



Matthias Conrad  
Immobilienwerte GmbH

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern



Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und  
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-  
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Hanau  
Nussallee 17  
63450 Hanau

DATUM:

12.09.2024

AKTENZEICHEN:

42 K 47/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem  
**Dreifamilienwohnhaus mit Gewerbehalle bebaute Grundstück**  
in 61130 Nidderau, Wolfskaute 18-22



Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
durch DEKRA Certification  
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband  
Deutscher Grundstückssach-  
verständiger



Sachverständige  
Mitglied im Landesverband Hessen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.



Deutsche Vereinigung für Erbrecht  
und Vermögensnachfolge e.V.

ANSCHRIFT:  
Büro Schlüchtern  
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3  
FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:  
matthias.conrad@web.de

INTERNET:  
www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:  
Büro Frankfurt  
DEKRA Automobil GmbH  
Borsigallee 24b  
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:  
KSK Gelnhausen  
BIC HELADEF1GEL  
IBAN DE07 5075 0094 0000  
0727 46

USt.-Id.NR.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau  
HRB 94207

**Baujahr:**  
**Bauart:**  
**Wohn-/Nutzflächen:**

ca.1986  
konventionell  
Wohnung 1: ca. 200 m<sup>2</sup>  
Wohnung 2: ca. 83 m<sup>2</sup>  
Wohnung 3: ca. 72 m<sup>2</sup>  
Gewerbehalle ca. 356 m<sup>2</sup>  
Gewerbeflächen ca. 148 m<sup>2</sup>

**Fenster:**  
**Heizung:**

Holz-Fenster mit Isolierverglasung  
Ölzentralheizung

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
12.09.2024 ermittelt mit rd.

**581.600 €.**

### Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 73 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulasten .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Dreifamilienwohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.2.4.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	13
3.2.4.2	Wohnungen .....	13
3.2.5	Besondere Bauteile.....	13
3.3	Gewerbehalle.....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion.....	14
3.3.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14



3.3.3.1	Gewerbehalle.....	14
3.3.4	Zustand des Gebäudes.....	14
3.4	Garage.....	15
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	15
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Dach) .....	15
3.5	Büro- und Lagergebäude .....	15
3.5.1	Gebäudeart, Außenansicht.....	15
3.5.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
3.5.4	Raumausstattungen.....	16
3.5.4.1	Büro- und Lagergebäude .....	16
3.6	Außenanlagen.....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	17
4.2	Wertermittlung für die Teilgrundstücke 51;52;154/50.....	18
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	19
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.2.4	Ertragswertermittlung .....	21
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
4.2.4.2	Ertragswertberechnung .....	22
4.2.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	24
4.2.5	Sachwertermittlung .....	35
4.2.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	35
4.2.5.2	Sachwertberechnung.....	36
4.2.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	37
4.2.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen .....	42
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks 51;52;154/50.....	43
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück 153/50.....	44
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	44
4.3.2	Bodenwertermittlung .....	45
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	46
4.3.4	Ertragswertermittlung .....	47
4.3.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	47



---

4.3.4.2	Ertragswertberechnung.....	48
4.3.4.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	50
4.3.5	Sachwertermittlung.....	54
4.3.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	54
4.3.5.2	Sachwertberechnung.....	55
4.3.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	56
4.3.6	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	58
4.3.7	Wert des Teilgrundstücks 153/50.....	59
4.4	Verkehrswert.....	60
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>64</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	64
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>65</b>



---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Gewerbehalle und einem Lager- und Bürogebäude
Objektadresse:	Wolfskaute 18-22 61130 Nidderau
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nidderau, Blatt 3160 Lfd. Nr. 1; 2; 3; 4
Katasterangaben:	Gemarkung Nidderau, Flur 14, Flurstück 51, zu bewertende Fläche 300 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Nidderau, Flur 14, Flurstück 52, zu bewertende Fläche 300 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Nidderau, Flur 14, Flurstück 154/50, zu bewertende Fläche 300 m <sup>2</sup> ; Gemarkung Nidderau, Flur 14, Flurstück 153/50, zu bewertende Fläche 300 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau  Auftrag vom 15.08.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	12.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	12.09.2024



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Hinweis 1: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um in Gebäude mit insgesamt drei Wohnungen mit einer Heizungsanlage und einem Stromanschluss, sowie einer Gewerbehalle. Die Baugenehmigung von 1986 wurde für ein Wohn- und Geschäftshaus erteilt. Ein Nachtrag mit der Änderung des Dachgeschosses erfolgte 1991. Eine der Wohnungen weist stärkere Abnutzung auf.

Hinweis 2: Aus sachverständiger Sicht bilden die Flurstück 51; 52 und 154/50 eine wirtschaftliche Einheit. Die Gewerbehalle wurde als Lagerfläche und Garage gewerblich genutzt. Es konnte vom Sachverständigen nicht geklärt werden, ob sich Altablagerungen oder Kontaminationen in der Halle oder auf den Flurstücken befinden.

Hinweis 3: Das Flurstück 153/50 kann selbstständig veräußert werden. Wichtig dabei zu wissen ist, dass das Flurstück 152/30 für die Räume mit Heizung und Strom von einem fremden Flurstück – Flurstück 49 – versorgt werden. Es obliegt der Entscheidung des Eigentümers des Flurstückes 49, ob weiterhin eine Versorgung der Räume möglich ist. Die baurechtliche Klärung, sowie nachbarschaftliche Einigung gehört nicht zum Auftrag des Sachverständigen und muss bei der Kaufentscheidung eines möglichen Erwerbers berücksichtigt werden.

