

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000070

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	63456 Hanau
Straße	Fliederstr. 10 ETW Nr. 2
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Aktenzeichen	42 K 41/23
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	16.08.2023
Qualitätsstichtag	16.08.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

240.000 EUR

20,2-fache Jahresrohertrag
2.060 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 73 Seiten mit 89925 Zeichen (101086 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 1/2 Miteigentumsanteil an dem 639 m² großen Grundstück ((Flurstück 1292) in guter Lage von Hanau Stadtteil Klein-Auheim. Verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nummer 2 des Aufteilungsplanes. Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1962/63 errichteten Wohnhaus ursprünglich bestehend aus zwei abgeschlossenen Wohnungen im Erdgeschoss mit ca. 95,64 m² Wfl. und im Obergeschoss mit ca. 87,51 m² Wfl. Gemäß vorliegender Baugenehmigung vom 7. Mai 2014 ist die Umnutzung des Trockenraums im Dachgeschoss zu Wohnraum genehmigt worden. Die vorliegende Teilungserklärung Urkundenrolle Nummer 252/1990 ist nach dem Dachgeschossausbau nicht geändert worden. Die Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,66 m² ist danach als Gemeinschaftsflächen zu beurteilen und wird gemäß dem Miteigentumsanteil bei der Wertermittlung berücksichtigt. Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum verfügt gemäß Bauakte über ca. 87,51 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 4-Zimmer, Flur, Tageslichtbad, Küche, WC und Balkon. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Eigentumswohnung wird

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 

aufgrund der Lage, des Objektcharakters, der nachfragegerechten Wohnungsgröße, des vermutlich durchschnittlichen Unterhaltungszustandes sowie Ausstattung und vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage als durchschnittlich eingestuft. **Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.**

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	134.190
	Sachwert	304.000
	Ertragswert	286.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	15,00% 42.900
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	240.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	2.060
	x-fache Jahresmiete	20,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	4,94%
	Nettorendite (ReE/x)	3,93%
Mietfläche	Wohnfläche	116,34m ²
	Nutzfläche	
	Σ	116,34m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	11.866
	Jahresreinertrag	9.439
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	2,25%
	Gewerbe	
	i.D.	2,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,45%
	Gewerbe	
	i.D.	20,45%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

aus Datenschutzgründen werden keine Per-
sonen genannt
27.07.2023
Hanau
Klein-Auheim

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	2	1292	1	2	319,50 m ²

Grundstückskennzahlen

Flurstück	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 1292	319,5 m ²	420,00 EUR/m ²	Ja	134.190 EUR
	Grundstücksfläche (entsprechend der Miteigen- tumsanteile)			319,50 m ²
	davon zu bewerten			319,50 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
MFH	1963	70 Jahre	34 Jahre	441,60 m ² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
MFH	116,34 m ²	0 m ²
	Σ 116,34 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		116,34 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.....	9
	Lagebeschreibung.....	9
	Grundstücksbeschreibung.....	11
	Gebäudebeschreibung.....	14
	Gemeinschaftseigentum.....	15
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum.....	18
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	20
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	23
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	26
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	26
	Bodenwertermittlung.....	26
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	27
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	30
	Methodik der Sachwertermittlung.....	30
	Sachwertermittlung.....	31
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	34
9.	Ermittlung des Ertragswertes.....	40
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	40
	Ertragswertermittlung.....	41
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	43
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	49
11.	Fragen des Amtsgerichts.....	51
12.	Anlagenverzeichnis.....	52
	Fotodokumentation.....	52
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	59
	Abkürzungsverzeichnis.....	60
	Literaturverzeichnis.....	62
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	63
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	67

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Hanau
Eigentümer gemäß Grundbuch	aus Datenschutzgründen werden keine Personen genannt
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	Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
-----------------------------------	--

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

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

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

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

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: 16.08.2023
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 21.07.2023 und erneut am 16.08.2023 von außen besichtigt. Zum Ortstermin war keiner der Parteien anwesend. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet.

Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs- oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und durch mögliche Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 15 % als sachgerecht beurteilt.

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 sowie 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:
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			24.07.2023	12.07.2023
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			24.07.2023	16.01.2023
Baugenehmigung	vorhanden			24.07.2023	07.05.2014
Flurkarte	vorhanden			29.09.2023	
Flächenberechnungen	vorhanden			24.07.2023	01.04.2014
Grundbuchblatt Nr. 4970	vorhanden			24.07.2023	10.01.2023
Grundbuchblatt Nr. 4971	vorhanden			24.07.2023	16.01.2023
Grundrissplan	vorhanden			24.07.2023	01.04.2014
Zürs Hochwassergefährdung	vorhanden	Bestellnr. 02174789	27.07.2023	27.07.2023	27.07.2023

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

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 27.07.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Hanau im Grundbuch von Klein-Auheim 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	
	4971	1	Klein-Auheim	1	2	1292	1	2	319,50

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

319,50 m²

davon zu bewerten:

319,50 m²

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

aus Datenschutzgründen werden keine Personen genannt

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag kein Eintrag.

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

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

Überregionale Verkehrsanbindung

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

Strukturdaten

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

(Quelle: IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern 2022)

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Gut

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Hanau im Stadtteil Klein-Auheim. Der Ortsteil, mit etwa 7.850 Einwohnern, liegt etwa 4 km südlich vom Zentrum entfernt. Klein-Auheim grenzt an den Stadtteil Steinheim, an den Stadtteil Großauheim, an die Gemeinde Hainburg, an die Stadt Obertshausen sowie an den Stadtteil Lämmerspiel der Stadt Mühlheim am Main.

Objektfeld

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von überwiegend Einfamilienhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit relativ geringem Straßenverkehr

ÖPNV-Anbindung

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

Straßennetz

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

Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze 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>	In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein gutes Wohngebiet des äußeren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, die durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist, mit normalem Straßenbild, durchschnittlichem bis gutem Gebäudezustand mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und leicht überdurchschnittlichem Verkehrsanschluss ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topografie

Grundstücksform regelmäßig

Straßenfront ca. 16 m (entlang der Fliederstraße)

Mittlere Tiefe ca. 41 m

Topografische Lage nahezu eben

Höhenlage zur Straße Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt.

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Altlasten- und Kampfmittelverdacht Gemäß vorgenannter Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.

Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft.

