind keine wesentlichen Instandsetzungen erkennbar.</p> <p><u>Einstufung / Zustand:</u> durchschnittlich</p>
Pkw-Stellplatz (-plätze)	<p>Garage(n): Beton-Fertigarage</p> <p>Außenstellplatz(-plätze): befestigt mit Knochenverbundsteine</p> <p><u>Instandhaltungsstau:</u> augenscheinlich keiner erkennbar</p> <p><u>Einstufung / Zustand:</u> durchschnittlich</p>
Beurteilung Objektqualität	<p>Gut</p> <p>Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen guten Zustand.</p>

- Architektur: gut
- Bautechnik: gut
- Funktion/Zuschnitt: gut
- Grundriss: gut
- Unterhaltungszustand: gut

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 10
Lage innerhalb des Gebäudes	2. OG rechts
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	Gemäß vorliegendem Grundbuchblatt sind keine dinglich wirkenden Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätze im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs begründet worden.
Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	ja
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	Aus der vorliegenden Beschluss-Sammlung der Eigentümergeinschaft sind keine wertbeeinflussenden Vereinbarungen hinsichtlich des Sondereigentums vorhanden.
Umlagenvorauszahlung	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt die monatliche Umlagenvorauszahlung 328 €.
Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung betragen die Instandhaltungsrücklagen rd. 71.000 € (Stand 5/2024).
Hinweis	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.
Beschreibung	<p>Der Hauseingang auf der nördlichen Gebäudeseite ist unmittelbar von der Erschließungsstraße aus erreichbar. Die innere Erschließung der Wohnungen ist über ein zentral angeordnetes Treppenhaus sichergestellt. Im Untergeschoss sind neben TG-Stellplätzen ein Hauswirtschafts-/Trockenraum, ein Fahrradabstellraum und ein Heizungs-/Hausanschlussraum sowie die Mieterkeller angeordnet.</p> <p>Die zu bewertende 2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 10 befindet sich im 2. OG rechts und verfügt gemäß vorliegender Teilungserklärung über ca. 73,23 m² Wohnfläche. Bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Küche, einem Schlafzimmer, Tageslichtbad, Flur, Abstellraum und Balkon.</p> <p>Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an einem Keller-raum sowie einem Pkw-Abstellplatz zugeordnet. Sämtliche Zimmer werden von dem zentralen Flur aus erschlossen. Das Wohn-/Esszimmer sowie Balkon sind nach Süden ausgerichtet.</p> <p>Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen</p>

Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

Flächennachvollzug

Eine qualifizierte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen und anhand der Grundrisspläne mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit plausibilisiert worden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen ist zur Berechnung der Grundfläche § 43 der Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich. Nach Wahl des Bauherrn kann die Grundfläche aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen ermittelt werden. Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 % (für Wandaufbau mit Putz und Tapete) zu kürzen.

Ein genereller Abzug für Wandputz in Höhe von 3 % ist nach der Definition der Wohnfläche gemäß der aktuell gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht mehr vorgesehen, da die Wohnfläche nach lichten Maßen zu berechnen ist. Es wird angenommen, dass die aus den vorgenannten Unterlagen entnommenen Flächenangaben die Definition der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entsprechen. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Besonnung/Belichtung/Belüftung

Es besteht durchschnittliche Besonnung und durchschnittliche Belichtung (aufgrund der durchschnittlichen Fenstergrößen) sowie durchschnittliche natürliche Be- und Entlüftung.

Reparaturstau

Dem genannten Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden i. S. von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden soweit zerstörungsfrei erkennbar.

Ausstattung

Wohnungseingangstür: aus Holz

Innen-/Zimmertüren: durchschnittliche Holztüren

Fenster: aus Kunststoff

Verglasung: Doppelverglasung

Sonnenschutz: Rollläden aus Kunststoff

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

Grundrisskonzeption: durchschnittlich / zweckmäßig

Warmwasserversorgung: über Zentralheizung

Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation: reichhaltige Ausstattung

Rauchwarnmelder Rauchmelder sind vorhanden

Be- und Entlüftung der Nasszellen: Fensterlüftung

Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276) keine Wesentlichen

Zimmer / Wohnräume

Wandbeläge: tapeziert

Bodenbeläge: unterschiedliche Bodenbeläge
Textilbelag
Fliesen

Deckenflächen: gestrichen

Sonderausstattung: nicht vorhanden

Bad

Bad – Ausstattung: Toilette, Waschbecken, Dusche, Badewanne

Sanitärobjekte: weiße Sanitärobjekte

Bad – Installation durchschnittliche Ausstattung

Fußboden Fliesen

Deckenflächen tapeziert

Bad – Wandbeläge Fliesen raumhoch

Allgemeinbeurteilung guter Allgemeinzustand

Küche

Fußboden: Fliesen

Deckenflächen: tapeziert

Wandbeläge: Fliesenspiegel an der Objektwand darüber tapeziert.

Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.

Entlüftung: Be-/Entlüftung über Fenster.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse¹

Bundesweit befindet sich der Immobilienmarkt zu Jahresbeginn 2024 in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, steigenden Finanzierungszinsen und hohen Baukosten, einer zunehmenden Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Die exogenen Rahmenbedingungen erschweren eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich. Europaweit sind die Neubauzahlen in Deutschland am stärksten eingebrochen und die Baudynamik ist zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut den jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes um über 26 Prozent zurückgegangen.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen andererseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den ersten drei Monaten dieses Jahres erneut gesunken, allerdings nicht mehr so stark wie in den Quartalen zuvor. Die größten Preisrückgänge meldet das Statistische Bundesamt für die sieben Top-Städte. Bundesweit sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen im ersten Quartal dieses Jahres um durchschnittlich 5,7 % gesunken. Damit fielen sie das sechste Mal infolge, der Rückgang wird jedoch schwächer. Zunächst waren die Preise Anfang 2023 ins Minus gedreht; am deutlichsten bergab ging es seither im dritten Quartal vergangenen Jahres mit -10,3%.

Im ersten Quartal 2024 sanken die Preise laut vorläufigen Zahlen der Statistiker am stärksten in den sieben Top-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt sowie Stuttgart und Düsseldorf. Käufer zahlten dort für Ein- und Zweifamilienhäuser 9,5 % weniger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen waren 4,6 % günstiger. In den kreisfreien Großstädten jenseits der sieben Top-Städte gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 7,3% zurück, die für Wohnungen um 3,5 %. In ländlichen Gegenden verbilligten sich Häuser um 6,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, Wohnungen um 2,4 %.

Unter diesen Rahmenbedingungen unterliegt der Bewertungsgegenstand dem Risiko einer erhöhten Volatilität. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen.

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den aktuell volatilen Marktverhältnissen. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von

¹ Quelle: Internetrecherche eigene Darstellung, Wohnungsmarktbericht 2023/2024 IHK Frankfurt am Main

Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baulandfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Ein Immobilienpreistrückgang im Jahr 2024/25 insbesondere im Wohnungsmarkt von 10 % bis 25 % im Vergleich zu den Vorjahren ist als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Konjunktur²

Die momentane Konjunkturlage und ein gesamtwirtschaftliches Rahmengerüst nahe an der Rezession treffen die Immobilienmärkte vor allem in den Aspekten der Nachfrage und der Investitionsfähigkeit. Von der Wirtschaft gingen in den letzten Jahren keine nennenswerten Wachstumsimpulse aus, gleiches gilt für die Prognose für 2024. Laut Ifo Institut wird für das erste Quartal 2024 ein „Wachstumsdämpfer“ von -0,2 % erwartet, während das Gesamtjahr auf einen Vorzeichenwechsel hoffen darf und mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,7 % gerechnet wird (angepasste Schätzung, vgl. Ifo Institut 2024a und 2024c). Eine aufhellende Erwartung scheint vonseiten der Europäischen Zentralbank (EZB) zunächst vertagt, nämlich die Hoffnung auf zeitnahe Zinssenkungen noch im Frühjahr 2024 (vgl. Handelsblatt 2024).

Im Wohnungs- und Einzelhandelsmarkt scheint im Vergleich zum Vorjahr die Talfahrt vorerst gestoppt und die Dynamik geht in Richtung einer leichten Stimmungsaufhellung. Dennoch liegt das Niveau der Konjunktüreinschätzung weiterhin auf einem sehr niedrigen negativen Wert, sodass hieraus einen „Turnaround“ zu interpretieren gewiss noch verfrüht wäre. Im Gegensatz dazu gibt der Stimmungswert der Büromarkttaktore ein weiteres Mal nach, wenn auch mit nachlassender Dynamik.

Wohnungsmarkt³

Der jahrelange Boom auf den Immobilienmärkten fand Mitte 2022 selbst für Wohnimmobilien ein abruptes Ende. Das Statistische Bundesamt meldete für das 1. Quartal 2023 eine Abnahme der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dabei wiesen Städte einen drastischeren Rückgang als ländliche Regionen auf. So waren in den kreisfreien Großstädten Ein- und Zweifamilienhäuser mit -9,7 % und Eigentumswohnungen mit -5,7 % deutlich günstiger als im Vorjahresquartal. Aber auch die dünn besiedelten ländlichen Kreise verzeichneten deutliche Preistrückgänge: Ein- und Zweifamilienhäuser waren dort 7,8 % günstiger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 5,3 %.

Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den

² Quelle Immobilien-Konjunkturtrends 2024 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

³ Quelle: Statistische Bundesamt u. a.

sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten.

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

Baugenehmigungen⁴

Von Januar bis September 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28,3 % auf 195.100, meldet das Statistische Bundesamt (Destatis). Im reinen Neubau (ohne Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden) ging es um 31,7 % auf 160.400 Wohnungen nach unten. Die prozentualen Rückgänge sind damit noch wenig höher als in den Statistikmeldungen der Vormonate. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern verringerten sich um 27,2 % auf 105.200. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Rückgang 38,4 % bzw. 51,9 % auf 37.900 bzw. 11.000 Einheiten. Nur die Wohnheime konnten ein positives Ergebnis verzeichnen (+8,4 % auf 6.200).

Investmentmarkt⁵

Zum Jahresabschluss 2023 bilanziert das Transaktionsvolumen in Deutschland auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro. Ein Minus von 52 % gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechtestes Investmentjahr seit 2011 und sogar um 58 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden und im Zuge der Stabilisierung der Zinshöhen registriert JLL auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendralley war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten und zwar auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei Monate zum Gesamtjahresergebnis bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen⁶. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

Demografische Entwicklung⁷

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

⁴ Quelle Statistische Bundesamt (Destatis)

⁵ Quelle: JLL <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

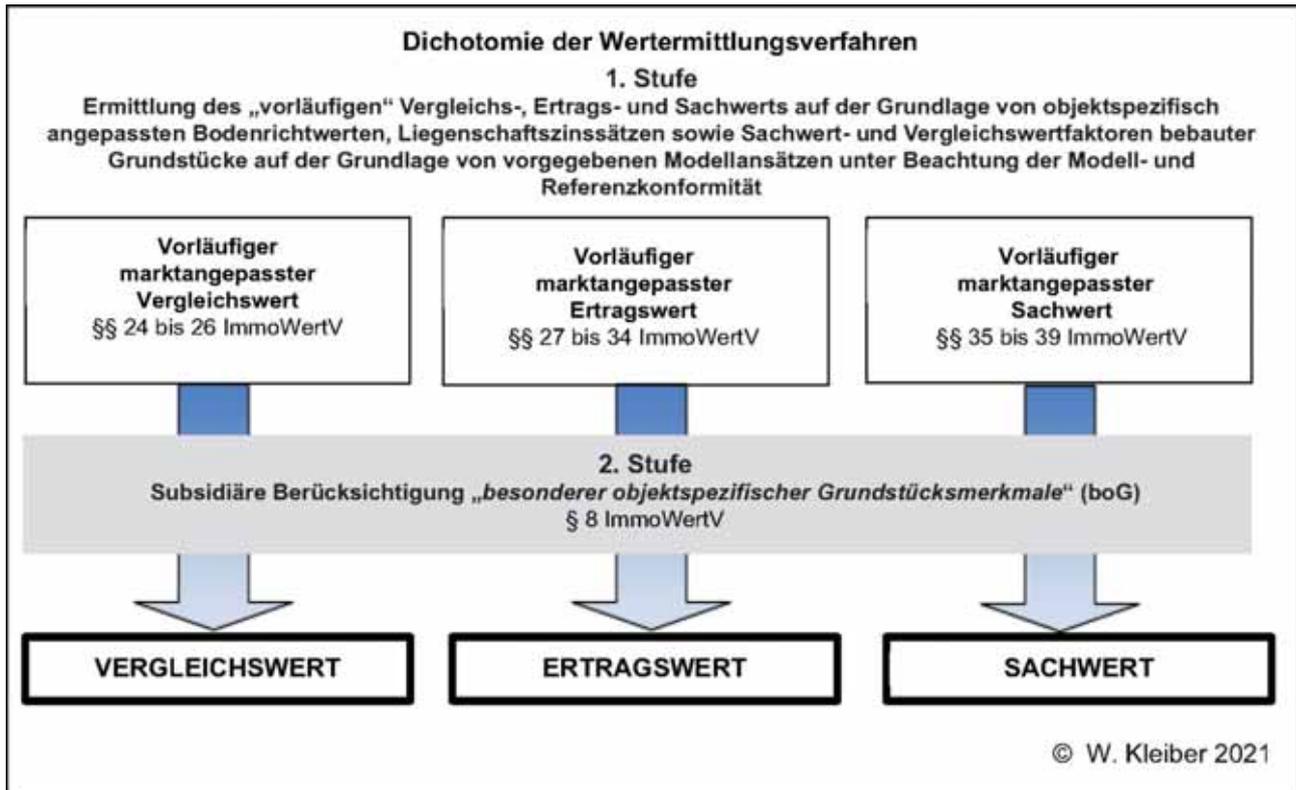
⁶ Quelle: vdp Research

⁷ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

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

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV⁸

⁸ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abzüge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, wurden die Angebotsdaten ausgewertet und zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes verwendet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde gelegt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

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

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 208/3	122,95	380,00					Ja	46.721

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

BODENWERT (gesamt)

46.721

Entspricht 20% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 208/3

Bodenrichtwert: 380,00 EUR/m²

Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche / Stand: 1. Januar 2024

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwert

Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden.

In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Wobei in geeigneter Weise eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgt.

Grundlage

Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone⁹

Stichtag

1. Januar 2024

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 380,00 €/m².



Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.

Entwicklungszustand

Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Beitragszustand

erschließungsbeitragsfrei

⁹ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

Maß der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl (wGFZ) ¹⁰	keine Angaben
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.	
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.	
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.	
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.	
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.	
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.	
Grundstücksgröße	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks 600 m ² angegeben. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte in Südhessen werden für den Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser keine Umrechnungskoeffizienten ¹¹ veröffentlicht. Ein wesentlicher Einfluss von abweichenden Grundstücksgrößen ist nach den aktuellen Studien sowie Untersuchungsergebnisse anderer Gutachterausschüsse nicht feststellbar. Gleiches gilt auch für die GFZ-Umrechnungskoeffizienten, die seit dem 01.01.2024 nicht mehr Bestandteil der Richtwertdefinition für Geschosswohnungsbau sind.	
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.	
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.	

¹⁰ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

¹¹ Grundstücksmarktbericht 2024 Südhessen Seite 91

**Allgemeine Wertverhältnisse zum
Wertermittlungsstichtag**

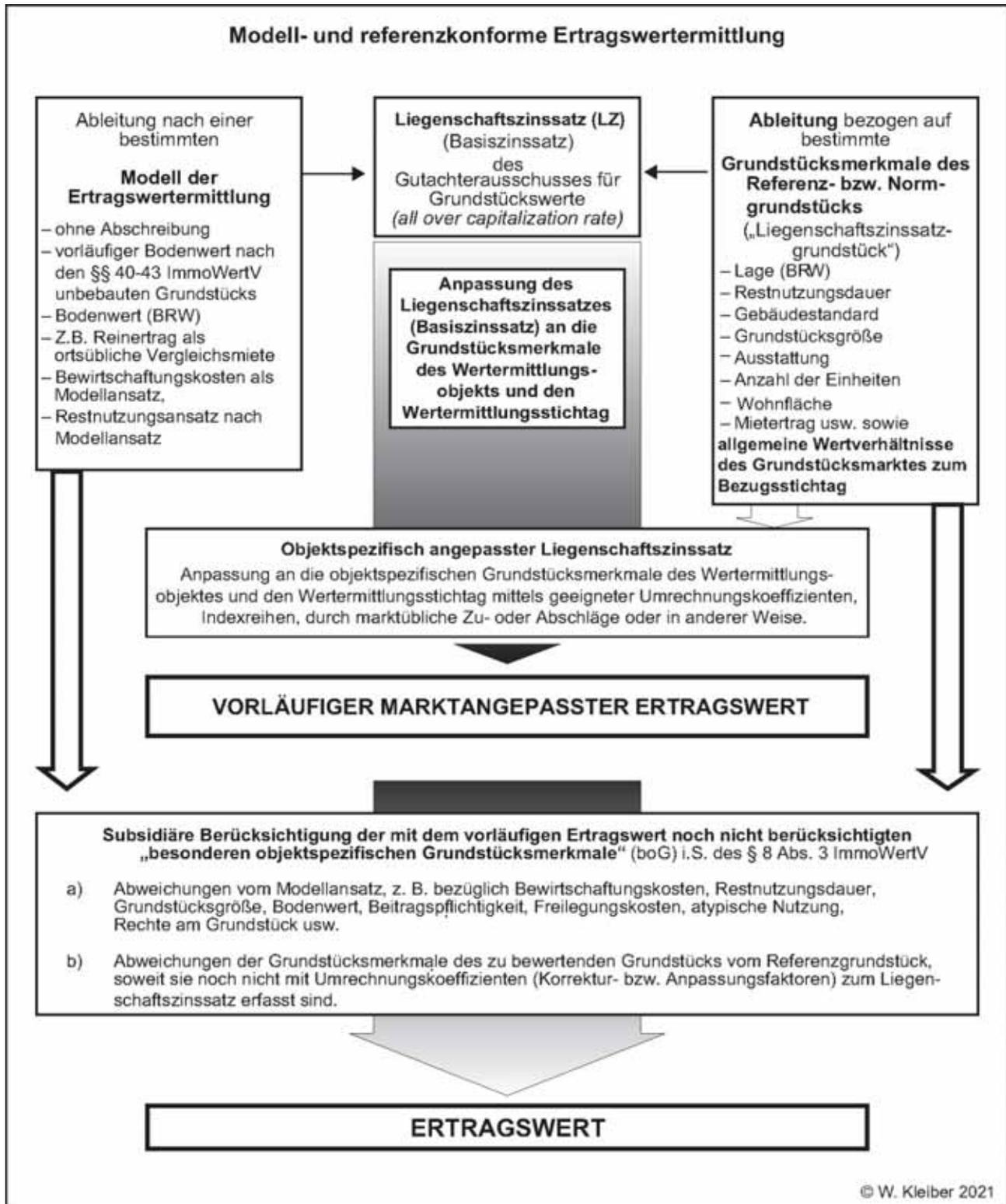
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 380,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 46.721 €.