Hinweis 4: Eine Baugenehmigung liegt für das Flurstück 153/50 nicht vor. Auf alten Plänen<sup>1</sup> kann man in der Bebauung eine Garage und eine überdachte Abstellfläche interpretieren. Der Eigentümer hat in Eigenregie hier Büro- und Wohnräume erstellt. Dafür gibt es:

1. keine Baugenehmigung für die jetzige Nutzung.
2. Büro- oder Wohnräume dürfen nur mit baurechtlicher Genehmigung und der Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks 49 auf der Grundstücksgrenze erstellt werden, da sich hierdurch die Abstandsflächen zum Nachteil des Flurstücks 49 verändern.
3. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht eine gewerbliche Nutzung und keine Wohnbebauung vor.
4. Auf dem Flurstück befindet sich eine offene, mit Metallrosten gesicherte Kfz-Grube. Es konnte vom Sachverständigen nicht geklärt werden, ob sich Altablagerungen oder Kontaminationen auf dem Flurstück befinden.

Hinweis 5: Vor einer finanziellen Entscheidung sollte ein möglicher Erwerber ein Bodengutachten beauftragen und sich nochmals bei der Gemeinde schriftlich versichern lassen, welche Nutzungsart erlaubt ist.

Hinweis 6: Aufgrund der erheblichen Unsicherheiten für die Bewertung des Flurstückes 153/50, nimmt der Sachverständige eine frei geschätzten Sicherheitsabschlag in Höhe von ca. 20% des ermittelten Verkehrswertes vor.

Hinweis 7: Für das Wohn- und Geschäftshaus auf den Flurstücken 51; 52 und 154/50 nimmt der Sachverständige ebenfalls, frei geschätzt einen Sicherheitsabschlag von 2% vor.

---

<sup>1</sup> Siehe Fotos Büro- und Lagergebäude



Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industriemüll o.ä., Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

Die Wohn- und Nutzräume waren mit Gebrauchsgegenständen ausgestattet bzw. möbliert. Das Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen (soweit existent) übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



---

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Nidderau (ca. 20.600 Einwohner); Stadtteil Ostheim (ca. 4.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage Nr. 16

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 26 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1200,00 m <sup>2</sup>
-------------------	--

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss



---

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung Büro- und Lagergebäudes, Bauwischgarage
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtige Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nidderau, Blatt 3160, keine wertbeeinflussende Eintragung.
---------------------------------------	---

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.07.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 14.07.1984, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen: GE = Gewerbegebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,2 (Wertrelevante Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
---------------------------------	---



### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

### 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).



---

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Dreifamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienwohnhaus; zweigeschossig; unterkellert
Baujahr:	1986 und Ergänzung 1991 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Edelputz Putzschaden an Haus Nr. 22



### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Naturstein; Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz (Buche)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten  <u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachflächen gedämmt

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1988; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftank im Gebäude
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung



### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

#### 3.2.4.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	mit Laminat, Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	mit einfachen Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden
besondere Einrichtungen:	Kachelofen in Haus Nr. 22

#### 3.2.5 Besondere Bauteile

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Loggia, Balkone
---------------------	---------------------------------



### 3.3 Gewerbehalle

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gewerbehalle
Baujahr:	1986 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	überwiegend verputzt; Giebelseite vorgehängte Fassade, Holz

#### 3.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk; Beton

#### 3.3.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.3.3.1 Gewerbehalle

Bodenbeläge:	Betonverbundpflaster
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	tlw. untergehängten Decken aus Holz
Türen:	<u>Eingangstore:</u> Sektional-Kassetttore
sanitäre Installation:	<u>Gäste-WC:</u>

#### 3.3.4 Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.
-----------------------	-------------------------------



### 3.4 Garage

#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage
Baujahr:	1986 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

#### 3.4.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.5 Büro- und Lagergebäude

#### 3.5.1 Gebäudeart, Außenansicht

Gebäudeart:	Büro- und Lagergebäude; eingeschossig
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Edelputz

#### 3.5.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach

Dachform:

Pulldach

Dacheindeckung:

Dachpappe;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

**3.5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**Elektroinstallation: kein eigener Anschluss, Versorgung von Flurstück 49Heizung: keine eigene Heizung, Versorgung von Flurstück 9;  
Flachheizkörper, mit Thermostatventilen**3.5.4 Raumausstattungen****3.5.4.1 Büro- und Lagergebäude**

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit Binderfarbenanstrich

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Binderfarbenanstrich

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

Türen: Eingangstür:  
Holztür**3.6 Außenanlagen**Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung,  
Einfriedung (Zaun)



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Gewerbehalle bebaute Grundstück in 61130 Nidderau, Wolfskaute 18-22 zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nidderau	3160		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Nidderau	14	51	300 m <sup>2</sup>
Nidderau	14	52	300 m <sup>2</sup>
Nidderau	14	154/50	300 m <sup>2</sup>
Nidderau	14	153/50	300 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.200 m<sup>2</sup>**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
51;52;154/50	Dreifamilienwohnhaus und Halle	900 m <sup>2</sup>
153/50	Lager- und Bürogebäude	300 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.200 m <sup>2</sup>



---

## 4.2 Wertermittlung für die Teilgrundstücke 51;52;154/50

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



#### 4.2.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.09.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 76,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	900	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 76,50 €/m<sup>2</sup></b>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 76,50 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 900 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 68.850,00 € <b>rd. 68.900,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 insgesamt **68.900,00 €**.