Eine Auskunft, das Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten

Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind

sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 MFH:

Gebäudeart nach NHK:	1.11 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1963
Ausstattungsstufe:	mittel (3)
Gebäudemaß (anteilig) / Anzahl:	442 m ² BGF

1 MFH:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1990	umfassend
Modernisierung der Fenster	1990	umfassend
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser)	1990	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	1990	umfassend
Wärmedämmung der Außenwände	1990	umfassend
Modernisierung von Bädern	1990	umfassend
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	1990	umfassend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	1990	umfassend
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungstichtag:	mittel - 10 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	10 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	34 Jahr(e)	

Gemeinschaftseigentum

Gebäude

Mehrfamilienhaus

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem ca. 1962/63 errichteten Wohnhaus ursprünglich bestehend aus zwei abgeschlossenen Wohnungen im Erdgeschoss mit ca. 95,64 m² Wfl. und im Obergeschoss mit ca. 87,51 m² Wfl. Gemäß vorliegender Baugenehmigung vom 7. Mai 2014 ist die Umnutzung des Trockenraums im Dachgeschoss zu Wohnraum genehmigt worden. Die vorliegende Teilungserklärung Urkundenrolle Nummer 252/1990 ist nach dem Dachgeschossausbau nicht geändert worden. Die Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,66 m² ist danach als Gemeinschaftsflächen zu beurteilen und wird gemäß dem Miteigentumsanteil bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Konstruktion

Untergeschoss

Unterkellerungsart: unterkellert

Fundamente / Gründung: nicht bekannt

Instandhaltungsstau: nicht bekannt

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Erd-/Obergeschosse:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Massivdecke

Fassade: Kalkzementputz

Instandhaltungsstau: nicht bekannt

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Dachgeschoss

Dachform: Steildach

Dacheindeckung: Betondachstein

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech

Geschossdecke: Massivdecke

Instandhaltungsstau: nicht bekannt

Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Grundrisskonzept	Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, diverse Kellerräume
	Erdgeschoss:	Flur, 3 Schlafräume. WC, Bad, Küche, Wohnzimmer, Terrasse
	Obergeschoss (e):	Flur, 3 Schlafräume. WC, Bad, Küche, Wohnzimmer, Balkon
	Dachgeschoss:	Flur, 3 Schlafräume. Bad Küche, Wohnzimmer, Balkon
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	nicht bekannt
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Ausstattung allgemein

Eingangstür:	aus Kunststoff
Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
Fensterrahmen:	aus Kunststoff in weiß
Fensterverglasung:	Doppelverglasung
Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Energetische Qualität

Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.
Modernisierung	Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instand gehalten und in Teilbereichen modernisiert.
Bau- und Unterhaltungszustand	Nach dem äußeren Eindruck dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen mit partiellen Schäden.
Reparaturstau	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude	kein Nebengebäude vorhanden
Außenanlagen	Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt. Einfriedung: Zaun Zuweg: Betonpflaster Bepflanzung: einfache Bepflanzung Sonstiges: keine Angaben Instandhaltungsstau: nicht bekannt Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht
Pkw-Stellplätze	Garage: gemauerte Garage Instandhaltungsstau: nicht bekannt Einstufung / Zustand: kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht
<u>Einstufung / Zustand</u>	durchschnittlich
<u>Beurteilung Objektqualität</u>	Durchschnittlich Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypisch durchschnittlichen Zustand. <ul style="list-style-type: none">• Architektur: durchschnittlich• Bautechnik: vermutlich durchschnittlich• Funktion/Zuschnitt: vermutlich durchschnittlich• Grundriss: durchschnittlich• Unterhaltungszustand: vermutlich durchschnittlich

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 2
Lage innerhalb des Gebäudes	1. Obergeschoss
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	nein
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	Die schriftlich angeforderte Beschluss-Sammlung der Eigentümergeinschaft wurde nicht zur Verfügung gestellt.
Umlagenvorauszahlung	Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.
Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft	Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.
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>Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum verfügt gemäß Bauakte über ca. 87,51 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 4-Zimmer, Flur, Tageslichtbad, Küche, WC und Balkon. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Eigentumswohnung wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, der nachfragegerechten Wohnungsgröße, des vermutlich durchschnittlichen Unterhaltungszustandes sowie Ausstattung und vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage als durchschnittlich eingestuft. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.</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 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.</p>
Flächennachvollzug	Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus den vorliegenden Unterlagen (Grundrissplan) entnommen worden. 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.
Hinweis	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!. Die Ausstattung ist dem Sachverständigen nicht bekannt.
Bauschäden- und -mängel	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.
Unterhaltungsstau	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

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

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

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

Wohnungsmarkt

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

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

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

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

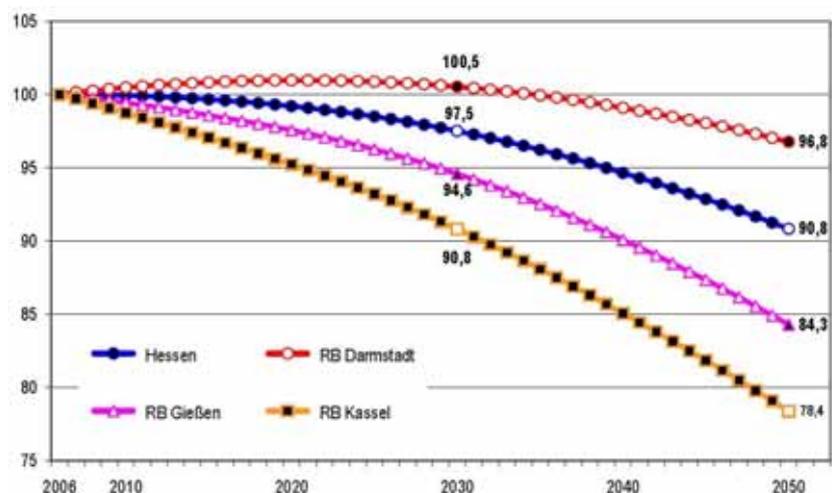
Quelle: vdp Research

Demographische Entwicklung

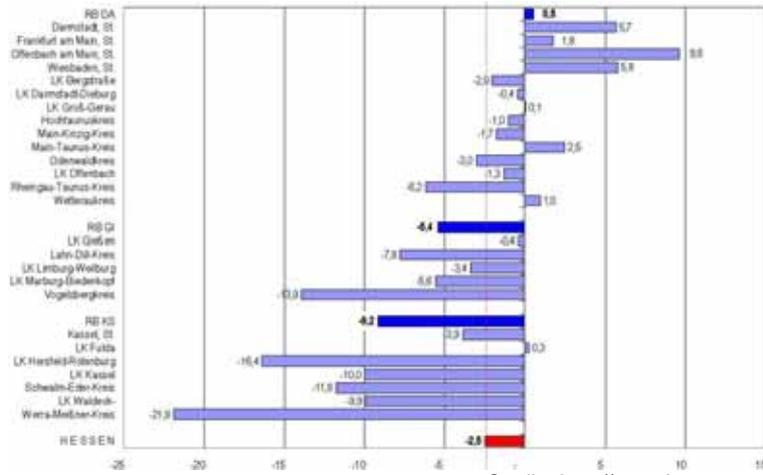
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden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