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



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

Ertragswertermittlung

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

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude		EUR / Jahr							
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Eigentumswohnung / 2. OG rechts	8.611	1.693	6.918	647	6.271	28,2371	177.074
w	2	Stellplätze innen (Wohnen)	720	246	474	55	419	28,2371	11.831

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 9.331

Σ 1.939

Σ 7.392

Σ 702

Σ 6.690

Σ 188.905

Ertragswert der baulichen Anlagen

188.905 EUR

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

+ Bodenwert

46.721 EUR

Ertragswert (ungerundet)

235.626 EUR

Ertragswert (gerundet)

236.000 EUR

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
						Jahre	%		
In Gebäude									
Nutzung / Beschreibung									
w	1	37	1,50	1	73,23		9,80	8.611	647
w	2	37	1,50	1			60,00	720	55

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 37 Ø 1,50 Σ 1 Σ 73,23

Σ 9.331 Σ 702

Rohrertrag / Sollmietniveau

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	ETW Nr. 10	73,23	8.611		
2	TG Nr. 10		720		
		Σ 73,23	Σ 9.331	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)

73,23 m²

Anteil Wohnen zur Gesamtfläche

100 %

Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche

0 %

Jahresrohertrag (gesamt)

9.331 EUR

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation	<p>Zum Wertermittlungsstichtag ist das Bewertungsobjekt vermietet.</p> <p>Aufgrund der Vermietungssituation des typischerweise (auch) eigen genutzten Objektes ist die Verfügbarkeit für den Eigentümer / Käufer eingeschränkt. Dies findet Eingang bei der Ableitung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes. Im Rahmen dieser Bewertung wird die finanzielle Bonität der Mieter nicht überprüft. Die Wertableitung basiert auf der Annahme, dass der/die Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nachkommen. Mietrückstände und Vertragsbrüche werden nur berücksichtigt, soweit sie dem Auftragnehmer zur Kenntnis gebracht und im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden.</p>
Flächennachvollzug (Ertragswert)	<p>Die angesetzte Wohnfläche wurde aus den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Basis ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).</p>
Grundlage Mietansatz	<p>Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.</p>
Mietansatz	<p>In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte und vor dem Hintergrund der Modellkonformität wird die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Basismiete zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (gut), der guten Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 73,23 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine durchschnittliche Miete bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten u. a. Pkw-Stellplätze) von 10,62 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.</p>
Mangel an der Mietsache	<p>Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zur versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt allein vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.</p>
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>Der im Ertragswertverfahren verwendete Rohertrag („Mieteinnahmen“) ist üblicherweise um die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus</p>

langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für die nachstehend genannten Kostenarten sowie gegebenenfalls weitere, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 €/m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.			
Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen			100 %
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen			50 %
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u.v. Nutzungen			30 %

Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	351 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	420 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €

Mietausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2%	2%
Gewerbeimmobilien	4%	4%	4%

Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch
------------------------------	------------------

Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO ₂ - Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 1.939 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 20,78 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt

sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.185 € in Ansatz gebracht.

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

Verwaltungskosten

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

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

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 500 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

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

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

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der

Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 188 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Ab 01.01.2024 gilt ein Preis von 35 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird (CO₂-Äquivalent). Er steigt seit 2021 zunächst schrittweise an. Während für die Zeit bis 2025 die Zertifikatspreise gesetzlich festgelegt sind und für 2026 ein Preiskorridor zwischen 55 und 65 EUR/t festgeschrieben ist, soll die Preisfindung ab 2027 über Marktmechanismen erfolgen.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO₂-Kosten. Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen. Mit Inkrafttreten des CO₂KostAufG beteiligt der Gesetzgeber daher nun auch die Vermieter. Hiernach gilt für Wohngebäude ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit der Aufteilung der CO₂-Kosten beabsichtigt der Gesetzgeber die Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten. Die CO₂-Kosten sind aus diesem Grunde den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet. Die Berechnung der CO₂-Emission erfolgt Stelle in Abhängigkeit

- der vorliegenden Gebäudeart (Wohngebäude / Nichtwohngebäude),
- der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- der Restnutzungsdauer.

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Wert des Vermieteranteils auf Basis der Tabelle, welche in der Anlage (zu den §§ 5 bis 7 CO₂KostAufG) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden vorgegeben ist.

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite.

Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt werden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssatz abgeleitet.

Auf Basis von Liegenschaftszinssätzen von Gutachterausschüssen in der Umgebung, Marktanalysen und Fachliteratur wird für das bewertungsgegenständliche Grundstück nach sachverständiger Einschätzung ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,50 % begutachtet.

Gutachterausschuss	Hessen Süd	Hessen Süd
GMB Jahr	2024	2024
Nutzung	Wohnen	Wohnen
Nutzungsart	Eigentumswohnung und Mehrfamilienhäuser 10 Wohneinheiten Eigentumswohnung	
BRW von €/m²	200	400
BRW bis €/m²	399	599
Lage	k.A.	k.A.
Ø Lz	2,20	1,90
STAB ± Lz	± 1,10	± 0,80
min. Lz	k. A.	k. A.
max. Lz	k. A.	k. A.
median Lz	k. A.	k. A.
Ø REF	25,50	28,80
STAB ± REF	± 5,40	± 5,70
REF von	k. A.	k. A.
REF bis	k. A.	k. A.
Median REF	k. A.	k. A.
Ø NAR %	3,00	2,70
STAB ± NAR	± 0,80	± 0,60
Ø Miete	8,30	9,70
Mieten von	6,60	6,90
Mieten bis	10,85	12,35
Ø BWK %	19,00	17,00
Ø RND	45	48
RND von	k. A.	k. A.
RND bis	k. A.	k. A.
Ø Fläche m²	80	85
Ø Grd. m²	130	120
Ø BW	320,00	520,00
Ø BW am KP %	20	24
Ø KP €/m²	2.660	3.440
Ø KP €/m² min.	1.040	1.560
Ø KP €/m² max.	4.570	5.570
Anzahl	117	211

Grundstücksmarktberichte

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2022. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen bau Darlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2024/25 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreiserückgang im Jahr 2024 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins lassen sich in vier Gruppen einteilen:

- wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Markt, insbesondere Angebot und Nachfrage in einem Immobiliensegment,
- Lage (Makro- und Mikrostandort),
- Eigenschaften des Objekts.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand der als gut eingestuft wird, welche ca. 1991 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung gut. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 1,50 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert	235.626
Wohnfläche	73,23 m ²

vorläufiger Ertragswert € /m² 3.218
Wohnfläche

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 240.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 3,89 % (rd. 25,7-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 3.280 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 37 Jahre geschätzt.

9. Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichswertermittlung

Vergleichsfaktoren

Gemäß dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte sind auf der Datenbasis der Kaufpreissammlung die nachfolgenden durchschnittlichen Vergleichswerte abgeleitet worden.

Baujahr >1950		Wfl. 45 m ² <> 120 m ²		KV der letzten 3 Jahren		
BRW-Spanne [€/m ²]	Ø BRW	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Kaufpreis [€/m ²]	Ø Kaufpreis [€]	Anzahl KV
50<>100	73	1989	78,20	1.795	141.579	53
100<>150	125	1990	74,39	2.114	159.201	89
150<>200	173	1989	75,81	2.457	184.882	132
200<>250	219	1986	75,94	2.614	199.252	123
250<>300	276	1984	74,87	2.757	206.734	141
300<>350	315	1979	74,00	2.799	208.483	233
350<>400	372	1978	74,29	2.818	208.861	247
400<>550	443	1983	75,11	3.076	232.579	353
550<>750	627	1985	73,14	3.794	282.134	67
750<>1200	939	1993	81,22	4.563	383.049	71



**Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH)**
beim
Hessischen Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Schaperstraße 16
65195 Wiesbaden

**Immobilien-Preis-
Kalkulator Hessen**

Antrag: 202698069-1

Erstellt am 12.10.2024

Auskunft über das Preisniveau der Immobilie

(basierend auf der amtlichen Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse)

Gemeinde:	Hanau
Gemarkung:	Hanau
Lage:	Philippsruher Allee 21
Katasterangaben:	Flur 21, Flurstück 208/3
Amtliche Fläche:	1.383 m ²
Bodenrichtwert:	380 €/m ² (zum Stichtag 01.01.2024)

Angaben aus der Antragstellung:

Immobilientyp:	Eigentumswohnung
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	73 m ²
Grundstücksfläche:	-
Ausstattung:	gehoben

Hinweise zur Ausstattung: siehe Seite 2

Das mittlere Preisniveau der Immobilie beträgt zum Stichtag 01.01.2024
245.000 €

Vergleichswerte Datengrundlage

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die Marktsituation zum Wertermittlungstichtag widerzuspiegeln.