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 2,2% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich und die Bodenwertsteigerung mit ca.2,2% sachverständig eingeschätzt.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		12.09.2024	
BRW-Stichtag	-	<u>01.01.2024</u>	
Zeitdifferenz	=	0,70	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	<u>2,2</u>	%/Jahr
insgesamt		1,53	%

**Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,02**



## 4.2.4 Ertragswertermittlung

### 4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



#### 4.2.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid · Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung 22	200,88		5,25	1.054,62	12.655,44
	2	Wohnung Hobby 22	14,02		-	0,00	0,00
	3	Wohnung 1. OG 18	83,39		-	0,00	0,00
	4	Wohnung DG 18	72,32		6,85	495,39	5.944,68
	5	Wohnung Hobby	12,51		-	0,00	0,00
Gewerbehalle	6	Halle	356,38		-	0,00	0,00
Garage	7	Garage		1,00	-	0,00	0,00
Summe			747,46	1,00		1.550,01	18.600,12

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid · Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	1	Wohnung 22	200,88		5,50	1.104,84	13.258,08
	2	Wohnung Hobby 22	14,02		2,16	30,28	363,36
	3	Wohnung 1. OG 18	83,39		6,90	575,39	6.904,68
	4	Wohnung DG 18	72,32		7,20	520,70	6.248,40
	5	Wohnung Hobby	12,51		2,16	27,02	324,24
Gewerbehalle	6	Halle	356,38		4,50	1.603,71	19.244,52
Garage	7	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			747,46	1,00		3.941,94	47.303,28



Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>47.303,28 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>9.191,26 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>38.112,02 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,80 % von 68.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>3.307,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>34.804,82 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>16,796</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>584.581,76 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>68.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>653.481,76 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>653.481,76 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>93.001,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>560.480,76 €</b>
	rd.	<b>560.000,00 €</b>



#### 4.2.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohhertrag

Nidderau verfügt über keinen Mietspiegel für Wohnraum

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch dem Internet herangezogen werden.

Die in Internetangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich<sup>1</sup> je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Angebots-Netto-Kaltmieten für Wohnungen zwischen 60 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> liegen im Postleitzahlbereich zwischen 8,43 €/m<sup>2</sup> und 14,04 €/m<sup>2</sup>.

Der Mietwertkalkulator (MIKA) weist eine durchschnittliche Miete für die Wohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup> von 6,85 €/m<sup>2</sup> und für die Wohnung mit ca. 83 m<sup>2</sup> eine Miete von 6,65 €/m<sup>2</sup> aus.

Angebots-Netto-Kaltmieten für Wohnungen größer 120 m<sup>2</sup> liegen im Postleitzahlbereich zwischen 6,97 €/m<sup>2</sup> und 17,27 €/m<sup>2</sup>.

Der Mietwertkalkulator (MIKA) weist eine durchschnittliche Miete für die Wohnung mit ca. 200 m<sup>2</sup> eine Miete von 5,25 €/m<sup>2</sup> aus.

Die Miete wurde gewürdigt und mit den durchschnittlichen Mieten des Mietwertkalkulators zuzüglich der durchschnittlichen Zeitreihe bestimmt.

Auszug aus der hessischen Bauordnung (HBO) § 50: .....Aufenthaltsräume (Wohnräume) müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, in Keller- und Dachgeschossen von mindestens 2,20 m haben.....

Nach Stichprobenmessungen der lichten Höhe im Spitzboden, beträgt die Höhe ca. 1,90 m.

Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht beleuchtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

Für den Mietansatz wird daher auf einen inneren Wert – Wert zwischen familiennahen Angehörigen – abgestellt. Üblich ist hier die 1/3 -Lösung. Also 7,20 €/m<sup>2</sup> x 30% = rd. 2,16 €/m<sup>2</sup>.



Nidderau verfügt über keinen Mietspiegel für Gewerbemieten.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Angebote in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Angebotsmieten für den Postleitzahlbereich aus dem Immobilienscout 24 liegen für Büros zwischen 6,51 €/m<sup>2</sup> und 14,29 €/m<sup>2</sup>.

Die Gewerbemieten für FrankfurtRheinMain Stand 2023 für Büroflächen liegen für Nidderau zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 12,51 €/m<sup>2</sup>.

Angebotsmieten für den Postleitzahlbereich aus dem Immobilienscout 24 liegen für Hallen und Produktion zwischen 2,58 €/m<sup>2</sup> und 18,59 €/m<sup>2</sup>.

Die Gewerbemieten für FrankfurtRheinMain Stand 2023 für Hallen und Produktion liegen für Nidderau zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 6,75 €/m<sup>2</sup>.

Die Mieten für Büroflächen wurde sachverständig gewürdigt und für die Büroflächen mit 6,00 €/m<sup>2</sup> und für die Lagerhalle (kalt) mit 4,50 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung 22:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	18,00	----	2.277,98
Mietausfallwagnis	2,00	----	253,11
Summe			2.882,09

- für die Mieteinheit Wohnung Hobby 22:

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (18,00 % des Rohertrags)	62,08
Summe	62,08



- für die Mieteinheit Wohnung 1. OG 18:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	18,00	----	1.197,81
Mietausfallwagnis	2,00	----	133,09
Summe			1.681,90

- für die Mieteinheit Wohnung DG 18:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	18,00	----	1.070,04
Mietausfallwagnis	2,00	----	118,89
Summe			1.539,93

- für die Mieteinheit Wohnung Hobby :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (18,00 % des Rohertrags)	55,40
Summe	55,40

- für die Mieteinheit Halle :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	2,00	----	256,59
Instandhaltungskosten	16,00	----	2.052,75
Mietausfallwagnis	4,00	----	513,19
Summe			2.822,53



- für die Mieteinheit Garage :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (15,00 % des Rohertrags)	144,00
Summe	144,00

### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat keinen Liegenschaftszins für gemischt genutzte Objekte abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Gießen hat für Wohn- und Geschäftshäuser einen Liegenschaftszins von 4,9 (Standardabweichung +/- 1,2) abgeleitet. Der nicht regionalisierte Liegenschaftszins von Sprengnetter wurde mit 4,2 % abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewählt und mit 4,8% bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Gewerbehalle

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 30 Jahre.



### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 50 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) 1986 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) 1986 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	0,5	
Summe		0,0	3,0	



Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1986 = 38$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre} =$ ) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbehalle**

Das (gemäß Bauakte) 1986 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1986 = 38$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $30 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage**

Das (gemäß Bauakte) 1986 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1986 = 38$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $50 \text{ Jahre} - 38 \text{ Jahre} =$ ) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.



### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteeinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

§ 72 (1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.



In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-1.831,00 €
• Nr. 1, Wohnung 22	-590,00 €	
• Nr. 2, Wohnung Hobby 22	-356,00 €	
• Nr. 4, Wohnung DG 18	-885,00 €	
Bauschäden		-12.500,00 €
• Beseitigung von Putz- und Setzungsschäden am Wohnhaus pauschal	-10.000,00 €	
• Feuchtigkeitsschaden in einer Wohnung Nr. 18	-1.000,00 €	
• Fliesenschaden Balkon Haus Nr. 18	-1.500,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten (-6.000,00 € x 0,830 )		-4.980,00 €
• Wechsel von Dachflächenfenstern pauschal	-6.000,00 €	
Unterstellte Modernisierungen		-73.200,00 €
• Dreifamilienwohnhaus	-73.200,00 €	
Weitere Besonderheiten (-3.000,00 € x 0,830 )		-2.490,00 €
• Kamin-Sanierung im Haus Nr. 22 pauschal	-3.000,00 €	
Summe		-95.001,00 €



Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1, Wohnung 22 (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 4 \%$	$i_t = 4 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,8 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	13.258,08 €	12.655,44 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,978652$ (1,00 Jahre; $k = 4,8 \%$ , $i_m = 4 \%$ )	$\times 0,978652$ (1,00 Jahre; $k = 4,8 \%$ , $i_t = 4 \%$ )
= Barwert	= 12.975,05 €	= 12.385,27 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -589,78 €; rd. -590,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 2, Wohnung Hobby 22 (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 4 \%$	$i_t = 4 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,8 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	363,36 €	0,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,978652$ (1,00 Jahre; $k = 4,8 \%$ , $i_m = 4 \%$ )	$\times 0,978652$ (1,00 Jahre; $k = 4,8 \%$ , $i_t = 4 \%$ )
= Barwert	= 355,60 €	= 0,00 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -355,60 €; rd. -356,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteeinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).



Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 4, Wohnung DG 18 (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 4 \%$	$i_t = 4 \%$
Dauer der Mietabweichung	3,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,8 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	6.248,40 €	5.944,68 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 2,913602$ (3,00 Jahre; $k = 4,8 \%$ , $i_m = 4 \%$ )	$\times 2,913602$ (3,00 Jahre; $k = 4,8 \%$ , $i_t = 4 \%$ )
= Barwert	= 18.205,35 €	= 17.320,43 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = -884,92 €; rd. -885,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).



### Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Dreifamilienwohnhaus“

#### Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 3,00 Modernisierungspunkten)		243,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	391,08 m <sup>2</sup>
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	95.032,44 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €	
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €	
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	=	95.032,44 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	1,00
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	95.032,44 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	95.032,44 €
relative regionalisierte Neubaukosten		2.249,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	391,08 m <sup>2</sup>
regionalisierte Neubaukosten HK	=	879.538,92 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,11
Erstnutzungsfaktor		1,25

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 621.288,95 €	x	0,11	x (1,25 – 1)	= 17.085,45 €

#### Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		81,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche	×	391,08 m <sup>2</sup>
Kostenanteil	×	3,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	4.751,62 €

#### Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	–	95.032,44 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	17.085,45 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	4.751,62 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	–	0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	–	0,00 €
<b>Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]</b>	=	<b>–73.195,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>–73.200,00 €</b>

Zur Information:  $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$ ; mit  $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,770$



## 4.2.5 Sachwertermittlung

### 4.2.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



## 4.2.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilien- wohnhaus	Gewerbehalle	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	647,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wert- schätzung
<b>Berechnungsbasis</b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	868,97 m <sup>2</sup>	360,86 m <sup>2</sup>	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	562.223,59 €	126.301,00 €	
Baupreisindex (BPI) 12.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.027.182,50 €	230.751,93 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.027.182,50 €	230.751,93 €	
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	30 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	10 Jahre	
• prozentual		50,00 %	66,67 %	
• Faktor	x	0,5	0,3333	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	586.932,08 €	76.909,62 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	49.000,00 €	0,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	562.591,25 €	76.909,62 €	14.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>653.500,87 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>26.140,03 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>679.640,90 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>68.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>748.540,90 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,83</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>621.288,95 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>93.001,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>528.287,95 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>528.000,00 €</b>



#### 4.2.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,0 %	29,5 %	1,5 %	0,0 %



### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: freistehend  
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	69,0	500,25
3	835,00	29,5	246,33
4	1.005,00	1,5	15,08
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 761,66 gewogener Standard = 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 761,66 €/m<sup>2</sup> BGF  
 rd. 762,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:****Gewerbehalle**

Nutzungsgruppe: Lagergebäude  
Gebäudetyp: Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	350,00	100,0	350,00
4	490,00	0,0	0,00
5	640,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			350,00
gewogener Standard =			3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 350,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	15.000,00 €
Balkone	30.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Kachelofen in Haus Nr. 22	4.000,00 €
Summe	49.000,00 €



### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 4% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (653.500,87 €)	26.140,03 €
Summe	26.140,03 €

### Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

### Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises und die benachbarten Gutachterausschüsse haben im Grundstücksmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Objekte veröffentlicht. Der objektartenspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf Grundlage der von Sprengnetter veröffentlichten bundesdurchschnittlichen Referenzwerte bestimmt und angesetzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.