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

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



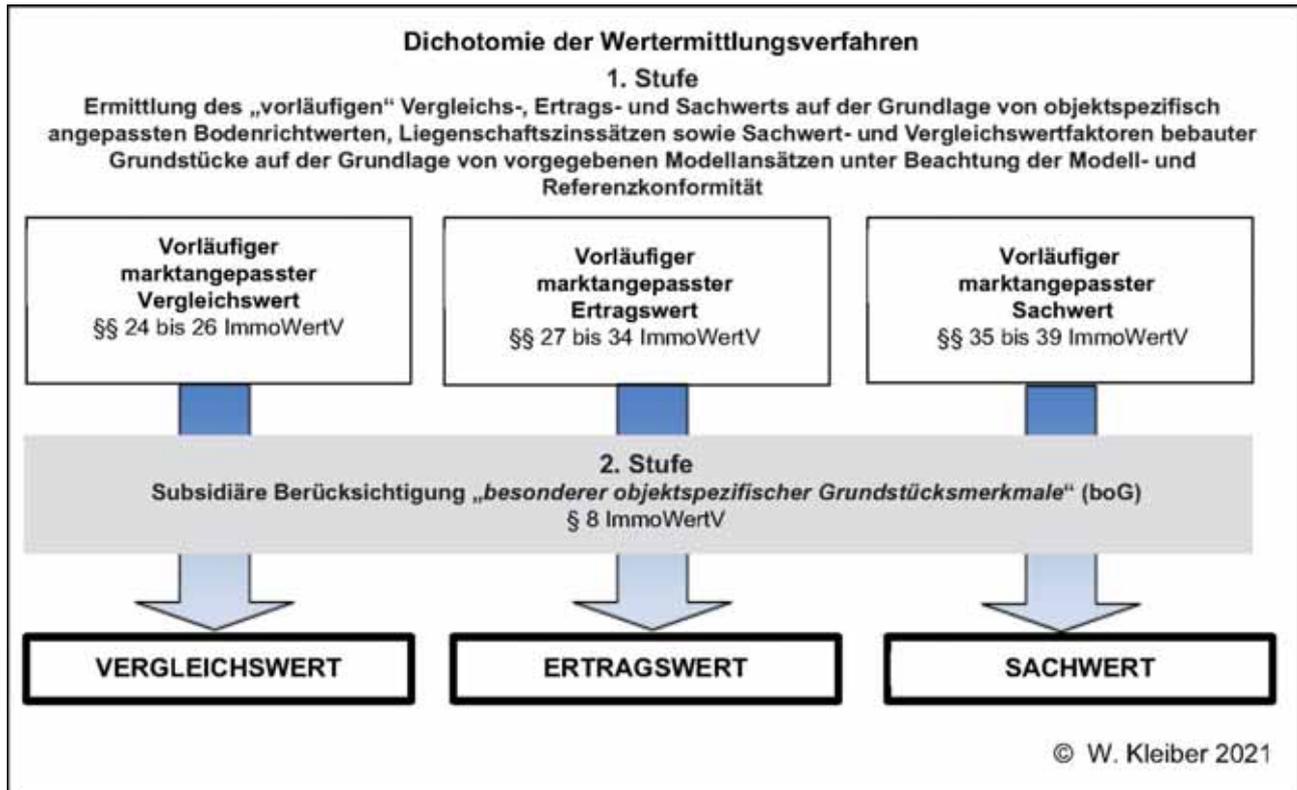
Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2030 (Veränderungen in %)



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

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

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



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV¹

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt. Der Qualitätstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungstichtag, 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. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrundeliegenden Vergleichsgrundstücke weisen nämlich i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis i. d. R. auf einen vom Wertermittlungstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen, so auch hier, aus.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren nicht zur Anwendung, da vergleichbare Objekte nicht primär zum Zweck der Sachanlage, sondern unter Renditeaspekten erworben werden. Das Sachwertverfahren wird nachfolgend als informatorische Ergänzung und zu Plausibilisierungszwecken angewendet, wobei sich keine unmittelbar abzuleitenden Hinweise auf den Verkehrswert, jedoch den Substanzwert des Objektes, ergeben.

Ertragswertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei stehen die marktüblich erzielbaren Erträge der Immobilie im Blickfeld der Wertableitung. Dies gilt auch unter der Annahme, dass das Objekt durch einen potenziellen Käufer ggf. zur Eigennutzung erworben wird. Denn auch dann wird das Objekt für Gewinnerzielungsabsichten erworben im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit. Der Erwerber wird das Objekt unter anderem unter dem Gesichtspunkt einer ersparten Miete betrachten. Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Wertbestimmendes Verfahren

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren (hier: Ertragswertverfahren) gemäß § 8 ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

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

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

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

Bodenwertermittlung

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

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 1292	319,5	420,00					Ja	134.190

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

BODENWERT (gesamt)

134.190

Entspricht 47% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 1292

Bodenrichtwert: 420,00 EUR/m²
Quelle: BORIS Hessen / Stand: 01.01.2022

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung	Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Bei der Bodenwertermittlung kann anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.	
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ²	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 420,00 €/m ²	
Richtwertnummer	Zone 1	
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.	
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche	
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	
Maß der baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Dies sind folgende Festsetzungen:	
	Geschossflächenzahl (GFZ) ³	keine Angaben
	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben
	Grundflächenzahl (GRZ) ⁴	keine Angaben
	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben
	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	500 m ²	
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.	

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

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

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

Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	<p>Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 500 m² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 1292) hat eine Größe von 319,50 m² und weicht nicht signifikant von dem Richtwertgrundstück ab. Es bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.</p> <p>Zur Berücksichtigung des Einflusses von abweichenden Grundstücksgrößen auf den Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wurden durch den Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten aus Kauffällen unbebauter Wohnbaugrundstücke abgeleitet.</p> <p>Danach besteht in hochpreisigen sowie mittelpreisigen Wohnlagen eine hohe Nachfrage nach Bauland. Durch die angespannte Angebot-Nachfrage-Situation ergeben sich nahezu keine Preisreduzierungen bei größeren Grundstücken. Hingegen besteht in niedrigpreisigen Wohnlagen eine vergleichsweise geringe Nachfrage nach Bauland. Hier zeigt sich ein anderes Marktverhalten, da das Angebot höher als die Nachfrage ist und große Grundstücke meist nur mit Preisabschlägen verkauft werden können.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall handelt sich um eine mittelpreisige Wohnlage und die Nachfrage ist derzeit höher als das Angebot. Es bedarf insofern keine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.</p>
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	<p>Die wertrelevante Geschosßflächenzahl (WGFZ⁵) ist definiert in der ImmoWertV und unterscheidet sich von der baurechtlichen Geschosßflächenzahl i.S.v. § 20 BauNVO. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen.</p> <p>Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.</p>
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind

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

nicht vorhanden.