Mittelbare Vergleichswerte

Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser ist zu berücksichtigen, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter und in wenigen Ausnahmefällen auch über den Angebotspreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im Marktumfeld zum Wertermittlungstichtag im mittleren bis oberen Bereich.

Um Verzerrungen der Analyseergebnisse zu vermeiden, wird die Stichprobe um mögliche Doppelungen bereinigt. Die Bereinigung ist notwendig, da Objekte neben dem eigentlichen Veräußerer meist durch weitere Makler angeboten werden und im Immobilienportal mehrfach erscheinen.

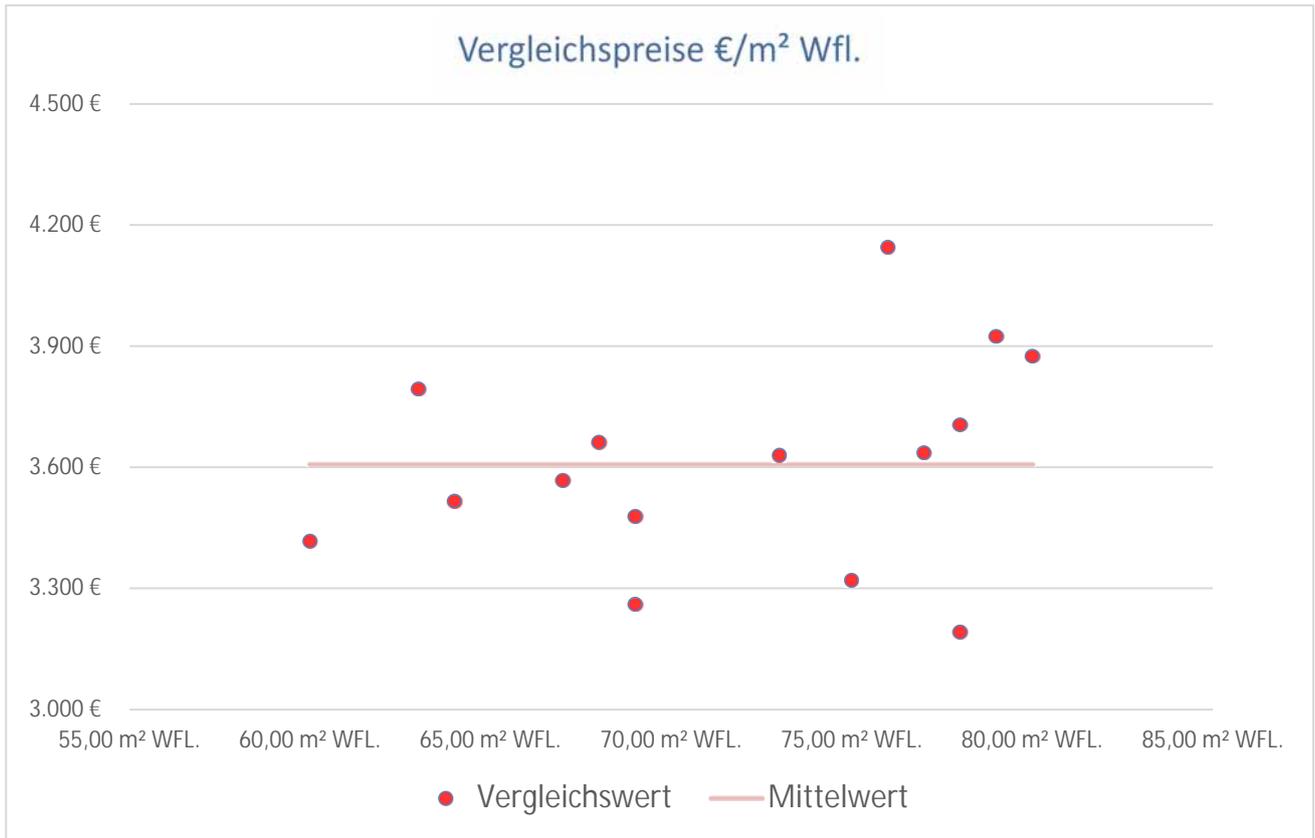
Vergleichswerte

Aus den Angebotspreisen, die nach Lage, Größe und Beschaffenheit (z. B. Baualtersklasse, Grundstücksgröße, Wohnfläche) hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind, ergeben die nachfolgend aufgeführten durchschnittlichen Angebotspreise.

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Preis je m ² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m ²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis €
ETW	12	12	3.557	70	251.666	849	3.020.000
ETW-GAR	0	0	0	0	0	0	0
DTW	0	0	0	0	0	0	0
PENTH	0	0	0	0	0	0	0
MAIS	3	3	3.828	75	289.666	227	869.000
VERSTGR	0	0	0	0	0	0	0
ERB	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	15	15	3.614	71	259.266	1.076	3.889.000

Typ: ETW, DTW, MAIS, ETW-GAR, Wfl: 60 m² - 80 m²

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	Zi.	Wfl. m ²	Grd. m ²	Kaufpreis €	€/m ²	BJ	Sonstiges	Datum	Quelle
6345	Hanau	Kastanienallee 1a	HU	ETW	2,0	60	0	205.000	3.417	1995	PF	21.04.2024	IMMWE
6345	Hanau	Am Ballplatz 14	HU	ETW	3,0	69	0	240.000	3.478	1995		23.09.2024	IMMWE
6345	Hanau-Kesselstadt		HU	ETW	2,0	64	0	225.000	3.516	1992	PF	30.09.2024	SCOUT
6345	Hanau-Kesselstadt		HU	MAIS	2,0	68	0	249.000	3.662	1991	PF	06.04.2024	SCOUT
6345	Hanau-Mitte		HU	ETW	2,0	63	0	239.000	3.794	1995		13.05.2024	IMMWE
6345	Hanau-Mitte		HU	ETW	2,0	67	0	239.000	3.567	1994		30.09.2024	SCOUT
6345	Hanau-Mitte		HU	ETW	2,0	69	0	225.000	3.261	1991		24.07.2024	ebay
63454	Hanau-Mittelbuchen	Oberdorfelder Str. 5a	HU	ETW	3,0	77	0	280.000	3.636	1993	PF	10.05.2024	IMMWE
6345	Hanau-Nordwest		HU	MAIS	2,5	80	0	310.000	3.875	1995		23.09.2024	IMMWE
63456	Hanau-Steinheim am Main		HU	ETW	2,0	76	0	315.000	4.145	1989	PF	30.09.2024	SCOUT
63456	Hanau-Steinheim am Main		HU	ETW	3,0	78	0	289.000	3.705	1992		30.09.2024	SCOUT
63456	Hanau-Steinheim am Main		HU	MAIS	3,0	79	0	310.000	3.924	1991	PF	03.07.2024	SCOUT
6345	Hanau-Südost		HU	ETW	3,0	73	0	265.000	3.630	1994		15.05.2024	SCOUT
6345	Hanau-Südost		HU	ETW	3,0	75	0	249.000	3.320	1995		30.09.2024	SCOUT
6345	Hanau-Südost		HU	ETW	3,0	78	0	249.000	3.192	1990		23.01.2024	SCOUT
Summenwerte:		Wfl.: 1.076 m ²	Kaufpreis: 3.889.000 €					Anzahl Objekte:				15	
Durchschnittswerte:		Wfl.: 71 m ²	Kaufpreis: 259.267 €		Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis								
			je m ² : 3.614 €/m ²										