#### 4.2.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

##### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

##### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

##### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **560.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **528.000,00 €**

ermittelt.



### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,60 (d) = 0,600$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[528.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 560.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,200 = \text{rd. } \underline{\underline{544.000,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.2.7 Wert des Teilgrundstücks 51;52;154/50

Der **Wert für das Teilgrundstück 51;52;154/50** wird zum Wertermittlungstichtag 12.09.2024 mit rd.

**544.000,00 € ./. 2% Sicherheitsabschlag<sup>2</sup>**

**533.000,00 €**

geschätzt.

<sup>2</sup> Seite 6 Hinweis 7



### 4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück 153/50

#### 4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



#### 4.3.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

##### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	300 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	12.09.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	<b>76,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	300	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>76,50 €/m<sup>2</sup></b>



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>76,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 300 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 22.950,00 € <b>rd. 23.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 insgesamt **23.000,00 €**.

#### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 2,2% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit durchschnittlich und die Bodenwertsteigerung mit ca.2,2% sachverständig eingeschätzt.



#### 4.3.4 Ertragswertermittlung

##### 4.3.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



#### 4.3.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro- und Lagergebäude	1	Sanitär mitte	9,64		-	0,00	0,00
	2	Büro/Woh- nung vorne	50,62		6,00	500,00	6.000,00
	4	Zimmer hin- ten	16,84		6,00	101,04	1.212,48
	5	Büro/Lager	70,99		4,50	319,46	3.833,52
Summe			148,09	-		920,50	11.046,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Büro- und Lagergebäude	1	Sanitär mitte	9,64		3,00	28,92	347,04
	2	Büro/Woh- nung vorne	50,62		6,00	303,72	3.644,64
	4	Zimmer hin- ten	16,84		6,00	101,04	1.212,48
	5	Büro/Lager	70,99		4,50	319,46	3.833,52
Summe			148,09	-		753,14	9.037,68

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).



<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.037,68 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>1.988,29 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.049,39 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,80 % von 23.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>1.104,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>5.945,39 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>7,797</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>46.356,21 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>23.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>69.356,21 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>69.356,21 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>8.330,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>61.026,21 €</b>
	rd.	<b>61.000,00 €</b>



#### **4.3.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

##### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### **Rohertrag**

Nidderau verfügt über keinen Mietspiegel für Gewerbemieten.

Sind Vergleichskaufpreise- oder Mieten nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Angebote in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Angebotsmieten für den Postleitzahlbereich aus dem Immobilienscout 24 liegen für Büros zwischen 6,51 €/m<sup>2</sup> und 14,29 €/m<sup>2</sup>.

Die Gewerbemieten für FrankfurtRheinMain Stand 2023 für Büroflächen liegen für Nidderau zwischen 6,00 €/m<sup>2</sup> und 12,51 €/m<sup>2</sup>.

Angebotsmieten für den Postleitzahlbereich aus dem Immobilienscout 24 liegen für Hallen und Produktion zwischen 2,58 €/m<sup>2</sup> und 18,59 €/m<sup>2</sup>.

Die Gewerbemieten für FrankfurtRheinMain Stand 2023 für Hallen und Produktion liegen für Nidderau zwischen 3,00 €/m<sup>2</sup> und 6,75 €/m<sup>2</sup>.

Die Mieten für Büroflächen wurde sachverständig gewürdigt und für die Büroflächen mit 6,00 €/m<sup>2</sup> und für die Lagerräume (kalt) mit 4,50 €/m<sup>2</sup> bestimmt.

##### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

##### **Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat keinen Liegenschaftszins für gemischt genutzte Objekte abgeleitet. Der Immobilienmarktbereich des Gutachterausschusses Gießen hat für Wohn- und Geschäftshäuser einen Liegenschaftszins von 4,9 (Standardabweichung +/- 1,2) abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 4,8% bestimmt.

##### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Büro- und Lagergebäude

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 30 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Büro- und Lagergebäude

Das gemäß sachverständiger Schätzung 1986 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1986 = 38 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 38 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Geschäftshaus. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	2.310,00 €
• Nr. 2, Büro/Zimmer vorne	2.310,00 €
Bauschäden	-4.000,00 €
• Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden pauschal	-4.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten (-8.000,00 € x 0,830 )	-6.640,00 €
• Schließen der Außenwände pauschal	-8.000,00 €
Summe	-8.330,00 €



Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 2, Büro/Wohnung vorne (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 4 \%$	$i_t = 4 \%$
Dauer der Mietabweichung	1,00 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 4,8 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	3.644,64 €	6.000,00 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 0,978652$ (1,00 Jahre; $k = 4,8 \%$ , $i_m = 4 \%$ )	$\times 0,978652$ (1,00 Jahre; $k = 4,8 \%$ , $i_t = 4 \%$ )
= Barwert	= 3.566,83 €	= 5.871,91 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete) = 2.305,08 €; rd. 2.310,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).



## 4.3.5 Sachwertermittlung

### 4.3.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



#### 4.3.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Büro- und Lagergebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	550,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	173,50 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	95.425,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	174.341,48 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	174.341,48 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
• prozentual		66,67 %
• Faktor	x	0,3333
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>58.108,02 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>58.108,02 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.743,24 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>59.851,26 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>23.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>82.851,26 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,83</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>68.766,55 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>8.330,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>60.436,55 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>60.400,00 €</b>



#### 4.3.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

##### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

##### Büro- und Lagergebäude

Nutzungsgruppe: Lagergebäude  
Gebäudetyp: Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung

##### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	550,00	100,0	550,00
4	690,00	0,0	0,00
5	880,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 550,00 gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 550,00 €/m<sup>2</sup> BGF  
rd. 550,00 €/m<sup>2</sup> BGF



### Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben. Der Wert der Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. wurde pauschal mit 3% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (58.108,02 €)	1.743,24 €
Summe	1.743,24 €

### Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises und die benachbarten Gutachterausschüsse haben im Grundstücksmarktbericht 2024 keine Sachwertfaktoren für gemischt genutzte Objekte veröffentlicht. Der objektartenspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf Grundlage der von Sprengnetter veröffentlichten bundesdurchschnittlichen Referenzwerte bestimmt und angesetzt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.



