



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:

05.02.2024

AKTENZEICHEN:

42 K 60/23



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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Teileigentumsgrundbuch von Langenselbold, **Blatt 12937** eingetragenen **191/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in **63505 Langenselbold, Gelnhäuser Straße 22**, verbunden mit dem **Teileigentum** an den Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. G1** sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der **Terrasse** und den drei **Kfz-Abstellplätzen P1 bis P3**



Baujahr:
Nutzfläche:
Bauart:

ca. 2019
ca. 162 m²
Massiv

Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
05.02.2024 ermittelt mit rd.

646.000 €.

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten. Hierin sind Anlagen enthalten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.3	Außenanlagen	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.4	Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss	10
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	10
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.4.2.1	Geschäftsräume	10
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	11



4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	16
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Ertragswertberechnung	18
4.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	20
4.5	Vergleichswertermittlung	25
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	26
4.5.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4 (A))	28
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 (A) - 8)	28
4.5.5	Vergleichswert	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	31
4.6.5	Verkehrswert	32
5	Rechtsgrundlagen.....	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Gelnhäuser Straße 22 63505 Langenselbold
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Langenselbold, Blatt 12937, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Langenselbold, Flur 43, Flurstück 47/2, zu bewertende Fläche 12 m ² ; Gemarkung Langenselbold, Flur 43, Flurstück 47/3, zu bewertende Fläche 493 m ² ; Gemarkung Langenselbold, Flur 43, Flurstück 47/4, zu bewertende Fläche 717 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hanau Nussallee 17 63450 Hanau Auftrag vom 29.12.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	05.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	05.02.2024



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.

Bei dem zu bewertenden Teileigentum handelt es sich um ein Ladengeschäft im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses.

Hinweis 1: in der Teilungserklärung wurde rechnerisch eine Nutzfläche mit 160,15 m² durch den Architekten ermittelt. Im zeichnerischen Teil ergibt addiert eine Nutzfläche 162,80 m². Die vermietbare Fläche – innen – wird im Mietvertrag mit 162,80 m² angegeben. Der Mietvertrag wurde am 14.05.2020 für eine Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Es besteht ein Sonderkündigungsrecht nach 5 Jahren.

Der Sachverständige hat die Nutzfläche mit 162,80 m² in Ansatz gebracht.

Hinweis 2: vor einer finanziellen Disposition sollte ein Sonderfachmann die Nutzflächenberechnung der Teilungserklärung nochmals überprüfen. Gegebenenfalls ergeben sich hier Auswirkungen auf die Teilungserklärung.

Hinweis 3: die Innenausstattung gehört gemäß Mietvertrag und nach Auskunft der Filialleiterin dem Mieter.

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.

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.

Die 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 Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Nutzflächenberechnung lag in Form der Teilungserklärung vor. Die Flächen und Massen wurden nach den vor Ort stichprobenhaft vorliegenden Unterlagen 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 Wertermittlungsstichtag 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:	Langenselbold (ca. 14.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	vgl. Anlage 10

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern
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. 46 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1222,00 m ²
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses



Altlasten: Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altstandort gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Langenselbold, Blatt 12937 keine Eintragung.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.11.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	2019 (gemäß Bauakte)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	überwiegend unverputzt und verklankert

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach



3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Heizung nicht gesehen, ein Zugang war nicht möglich, Fußbodenheizung

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4 Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an den Räumen im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. G1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt gemäß dem Grundbuch rd. 160 m ² ; die Nutzflächenberechnung wurde nicht überprüft

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Geschäftsräume

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Binderfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, untergehängten Decken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür mit Lichtausschnitt



Innentüren:

Füllungstüren aus Holz;
bessere Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: ausreichend vorhanden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, individuell

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An der Terrasse und den drei Kfz-Abstellplätzen P1 bis P3

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 191/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63505 Langenselbold, Gelnhäuser Straße 22 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. G1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und den drei Kfz-Abstellplätzen P1 bis P3 zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12937	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Langenselbold	43	47/2	12 m ²
Langenselbold	43	47/3	493 m ²
Langenselbold	43	47/4	717 m ²

Fläche insgesamt:	1.222 m²
-------------------	----------------------------------



4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **280,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	450 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.222 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	280,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.02.2024	× 1,20	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 336,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	450	1.222	× 0,81	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 272,16 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 272,16 €/m ²	
Fläche	× 1.222 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 332.579,52 € rd. 333.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 insgesamt **333.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für Wohnbauflächen für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 11% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für Gewerbeflächen für den Main-Kinzig-Kreis wurde mit ca. 6% vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit gut eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. 9% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		05.02.2024	
BRW-Stichtag	-	01.01.2022	
Zeitdifferenz	=	2,09	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	9	%/Jahr
insgesamt		19,74	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,20

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises mitgeteilten GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.222,00	0,88
Vergleichsobjekt	450,00	1,08

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,81



4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 191/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	333.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	333.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 191/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	63.603,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 63.603,00 € <u>rd. 63.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 **63.600,00 €**.