Baujahr	Stichtag	Orte	Ortsteile	Wohnfläche	Kaufpreis €/m² Wfl.	Σ Anpassung	angep. Vergleichswert €	Gewichtung	Ausreisser	Vergleichswert €
1995	21.04.2024	Hanau	Hanau	60,00 m² WFL.	3.417 €	0,00%	3.417 €	1,0	N	3.417 €
1995	23.09.2024	Hanau	Hanau	69,00 m² WFL.	3.478 €	0,00%	3.478 €	1,0	N	3.478 €
1992	30.09.2024	Hanau	Kesselstadt	64,00 m² WFL.	3.516 €	0,00%	3.516 €	1,0	N	3.516 €
1991	06.04.2024	Hanau	Kesselstadt	68,00 m² WFL.	3.662 €	0,00%	3.662 €	1,0	N	3.662 €
1995	13.05.2024	Hanau	Mitte	63,00 m² WFL.	3.794 €	0,00%	3.794 €	1,0	N	3.794 €
1994	30.09.2024	Hanau	Mitte	67,00 m² WFL.	3.567 €	0,00%	3.567 €	1,0	N	3.567 €
1991	24.07.2024	Hanau	Mitte	69,00 m² WFL.	3.261 €	0,00%	3.261 €	1,0	N	3.261 €
1993	10.05.2024	Hanau	Mittelbuchen	77,00 m² WFL.	3.636 €	0,00%	3.636 €	1,0	N	3.636 €
1995	23.09.2024	Hanau	Nordwest	80,00 m² WFL.	3.875 €	0,00%	3.875 €	1,0	N	3.875 €
1989	30.09.2024	Hanau	Steinheim am Main	76,00 m² WFL.	4.145 €	0,00%	4.145 €	1,0	N	4.145 €
1992	30.09.2024	Hanau	Steinheim am Main	78,00 m² WFL.	3.705 €	0,00%	3.705 €	1,0	N	3.705 €
1991	03.07.2024	Hanau	Steinheim am Main	79,00 m² WFL.	3.924 €	0,00%	3.924 €	1,0	N	3.924 €
1994	15.05.2024	Hanau	Südost	73,00 m² WFL.	3.630 €	0,00%	3.630 €	1,0	N	3.630 €
1995	30.09.2024	Hanau	Südost	75,00 m² WFL.	3.320 €	0,00%	3.320 €	1,0	N	3.320 €
1990	23.01.2024	Hanau	Südost	78,00 m² WFL.	3.192 €	0,00%	3.192 €	1,0	N	3.192 €

Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind solche Vergleichsgrundstücke zugrunde zu legen, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, bzw. geeignete Vergleichsfaktoren. Die Eignung der in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücke lässt sich entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV nur feststellen, wenn die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale der in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Denn nur dann können die Eignung der Vergleichsgrundstücke geprüft und die einzelnen Grundstücksmerkmale substantiiert berücksichtigt werden.

Bei bebauten Grundstücken sind dies insbesondere: die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand (Gebäudestandard i. S. der Sachwertrichtlinie), die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer sowie die Nutzung, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, die die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können.

Die in den Vergleichswerten entnommenen Vergleichspreise bebauter Grundstücke können nur in seltenen Ausnahmefällen die einzelnen, insbesondere in der ImmoWertV genannten Merkmale der Bebauung zugeordnet werden. Die Ermittlung des Verkehrswertes im Wege des direkten Preisvergleichs auf der Grundlage von Angebots- oder Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke oder mit Vergleichsfaktoren scheidet danach wegen der individuell unterschiedlichen Einzelsachverhalte i. d. R. aus.

Bei dem nachfolgend ermittelten Vergleichswert handelt es sich insofern um einen Zwischenwert zur Plausibilisierung des wertbestimmenden Wertermittlungsverfahrens.

Qualität der Preisverteilung

Bezogen auf die Vergleichspreise ist gemäß Vergleichswertrichtlinie die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen. Dazu dienen die Streuungsmaße Standardabweichung und Variationskoeffizient. Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab. Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch Extremwerte statistisch infrage gestellt ist. Mit anderen Worten: Liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte vor.

Der Variationskoeffizient ist eine weitere Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von 20 % bis 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d. h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im vorliegenden Bewertungsfall erfüllten die zum Vergleich herangezogenen Daten diese Bedingung.

Ausreißer	Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Vergleichspreise auf mögliche Ausreißer untersucht, um diese im weiteren Rechengang als Störgrößen aus der Betrachtung auszuschließen.
Zu- und Abschläge	Weitere wertbestimmende Abweichungen der Vergleichsobjekte werden vor der Ausreißerüberprüfung entsprechend berücksichtigt, soweit diese Merkmale veröffentlicht sind.
Vorläufiger Vergleichswert	Der Mittelwert der Vergleichspreise ist gemäß Vergleichsrichtlinie der vorläufige Vergleichswert. Dieser Wert ist auf der Grundlage von § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV (besondere Grundstücksmerkmale) zum Vergleichswert anzupassen.

Auswertung		Ergebnis
Anzahl		15
Q 0,25 = Q1 = erstes Quartil = unteres Quartil		3.448
Median		3.630
Q 0,75 = Q3 = drittes Quartil = oberes Quartil		3.750
Differenz zwischen dem dritten und dem ersten Quartil		302
Grenze für Ausreißer unten		2.995
Grenze für Ausreißer oben		4.203
Maximaler Wert		4.145
Minimaler Wert		3.192
Mittelwert		3.608
Spannweite		953
Standardabweichung		251
Variationskoeff.		0,07
Ø Vergleichswert €/m ²		3.608
Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Abweichungen vom Ø Vergleichswert		
Marktsituation (Angebot- und Nachfragesituation)	-5,00%	-180
Lage	0,00%	0
Ausstattung / Zustand	0,00%	0
Gemeinschaftseigentum (u.a. Gebäudeart, Alter)	0,00%	0
Verfügbarkeit (vermietet; nicht vermietet)	-7,50%	-271
Sondernutzungsrechte (u.a. Pkw-Stellpl., Garten)	0,00%	0
Immobilienpreisindex	0,00%	0
indirekter Vergleichswert		3.157
Wohnfläche		73,23
Vergleichswert €/m² Wfl.		3.157
oberer Grenzwert		303.538
unterer Grenzwert		233.750
Angemessener Vergleichswert		231.196
Garage (n)		0
Pkw-Stellpl. / Carport		0
Vergleichswert		231.196
rd,		231.000

Ergebnis der Plausibilisierung

Das arithmetische Mittel ist ein anerkannter und gebräuchlicher statischer Mittelwert. Durch die Methode der Durchschnittsbildung finden – mit Ausnahmen der Extremwerte – alle Daten der Grundgesamtheit Berücksichtigung. Durch die Berechnung des Variationskoeffizienten ist die Güte des Ergebnisses zu würdigen. Der Variationskoeffizient ist eine Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe (bezüglich der Qualität der Stichprobe / Vergleichspreise). Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert.

Das Ergebnis der Stichprobe ist i. d. R. zu verwerfen, wenn der Variationskoeffizient $> 0,2$ ist. Im vorliegenden Fall zeigt der Variationskoeffizient ein belastbares Ergebnis der Stichprobe. Die Daten können zur Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen Ertragswertes herangezogen werden.

In dem o. g. Zeitraum bewegen sich die Vergleichspreise in einer Spanne von 3.192 €/m² Wfl. bis 4.145 €/m² Wfl. im Mittel 3.157 €/m² Wfl.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insbesondere des Unterhaltungszustandes, der eingeschränkten Verfügbarkeit durch die Vermietung sowie der konjunkturellen Lage (siehe Ausführungen zum Immobilienmarkt) erscheint ein Wert von 241.000 €/m² Wfl. plausibel.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [EUR/m ² (Stk.)]				Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise			ange- messen	
				von	bis	Mittel		
ETW Nr. 10	1	73,23		3.192	4.145	3.157	3.157	231.187
TG Nr. 10	1			7.500	15.000	10.000	10.000	10.000

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Kaufpreissammlung Gutachterausschuss mit dem Stand für September 2024.

Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert (ungerundet)

241.187 EUR

Vergleichswert (gerundet)

241.000 EUR

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	46.721
	Ertragswert	236.000
	Vergleichswert	241.000
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	240.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	3.280
	x-fache Jahresmiete	25,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,89%
	Nettorendite (ReE/x)	3,08%
Mietfläche	Wohnfläche	73,23m ²
	Nutzfläche	
	Σ	73,23m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	9.331
	Jahresreinertrag	7.392
Liegenschaftszins	Wohnen	1,50%
	Gewerbe	
	i.D.	1,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,78%
	Gewerbe	
	i.D.	20,78%

Wertermittlung für das Grundstück Philippsruher Allee 21 ETW Nr. 10; TG Nr. 10
63450 Hanau

Wertermittlungsstichtag 27.09.2024

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

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

240.000 EUR

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

Anmerkungen

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

Heusenstamm, 26.10.2024

Oliver M.Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist vermietet.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