#### 4.3.6 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

##### **Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

##### **Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

##### **Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **61.000,00 €**,

der **Sachwert** mit rd. **60.400,00 €**

ermittelt.



### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (c) \times 0,60 (d) = 0,240$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[60.400,00 \text{ €} \times 0,240 + 61.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 0,840 = \text{rd. } \underline{\underline{60.800,00 \text{ €}}}$ .

#### 4.3.7 Wert des Teilgrundstücks 153/50

Der **Wert für das Teilgrundstück 153/50** wird zum Wertermittlungstichtag 12.09.2024 mit rd.

**60.800,00 € ./ . 20% Sicherheitsabschlag<sup>3</sup>**

**48.600,00 €**

geschätzt.

<sup>3</sup> siehe Seite 6, Hinweis 6



#### 4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
51	Dreifamilienwohnhaus und Halle	300,00 m <sup>2</sup>	<b>190.666,00 €</b>
52	Dreifamilienwohnhaus und Halle	300,00 m	<b>170.334,00 €</b>
154/50	Dreifamilienwohnhaus und Halle	300,00 m	<b>172.000,00 €</b>
153/50	Büro- und Lagergebäude	300,00 m <sup>2</sup>	<b>48.600,00 €</b>
Summe		1.200,00 m <sup>2</sup>	<b>581.600,00 €</b>

Der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Gewerbehalle, sowie dem Büro- und Lagergebäude bebaute Grundstück in 61130 Nidderau, Wolfskaute 18-22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nidderau	3160	1,2,3,4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Nidderau	14	51, 52, 154/50, 153/50

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 mit rd.

## 581.600 €

**in Worten: fünfhunderteinundachtzigtausendsechshundert Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüchtern, den 12. September 2024

  
Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl.-Ing. (FH) Matthias Conrad





---

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Dreifamilienwohnhaus und Hallegrundstück**in **Nidderau, Wolfskaute 18-22**Flur **14**Flurstücksnummer **154/50 u.a.**Wertermittlungsstichtag: **12.09.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
51;52;154/50	baureifes Land	frei	76,56	900,00	68.900,00
Summe:			76,56	900,00	68.900,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
51;52;154/50	Dreifamilienwohnhaus		868,97	391,08	1986	70	35
51;52;154/50	Gewerbehalle		360,86	356,38	1986	30	10
51;52;154/50	Garage		28,00		1986	50	15

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
51;52;154/50	47.303,28	9.191,26 € (19,43 %)	4,80	0,83	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	92,18 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-124,42 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>727,80 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>11,50</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>14,27</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	560.000,00 € (106 % vom Sachwert)
Sachwert:	528.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>544.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	12.09.2024

Wohn- und Geschäftsgebäude werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag.  $533.000 \text{ €} / 47.300 \text{ €} = 12,4$  (Standardabweichung 3,4) abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt in der Spanne und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine mittlere Immobilie in einer guten Lage.



### Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Werkstattgebäudegrundstück**in **Nidderau, Wolfskaute**Flur **14**Flurstücksnummer **153/50**Wertermittlungsstichtag: **12.09.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
153/50	baureifes Land	frei	76,67	300,00	23.000,00
Summe:			76,67	300,00	23.000,00

Objektdaten								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
153/50	Büro- und Lagergebäude		173,50	148,09	1986	30	10	

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
153/50	9.037,68	1.988,29 € (22,00 %)	4,80	0,83	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	155,31 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-56,25 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>412,59 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>6,76</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>8,67</b>

Ergebnisse	
Ertragswert:	61.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	61.300,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>61.100,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	12.09.2024



## 5 Rechtsgrundlagen

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung



---

## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 02: Luftbildaufnahme
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 05: Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 06: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 07: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 08: Fotos Haus Nr. 22
- Anlage 09: Fotos Haus Nr. 18
- Anlage 10: Fotos Gewerbehalle
- Anlage 11: Fotos Büro- und Lagerhalle
- Anlage 12: Angebote aus dem Immobilienscout 24 Wohnen
- Anlage 13: durchschnittliche Wohnraummiete MIKA
- Anlage 14: Angebote aus dem Immobilienscout 24 Gewerbe
- Anlage 15: Zeitreihe Mietpreise
- Anlage 16: Wohnlage kompakt
- Anlage 17: Liegenschaftszins
- Anlage 18: Gewerbemieten IHK 2023 Nidderau
- Anlage 19: Sachwertfaktor



**Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan**

Seite 1 von 1

**Stadtplan on-geo**

61130 Nidderau . Hess, In der Wolfskaute 20 geoport

**18.09.2024 | 02908566 | © OpenStreetMap Contributors**

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

**Datenquelle**  
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02908566 vom 13.09.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024.
Seite 1

**Anlage 2: Luftbildaufnahme**

Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Hessen**

61130 Nidderau . Hess, In der Wolfskaute 20





13.09.2024 | 02908566 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



**Orthophoto/Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe**  
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**  
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