**Allgemeine Wertverhältnisse zum
Wertermittlungstichtag**

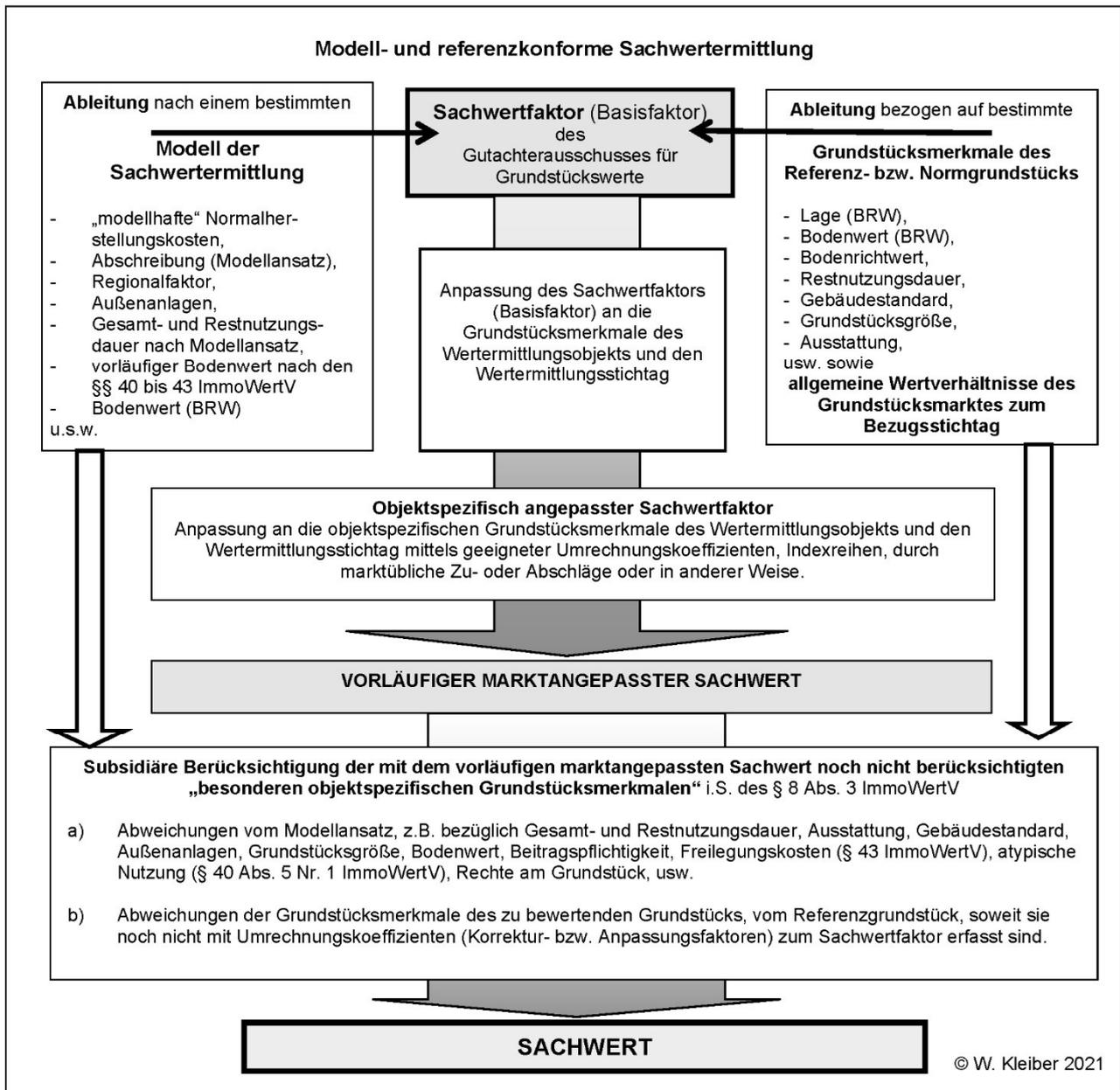
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungstichtag 01.01.2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenrichtwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 420,00 €/m².

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



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

Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteifl. Bezeichnung	Grundstücksteifl. Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre	Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	MFH	1	1963	70	34	441,60 m ² BGF	1.267	17,00	Linear	51,43	317.950

Σ 317.950

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2023 = 1,7780

alterswertgeminderte Herstellungskosten		317.950 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	15.897 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		333.847 EUR
+ Bodenwert		134.190 EUR
vorläufiger Sachwert		468.037 EUR

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		468.037 EUR
± Marktanpassung	30,00 %	140.411 EUR
marktangepasster vorläufiger Sachwert		608.448 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Sonstige Wertabschläge		
1/2 Miteigentumsanteil	50,00%	304.224 EUR
Sachwert (ungerundet)		304.224 EUR
Sachwert (gerundet)		304.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 MFH** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.11 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,00

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs- anteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			23	163,99
Dach			1,0			15	106,95
Fenster und Außentüren			1,0			11	78,43
Innenwände und -türen			1,0			11	78,43
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden			1,0			5	35,65
Sanitäreinrichtungen			1,0			9	64,17
Heizung			1,0			9	64,17
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe* (EUR/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 713

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*:	713 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	713 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,7780 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.267 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse	Länge	Breite	Höhe	Fläche	BGF
Beschreibung		m	m	m	m ²	m ²
1 UG _ DG	4,00	12,00	9,20		441,60	441,60
Summe MFH						441,60

Summe (gesamt)

441,60 m²

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Volumen / Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen eigen-ermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF⁶ (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der Sachwert wird auf der Grundlage des einschlägigen, vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Sachwertfaktors unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010 unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)⁷ indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außen Türen und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet⁸. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts). Die definitionsbedingten Einschränkungen der BGF und der NHK in Dach- und/oder Untergeschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkennwert der NHK, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads, berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

⁶ Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

⁷ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁸ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 4 (ImmoWertV 2010) der Sachwertrichtlinie (ab 01.01.2022 § 4 ImmoWertV 2021) erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten (Anlage 2 Nummer 1 zur ImmoWertV 2021) ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei

fortgeschrittenem Gebäudealter einen erheblichen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl auf 34 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

Sachwert (Marktanpassung)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Untersuchungszeitraum	2020 bis 2021
Kaufpreise	unter 900.000 €
Gesamtnutzungsdauer der Gebäudetypen	70 Jahre
Modifizierte wirtschaftl. RND	20 bis 70 Jahre
Standardstufe	≥ 2,0
Kosten bezogen auf	Bruttogrundfläche (BGF)
Normalherstellungskosten mit Bezugsjahr	NHK 2010 (inkl. Baunebenkosten)
Baupreisindex	aktuell zum Verkaufszeitpunkt (Bundesindex)
Alterswertminderung	linear
Nebengebäude	pauschaler Zeitwert
Außenanlagen	Pauschaler Prozentansatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen: einfacher Standard: 2 bis 4 % durchschnittl. Standard: 4 bis 6 % gehobener Standard: 6 bis 10 %
Bodenwert	Bodenrichtwert (für unbebaute Grundstücke), ggf. Zu- und/oder Abschläge wegen: Lage, Zuschnitt, Größe, Marktentwicklung
Bodenwertanteil am Kaufpreis	10 bis 85 %

Sachwertmodell für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften in konventioneller Bauweise für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim

Quelle GMB 2023 Seite 73

Der zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte veröffentlicht für das Marktsegment des Bewertungsobjektes folgende Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertbereich [€/m ²]								
	bis 49	50-99	100-149	150-199	200-299	300-399	400-699	700-1000	>1000
100.000	1,42	1,62							
150.000	1,20	1,41	1,71						
200.000	1,06	1,28	1,52	1,66	1,73				
250.000	0,96	1,19	1,38	1,51	1,58	1,78			
300.000	0,89	1,12	1,28	1,40	1,47	1,64	1,77		
350.000	0,83	1,06	1,20	1,31	1,38	1,52	1,63		
400.000		1,01	1,13	1,24	1,31	1,43	1,52	1,51	
450.000		0,97	1,08	1,18	1,25	1,35	1,43	1,44	
500.000			1,03	1,13	1,19	1,29	1,36	1,38	
550.000				1,08	1,15	1,23	1,29	1,32	
600.000					1,11	1,18	1,24	1,28	1,40
650.000						1,14	1,19	1,23	1,33
700.000							1,14	1,20	1,26
750.000								1,16	1,20
800.000								1,13	1,15
850.000								1,10	1,10
900.000								1,08	1,06
950.000									1,02
1.000.000									0,99
Merkmale der Datengrundlage									
Anzahl Kauffälle	100	177	111	85	115	77	136	63	19
Bestimmtheitsmaß R ²	0,25	0,25	0,36	0,27	0,26	0,26	0,35	0,26	0,44
Ø vorl. Sachwert [€]	213.600	252.750	306.450	339.700	377.700	424.150	481.625	599.050	850.650
Ø Grundstücksgröße [m ²]	850	810	750	730	670	630	560	500	600
Ø BRW [€/m ²]	35	71	123	169	246	338	524	866	1.129
Ø RND [Jahre]	30	32	34	35	33	33	31	30	28
Ø Standardstufe	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,7	2,6	2,4	2,6
Ø BGF [m ²]	366	350	355	349	350	354	342	314	344
Ø Wohnfläche [m ²]	162	163	163	162	169	167	161	148	164
Ø Wert Außenanlage [€]	7.450	8.000	9.400	9.900	9.900	10.050	9.140	9.900	11.450
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.200	6.850	7.050	6.550	7.350	6.350	5.500	7.450	8.200
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,14	0,20	0,25	0,29	0,33	0,37	0,45	0,56	0,72
Ø Gebädefaktor [€/m ²] (ber. KP/Wohnfläche)	1.430	1.890	2.480	2.900	3.140	3.710	4.300	5.340	6.110

Tabelle 29: Sachwertfaktor freistehende EFH/ZFH

Für Dreifamilienhäuser werden keine Sachwertfaktoren abgeleitet. Hilfsweise wird auf die oben genannten Sachwertfaktoren zurückgegriffen

Das Bestimmtheitsmaß mit 0,35 zeigt eine mittelmäßige bis unerheblich Korrelation der Daten auf.

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

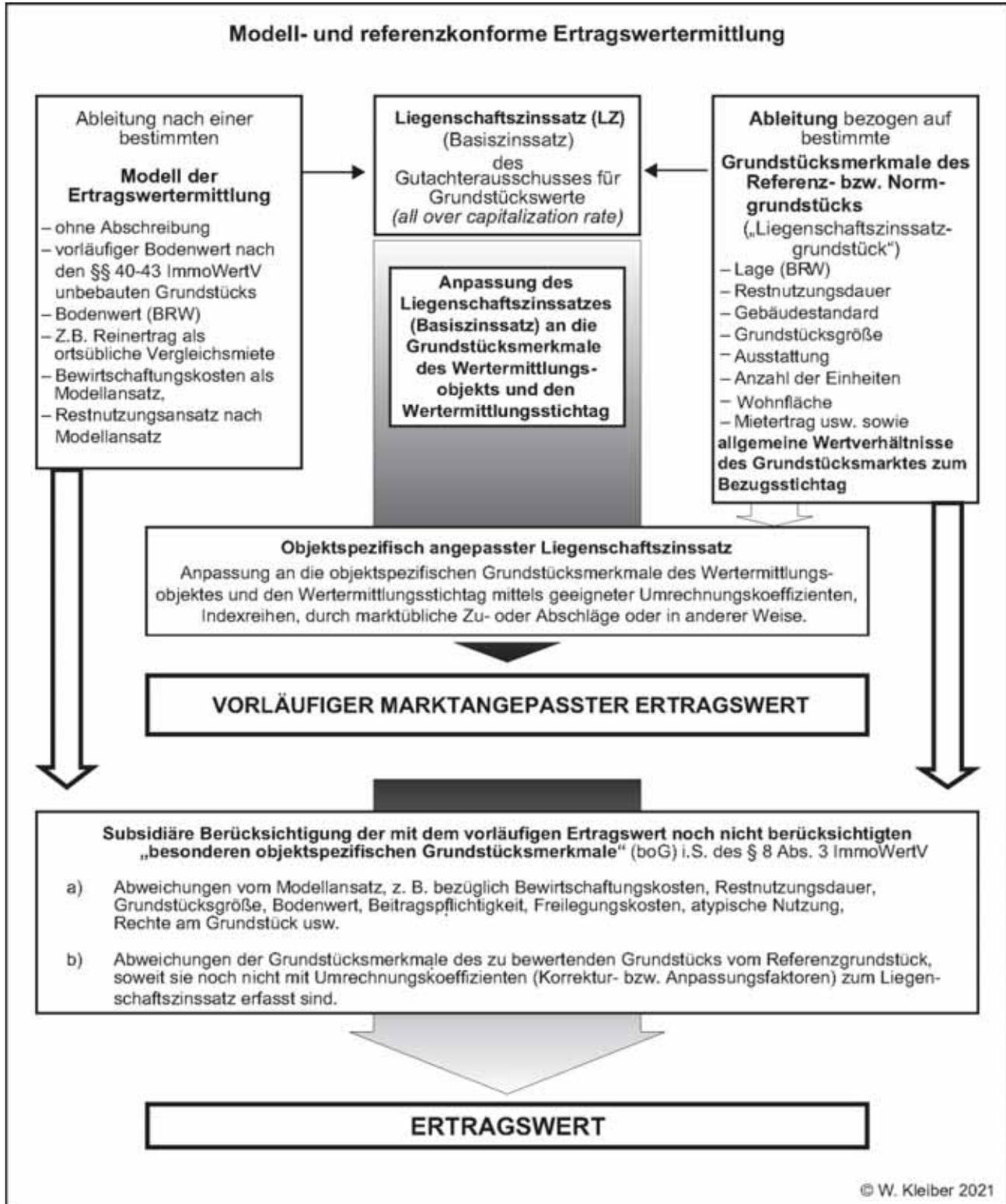
Es ergeben sich insbesondere nachfolgende Abweichungen im Vergleich zu den vorgenannten durchschnittlichen Referenzdaten:

- Ø Grundstücksgröße m²
- Ø BRW angepasst €/m²
- Ø wirtschaftl. RND Jahre
- Ø Standardstufe
- Ø Bruttogrundfläche m²
- Ø Wohnfläche m²
- Ø Wert Nebengebäude €
- Ø Wert Außenanlage €

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück werden im vorliegenden Bewertungsfall ein Sachwertfaktor von 30,00 % angesetzt. Ausgehend von dem ermittelten Verkehrswert in Höhe von 240.000 € beträgt der ermittelte Wert 2.060 €/m² Wfl. Das Wertermittlungsergebnis befindet sich somit im Bereich der durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Kaufpreisspanne, weicht von dem Durchschnittswert nur unwesentlich ab und bestätigt das Wertermittlungsergebnis.