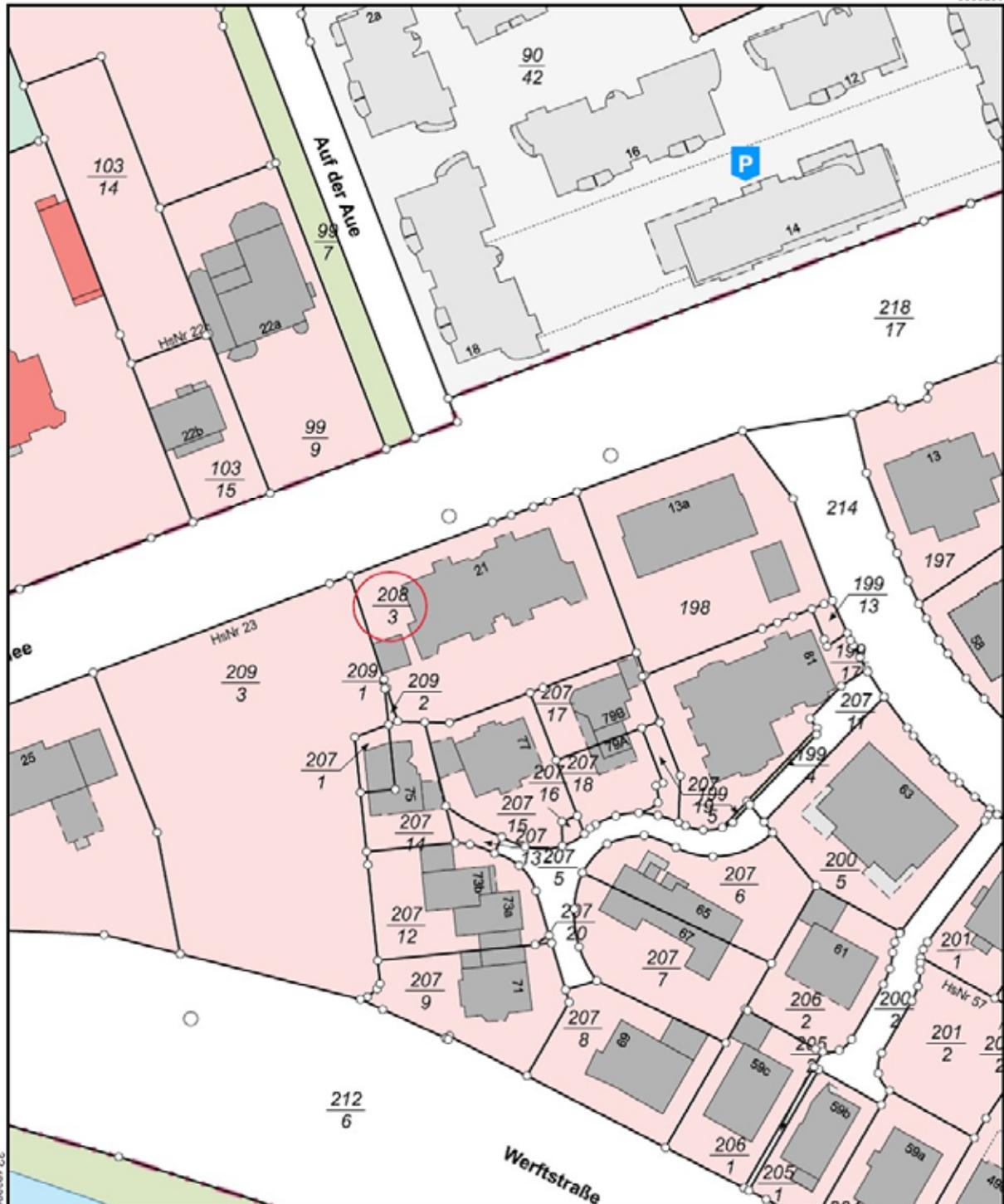
Erstellt am 12.10.2024

Antrag: 202698068-2

Flurstück: 208/3
Flur: 21
Gemarkung: Hanau

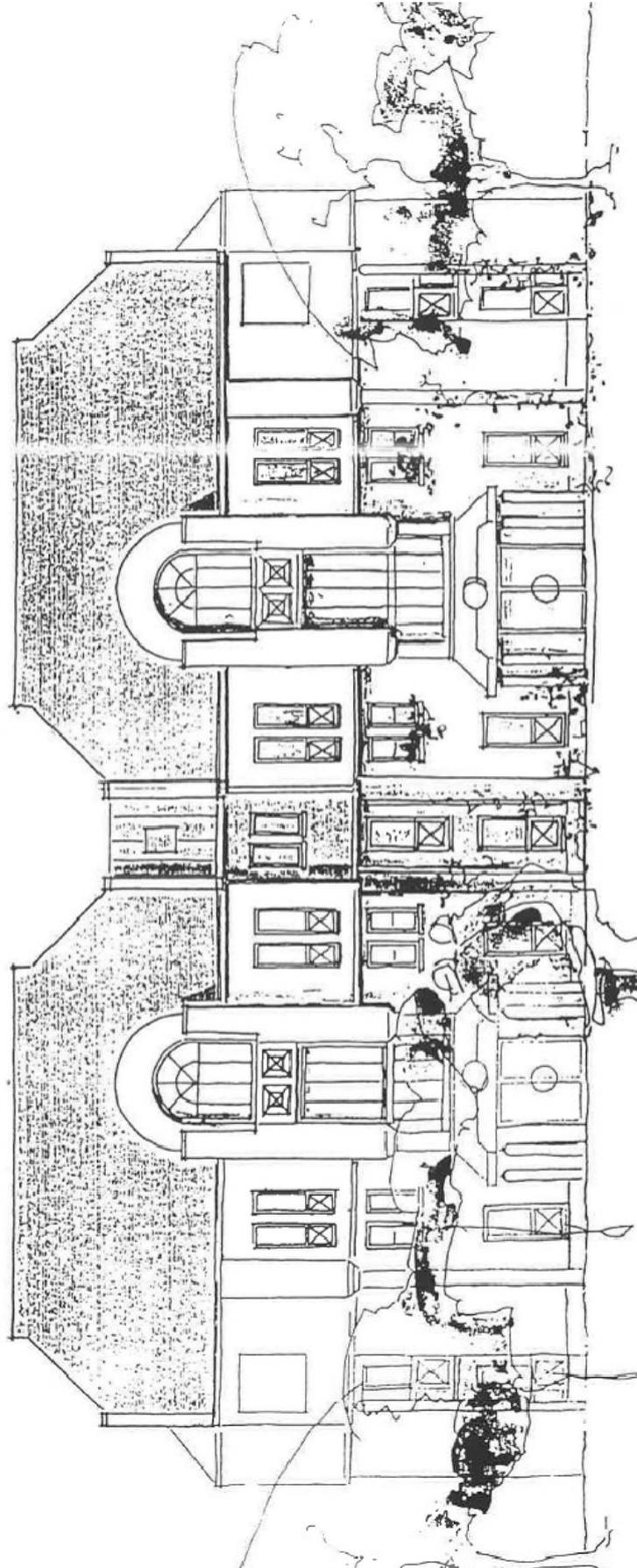
Gemeinde: Hanau
Kreis: Main-Kinzig
Regierungsbezirk: Darmstadt

5553230

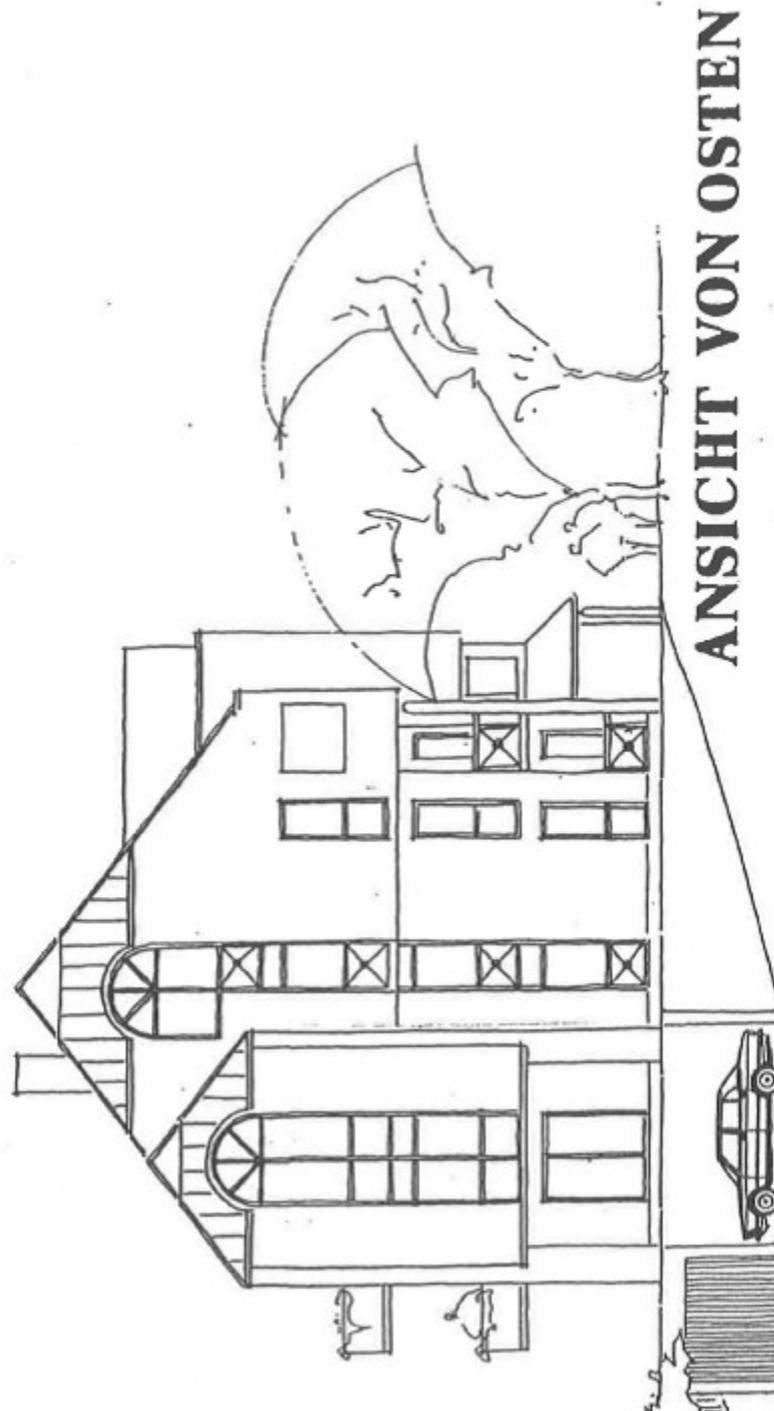


Wohnung 10:

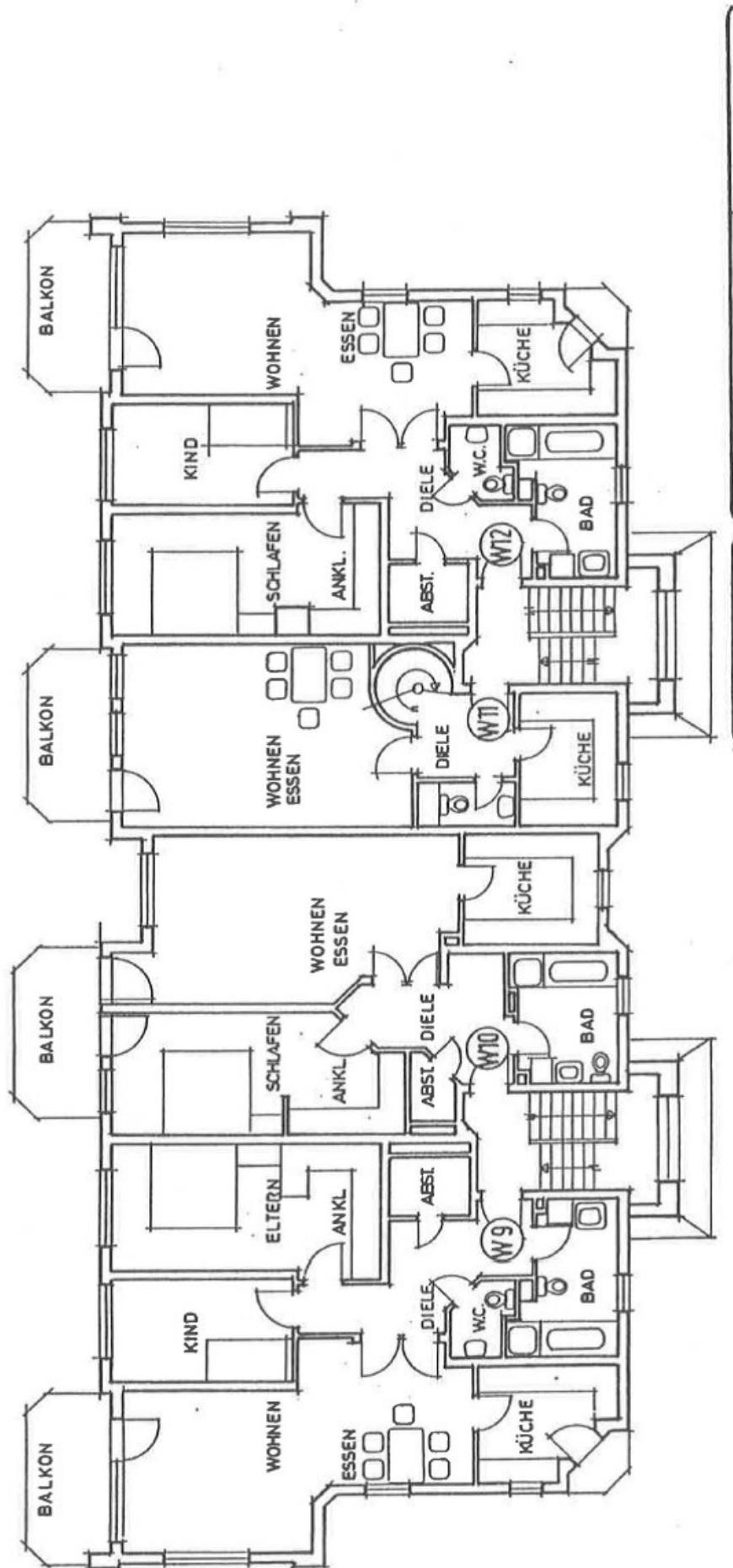
Wohnen /Essen	4.01 x 6.695 = 26.85	
	1.135 x 1.24 = 1.41	
	2.64 x 0.50 = 1.32	
	./. 1.795 x 0.75 = 1.35	
	./. $\frac{0.75 \times 0.75}{2} = 0.28$	= 27.95 m ²
Schlafen/ Ankleide	2.885 x 5.45 = 15.72	
	1.885 x 1.60 = 3.02	
	$\frac{1.00 \times 1.00}{2} = 0.50$	= 19.24 m ²
Küche	2.64 x 3.885 = 8.94	
Diele	1.51 x 3.995 = 6.03	
	1.26 x 0.745 = 0.94	
	0.25 x 1.385 = 0.35	
	0.885 x 0.885 = 0.78	
	$\frac{0.885 \times 0.885}{2} = 0.39$	
	./. $\frac{1.00 \times 1.00}{2} = 0.50$	
./. $\frac{0.75 \times 0.75}{2} = 0.28$	= 7.71 m ²	
Bad	3.135 x 2.885 = 9.04	
	./. 0.25 x 1.50 = 0.38	
	./. 0.30 x 0.30 = 0.09	= 8.57 m ²
Abstellraum	1.625 x 1.01 = 1.64	
	./. $\frac{0.75 \times 0.75}{2} = 0.28$	= 1.36 m ²
Balkon	4.10 x 1.75 = 7.175	
	./. $\frac{(0.50 \times 0.50) \times 2}{2} = 0.25$	$\frac{6.925}{4} = 1.73$ m ²
		<u>75.50 m²</u>
./. 3 % Putz		2.27 m ²
		<u>73.23 m²</u>
	Wohnung 10	

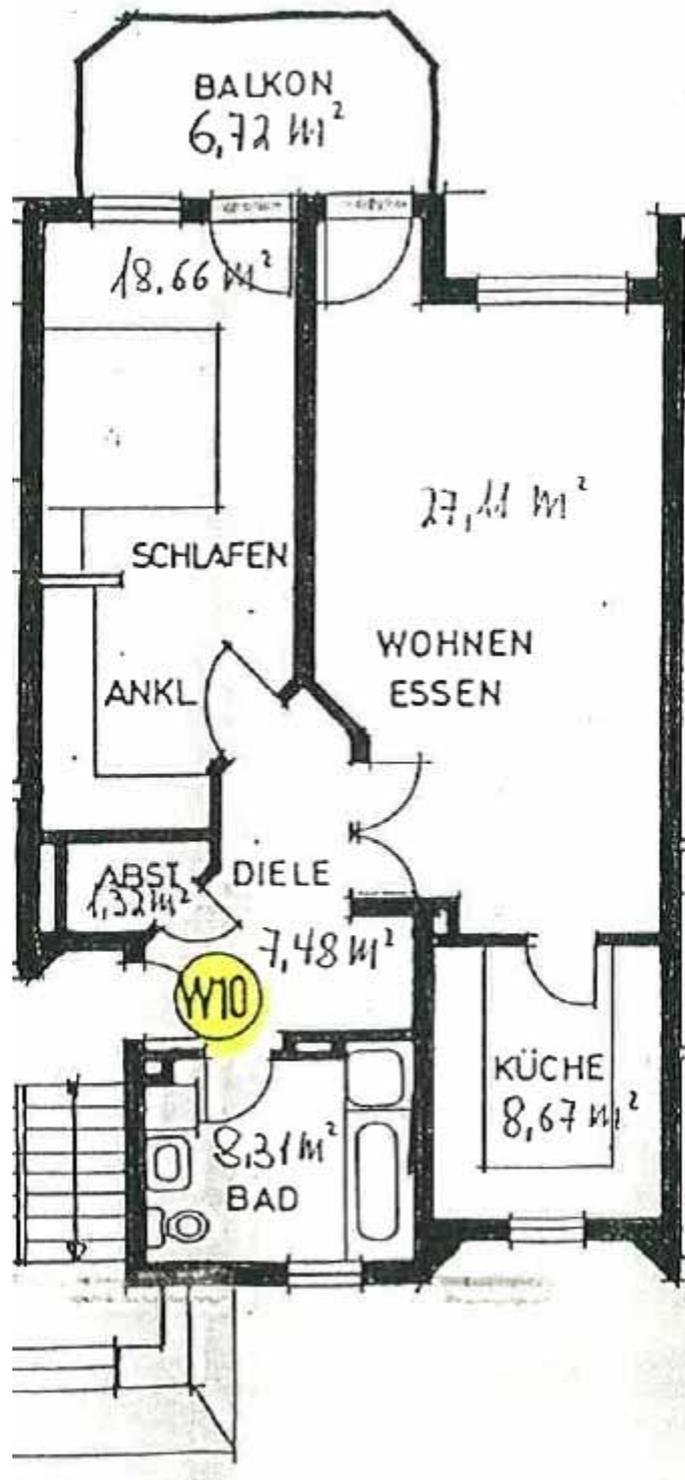


FASSADE PHILIPPSRUHER ALLEE









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:
135,5 kWh/(m²a)