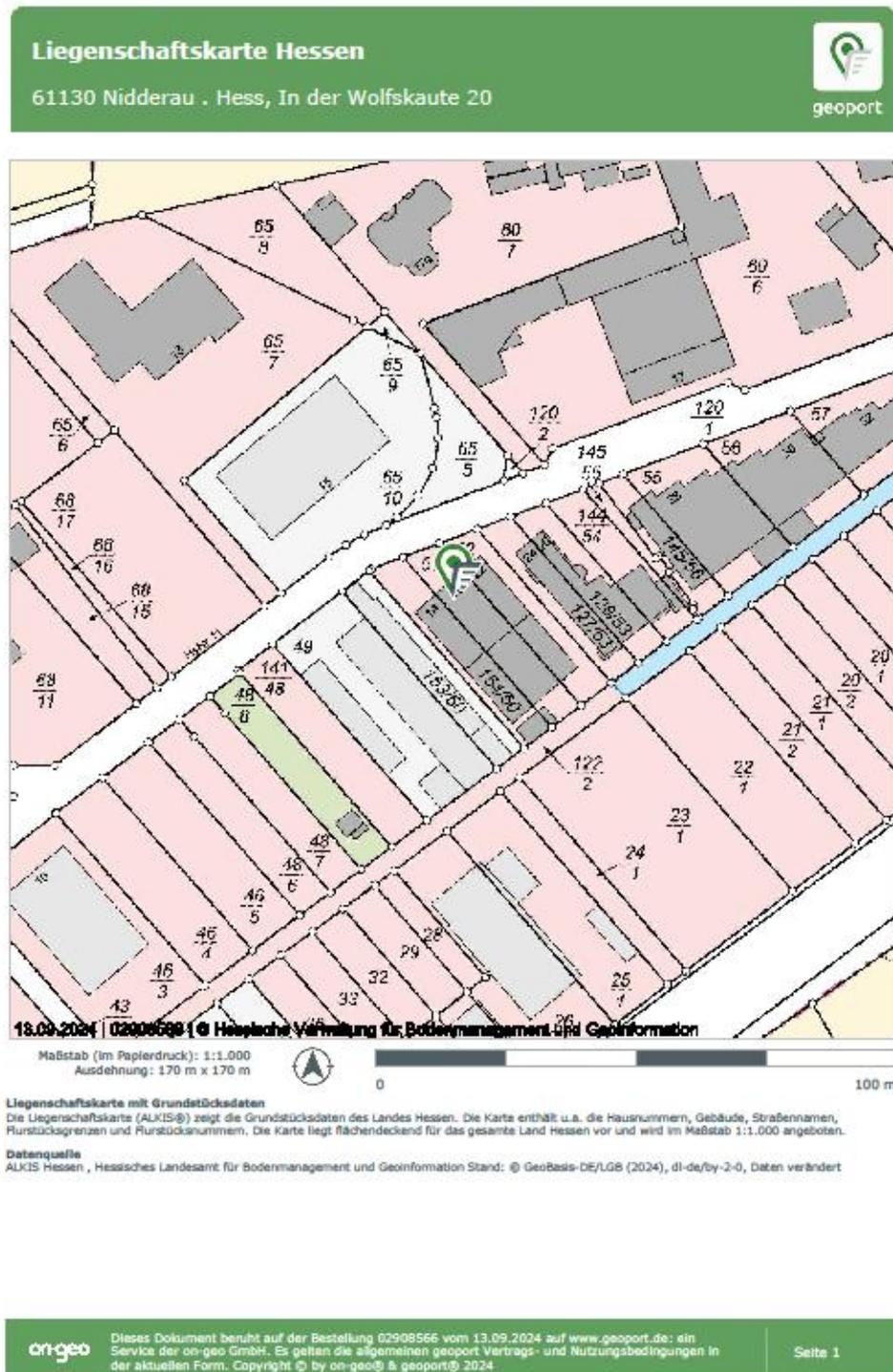
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02908566 vom 13.09.2024 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1



### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

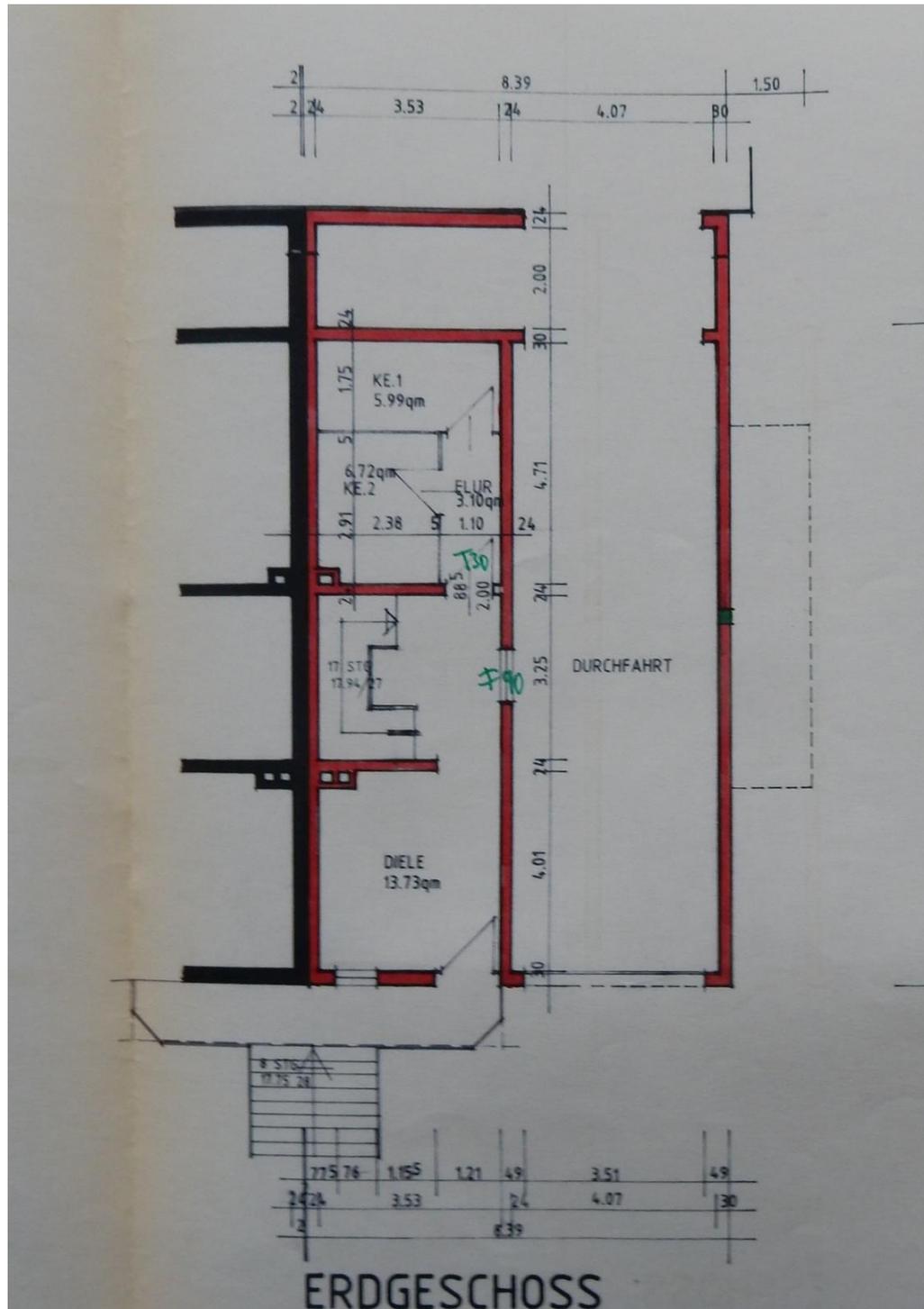
Seite 1 von 1





## Anlage 6: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 5



Erdgeschoss

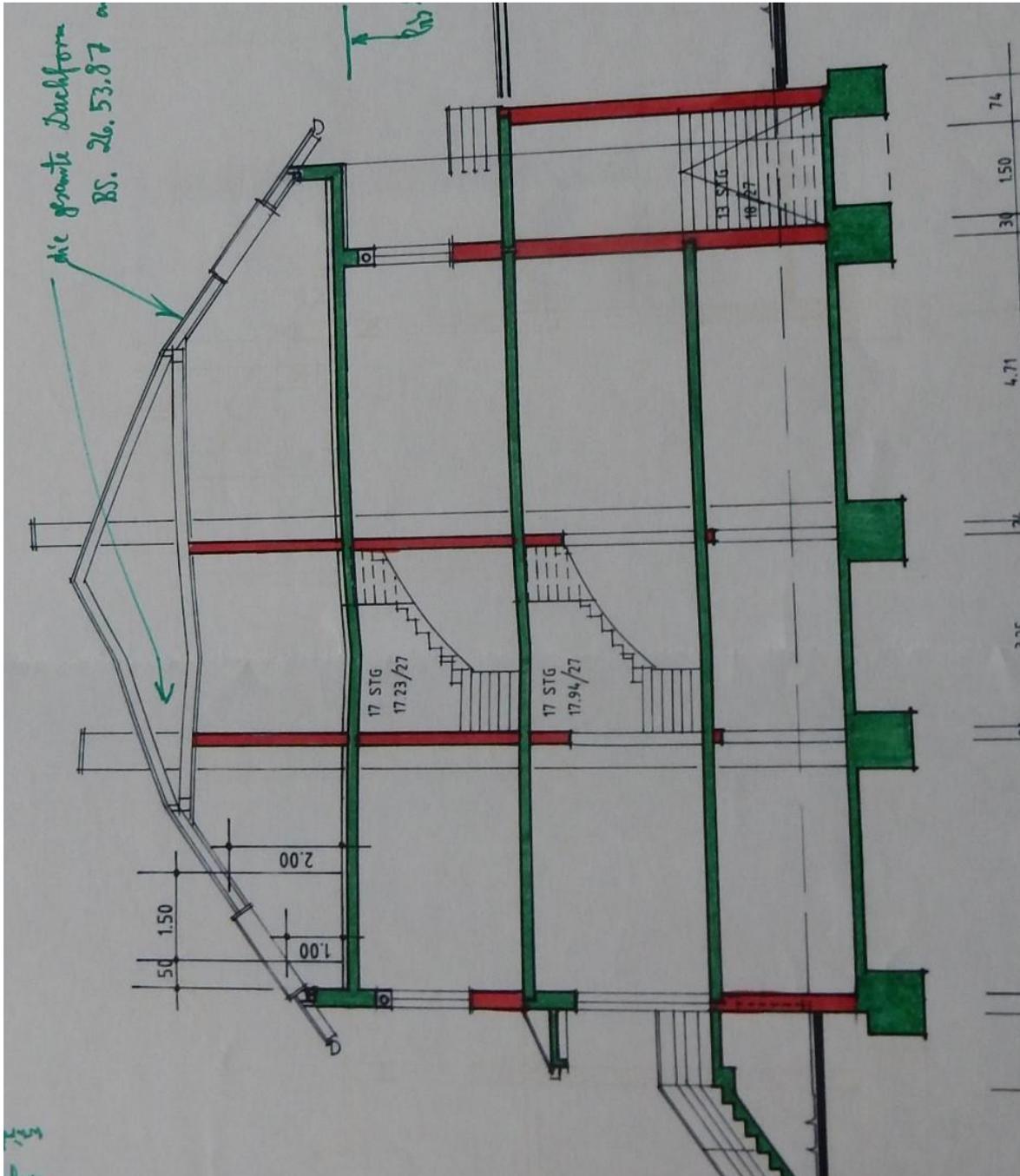






**Anlage 6: Grundrisse und Schnitt**

Seite 5 von 5



Schnitt