9. 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	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
w	1	Wohnen / Obergeschoss	8.926	1.772	7.154	2.272	4.882	23,5868	115.150
w	1	Wohnen / Dachgeschoss zu 1/2	2.940	655	2.285	749	1.536	23,5868	36.229
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 11.866	Σ 2.427	Σ 9.439	Σ 3.021	Σ 6.418		Σ 151.379

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

+ Bodenwert

151.379 EUR

134.190 EUR

Ertragswert (ungerundet)

285.569 EUR

Ertragswert (gerundet)

286.000 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	MFH	116,34	11.866		
		Σ 116,34	Σ 11.866	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	116,34 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	11.866 EUR

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude			Jahre	%		m ²	Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / Obergeschoss	34	2,25	1	87,51		8,50	8.926	2.272
w	1	Wohnen / Dachgeschoss zu 1/2	34	2,25	1	28,83		8,50	2.940	749
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 34	Ø 2,25	Σ 2	Σ 116,34			Σ 11.866	Σ 3.021

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe	
in Gebäude			EUR/m ²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE	
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.					/Stk.			
w	1	Wohnen / Obergeschoss	13,50	0,23	411,00	4,60	2,00			19,85	
w	1	Wohnen / Dachgeschoss zu 1/2	13,50	0,23	205,50	6,98	2,00			22,27	
w = Wohnen, g = Gewerbe			* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten							Ø 20,45	

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation	Die Vermietungssituation ist nicht bekannt. Mietverträge lagen nicht vor. Gemäß Tatsachenfeststellung im Ortstermin sind die 3 Wohnungen vermietet.
Leerstand	augenscheinlich nicht vorhanden
Flächen	Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt nicht vor. Die angesetzten Flächen wurden aus den Flächenangaben gemäß Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau entnommen und anhand der Grundrisspläne plausibilisiert und für in Ordnung befunden.
Grundlage Mietansatz	Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.
Mietwertübersicht	Gemäß einfachen Mietspiegel der Stadt Hanau wird für eine vergleichbare Wohnung eine durchschnittliche Miete von 7,21 € pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben.
Mietansätze	<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 (mittel), der guten Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 116,34 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine durchschnittliche Miete bezogen auf die Gesamtfläche (inklusive aller übrigen Nutzungseinheiten u. a. Pkw-Stellplätze) von 8,50 €/m² WFL/NUF als marktüblich eingestuft.</p>
Mangel an der Mietsache	Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte 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 alleine vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	<p>Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.</p> <p>Nach dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts als Bewirtschaftungskosten</p>

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die jährlichen Bewirtschaftungskosten mit 2.427 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 20,45 % vom Rohertrag.

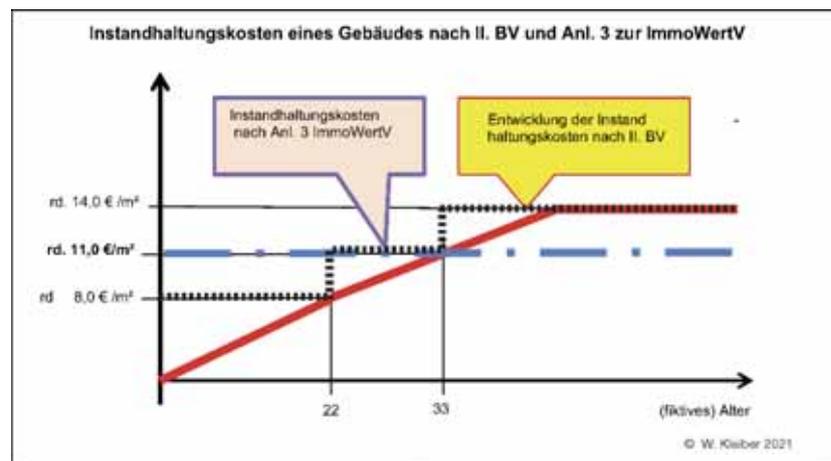
Instandhaltungskosten

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 Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 1 der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Ertragswertrichtlinie. Die dort veröffentlichten Werte beziehen sich auf den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2014: 99,5). Diese Werte werden jährlich an den aktuellen Index angepasst. Für das Jahr 2023 (Index Oktober 2022: 122,2) ergeben sich somit die folgenden jährlichen Werte:

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

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



Ansatz der Instandhaltungskosten p. a.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.572 € in Ansatz gebracht.

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

Verwaltungskosten

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

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

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

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

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

Ansatz der Verwaltungskosten p. a. Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 617 € 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 238 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung.

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

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

45

Gutachterausschuss	MKK und Wetteraukreis
GMB Jahr	2023
Nutzung	Wohnen
Nutzungsart	Mehrfamilienhäuser
BRW von €/m²	300
BRW bis €/m²	800
Lage	Alle Lagen
Ø Lz	1,70
STAB ± L	± 1,00
min. Lz	k. A.
max. Lz	k. A.
median Lz	k. A.
Ø REF	23,00
STAB ± REF	± 2,90
REF von	k. A.
REF bis	k. A.
Median REF	k. A.
Ø NAR %	k. A.
STAB ± NAR	k. A.
Ø Miete	9,01
Mieten von	5,76
Mieten bis	11,56
Ø BWK %	18,00
Ø RND	32,00
RND von	k. A.
RND bis	k. A.
Ø Fläche m²	k. A.
Ø Grd. m²	k. A.
Ø BW	379,00
Ø BW am KP %	k. A.
Ø KP €/m²	k. A.

Ø KP €/m ² min.	k. A.
Ø KP €/m ² max.	k. A.
Anzahl	15

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1963 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 2,25 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 240.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 4,94 % (rd. 20,2-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.060 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 34 Jahre geschätzt.