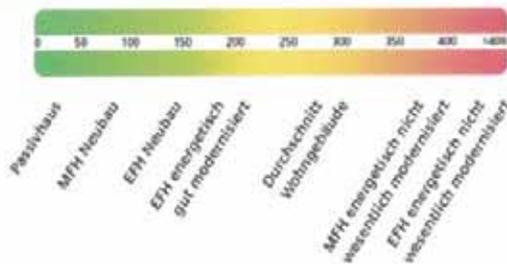
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 5 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Erdgas H	01.01.2005	31.12.2005	158067	28452	1,07	106,8	22,3	131,1	
Erdgas H	01.01.2006	31.12.2006	161289	29032	1,12	116,2	22,8	139,0	
Erdgas H	01.01.2007	31.12.2007	150499	27090	1,10	115,2	21,3	136,5	
Durchschnitt									135,5

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

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

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

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

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

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

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

Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

Vergleichswertermittlung

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

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

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

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

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

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

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

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

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten

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

Literaturverzeichnis

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

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

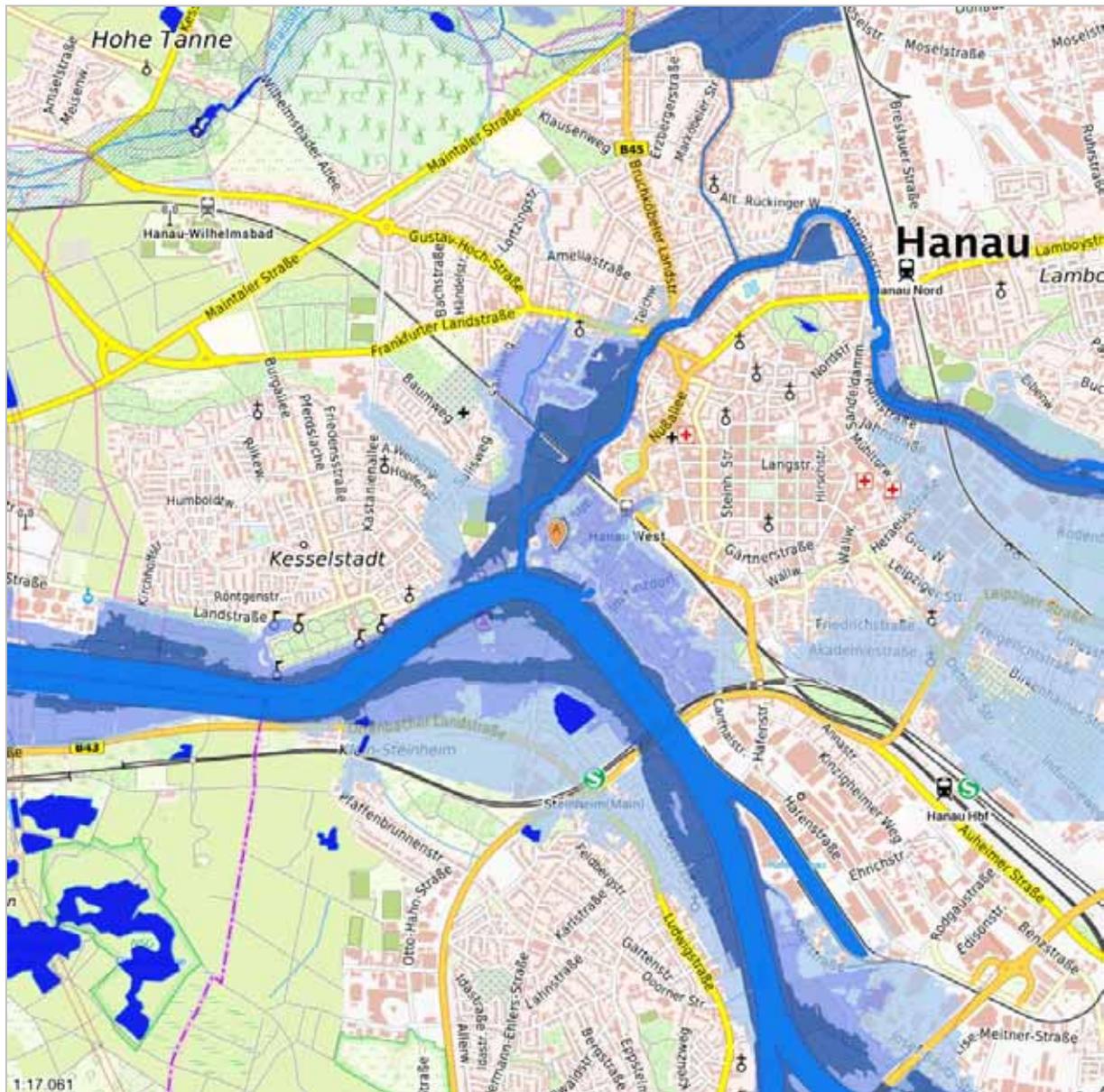
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

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

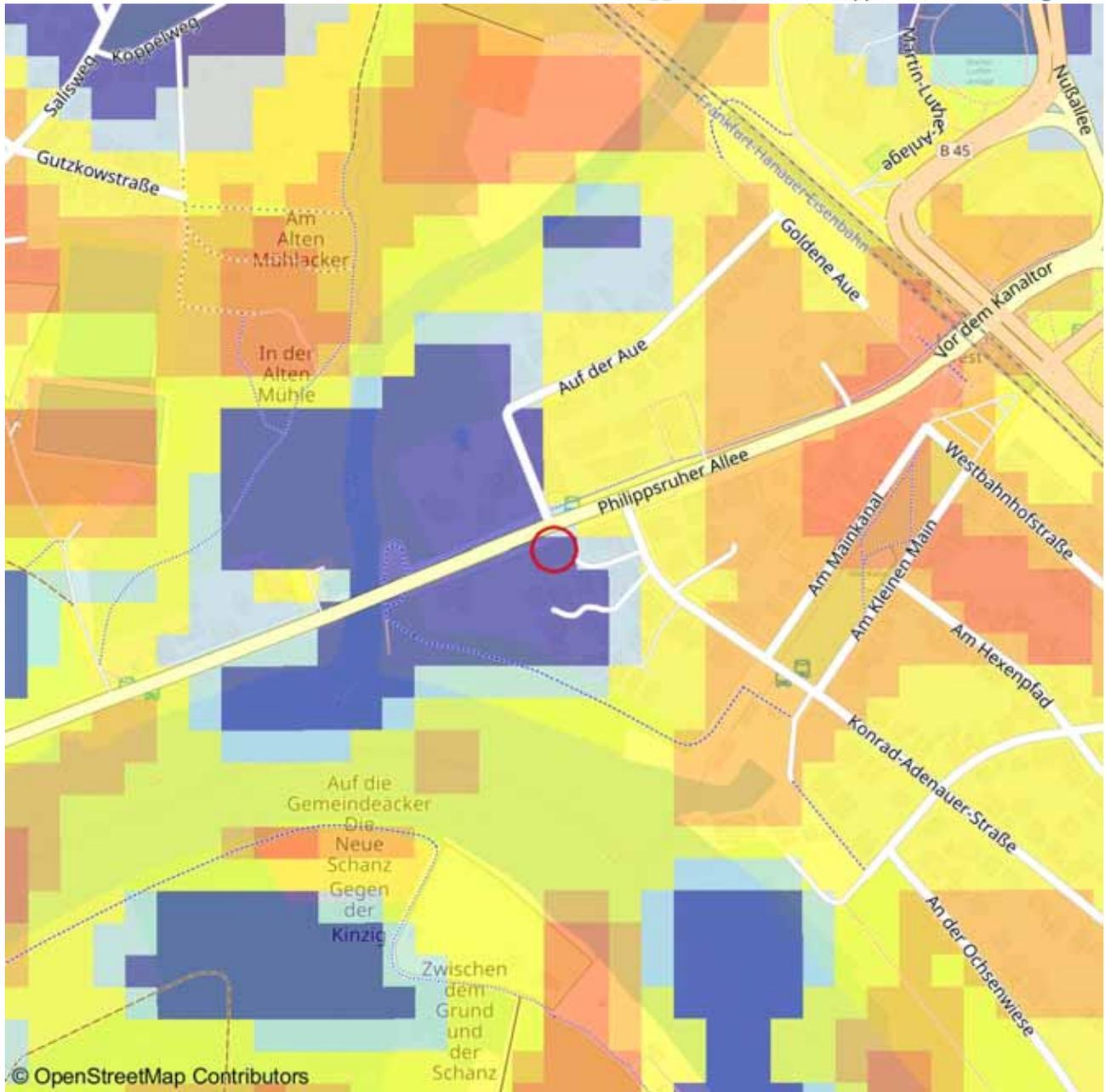
- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. 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, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



Margraf & Partner

IMMOBILIENBEWERTUNG
Real Estate Appraisal & Consulting



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

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.)

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

Oliver M. Margraf

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

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

HypZert 