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	134.190
	Sachwert	304.000
	Ertragswert	286.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	15,00% 42.900
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	240.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.060
	x-fache Jahresmiete	20,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,94%
	Nettorendite (ReE/x)	3,93%
Mietfläche	Wohnfläche	116,34m ²
	Nutzfläche	
	Σ	116,34m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	11.866
	Jahresreinertrag	9.439
Liegenschaftszins	Wohnen	2,25%
	Gewerbe	
	i.D.	2,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,45%
	Gewerbe	
	i.D.	20,45%

Wertermittlung für das Grundstück Fliederstr. 10
63456 Hanau

Wertermittlungsstichtag 16.08.2023

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

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

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, 29.09.2023

Oliver M.Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist vermietet.
Hausverwaltung	Soweit feststellbar ist eine Hausverwaltung nach § 26 WEG nicht vorhanden.
Zubehör	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

12. Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



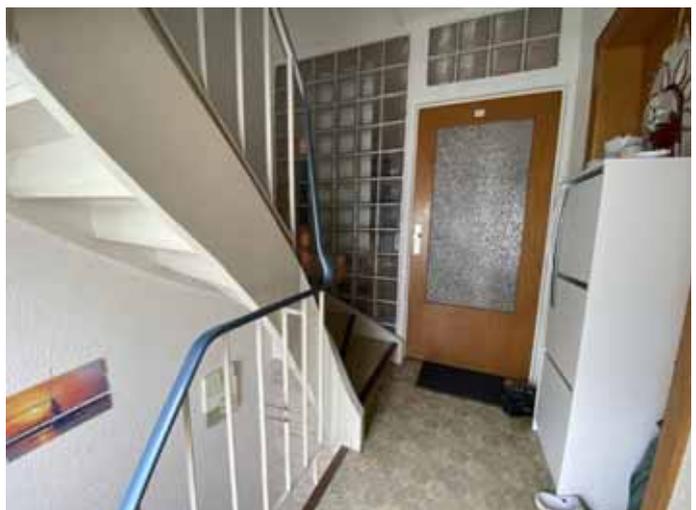
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Außenansicht:



Außenansicht:



Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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

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

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34).

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

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

Abkürzungsverzeichnis

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

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

Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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

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

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

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

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

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

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

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

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

Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)

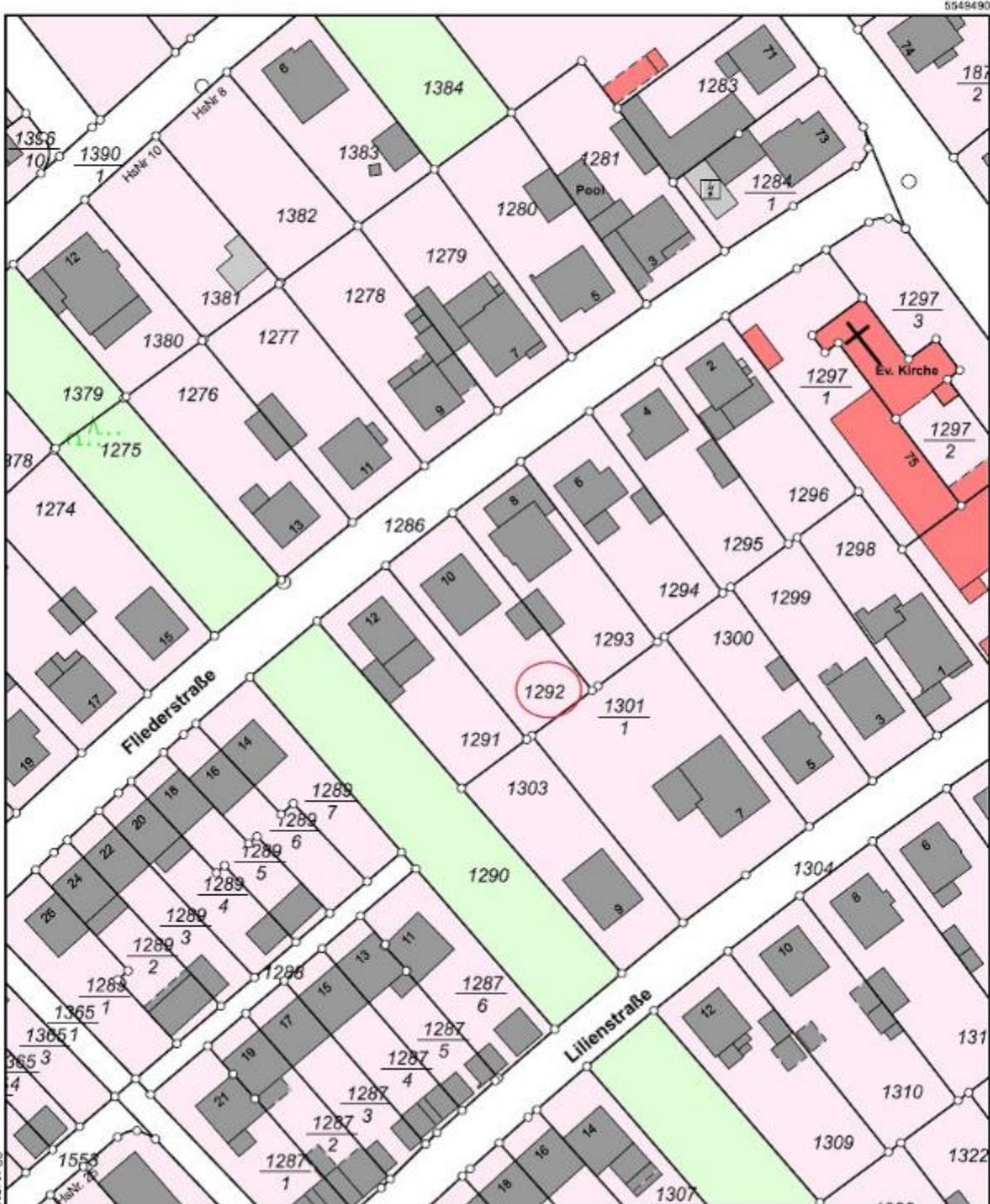


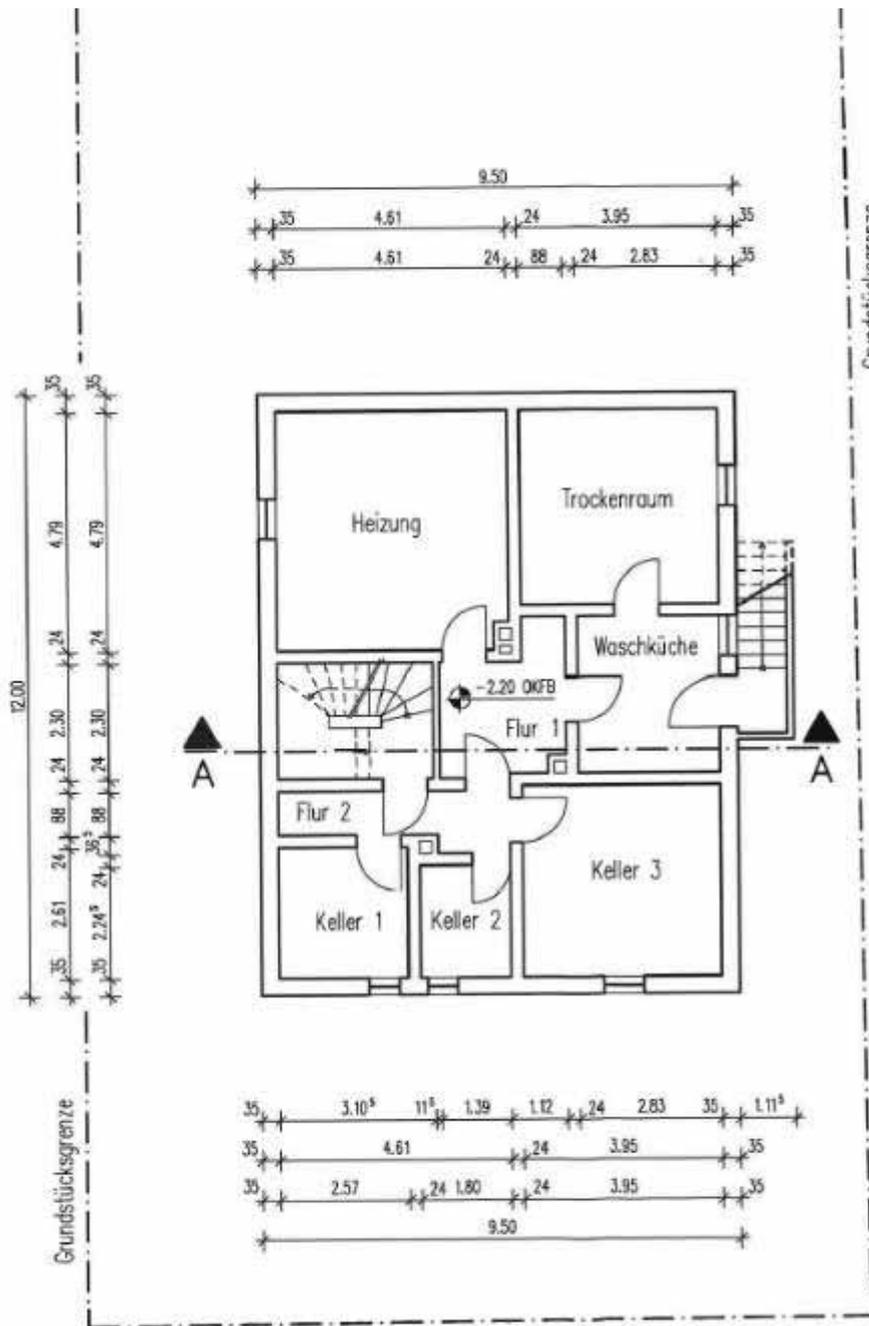
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

**Auszug aus dem
Liegenchaftskataster**

Liegenchaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 29.09.2023
Antrag: 202221281-1
AZ: 42 K 6/23

Flurstück: 1292 Gemeinde: Hanau
Flur: 2 Kreis: Main-Kinzig
Gemarkung: Klein-Auheim Regierungsbezirk: Darmstadt



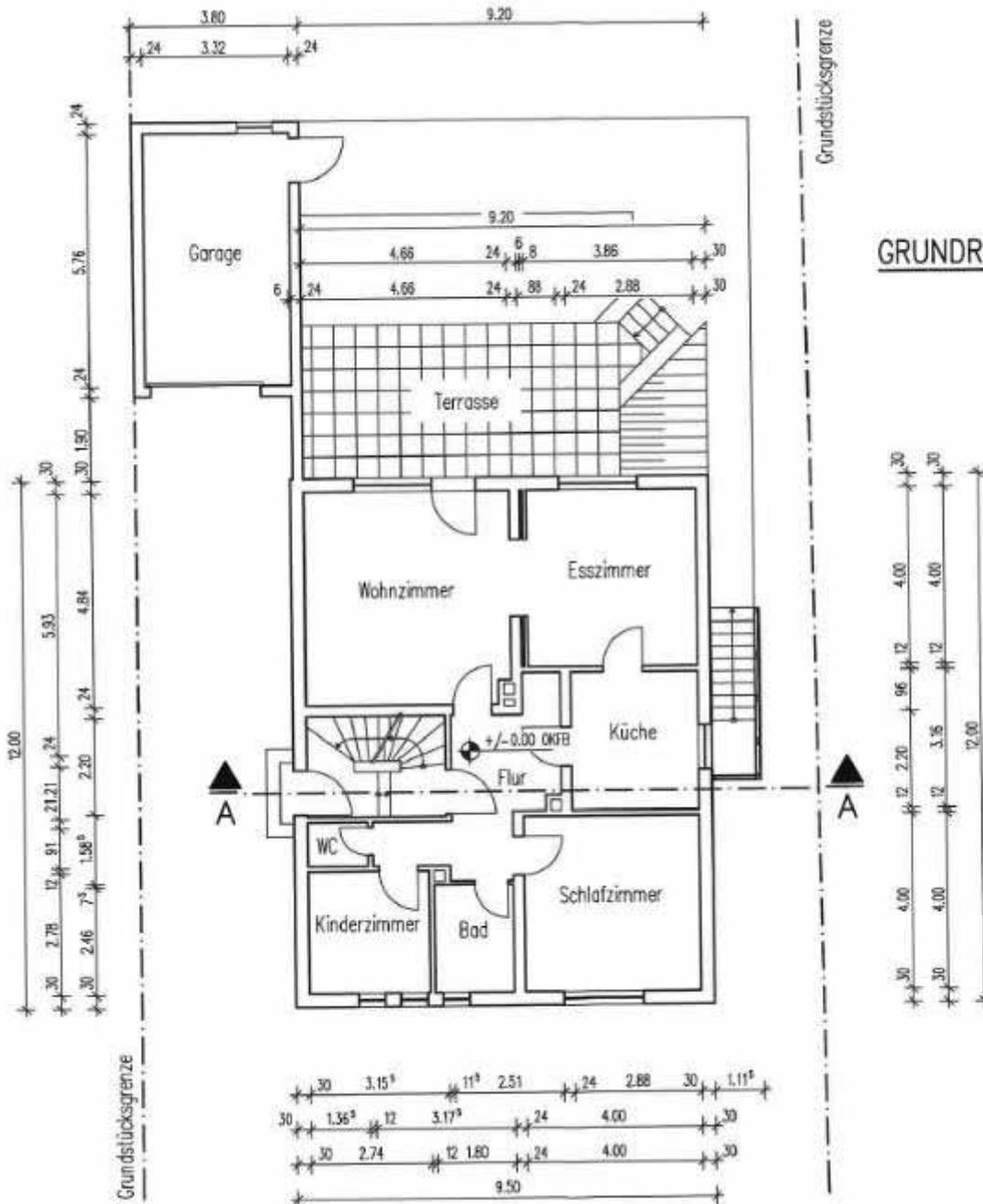


GRUNDRISS KELLERGESCHOSS BESTAND

Der Magistrat der Stadt
Fachbereich Bauwesen
Denkmal- und Umweltschutz
Hessen-Homburg-Plan
63452 Hanau

eingeschränkte Profun
(§ 57 HBO)





Der Magistrat der
Fachbereich Ba
Denkmal- und Ur
Hessen-Hambu
63452 Ha

angezeichnet
(§ 57 HBC