4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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.



4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Laden	162,80		18,56	3.021,83	36.261,96
	2	Stellplätze		3,00	50,00	150,00	1.800,00
Summe			162,80	3,00		3.171,83	38.061,96

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Laden	162,80		13,00	2.116,40	25.396,80
	2	Stellplätze		3,00	50,00	150,00	1.800,00
Summe			162,80	3,00		2.266,40	27.196,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 10.865,16 € 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).



jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		27.196,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	5.476,34 €
jährlicher Reinertrag	=	21.720,46 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 63.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.908,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	19.812,46 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 65 Jahren Restnutzungsdauer	×	28,453
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	563.723,92 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	63.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	627.323,92 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	627.323,92 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	21.200,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	648.523,92 €
	rd.	649.000,00 €



4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohrertrag

Langenselbold 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.

Die in Immobilienportalen enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ 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.

Es liegt nur eine Angebotsmiete für Langenselbold aus dem Immobilienscout 24 liegen für Ladengeschäfte vor und ist somit nicht aussagekräftig.

Angebotsmieten für den Main-Kinzig-Kreis aus dem Immobilienscout 24 liegen für Ladenflächen zwischen 6,55 €/m² und 26,12 €/m² im Mittel bei 14,97 €/m².

Die Mietenübersicht der IHK Hanau für Ladenflächen liegen zwischen 10,00 €/m² und 13,50 €/m².

Die Mietenübersicht des Amtes für Bodenmanagement für Ladenflächen liegen ebenfalls zwischen 10,00 €/m² und 13,50 €/m².

Die Mieten für Ladenflächen wurde sachverständig gewürdigt und mit 13,00 €/m² 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Laden :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	1,50	----	374,75
Instandhaltungskosten	15,00	----	3.747,51
Mietausfallwagnis	4,00	----	999,34
Summe			5.121,60

- für die Mieteinheit Stellplätze :

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
prozentuale Schätzung (15,00 % des Rohertrags)	270,00
Summe	270,00



Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises hat keinen Liegenschaftszins zur Gewerbeobjekte und Teileigentume abgeleitet. Abgeleitet wurde der Liegenschaftszins für Wohn- und Geschäftshäuser mit 3,2 (Standardabweichung +/- 1,4) Sprengnetter hat keinen Liegenschaftszins für Teileigentume abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 3,0% bestimmt.

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 des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,5	0,5	
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,5	0,5	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	74,5 %	25,5 %	0,0 %


Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
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 je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen



Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

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 3,3 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 2019 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2019 = 5$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 4 \text{ Jahre} =$) 66 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 65 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (65 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} =$) 5 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 5 \text{ Jahren} =$) 2019.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 65 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2020

zugrunde gelegt.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	21.200,00 €
• Laden 21.200,00 €	
Summe	21.200,00 €

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen marktüblich erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die

Mieteinheit: Nr. 1, Laden

Miete	marktüblich erzielbar	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der Miete	$s_0 = 1\%$	$s_t = 1\%$
Dauer der Mietabweichung =	2,00 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 3\%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	25.396,80 €	36.261,96 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 1,953860$ (2,00 Jahre; $k = 3\%$, $s_0 = 1\%$)	$\times 1,953860$ (2,00 Jahre; $k = 3\%$, $s_t = 1\%$)
= Barwert	= 49.621,79 €	= 70.850,79 €

Barwertdifferenz (tatsächlich - marktüblich erzielbar) = 21.200,00 €



4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



4.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Teileigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	400.000,00	340.000,00	350.000,00	429.000,00
Wohnfläche [m²]	162,80	103,00	97,00	84,00	75,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.883,50	3.505,15	4.166,67	5.720,00
Stellplatzanteil [€/m²]		-116,50	-82,47	-178,57	-106,67
ber. rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	3.766,99	3.422,68	3.988,10	5.613,33
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 05.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	05.02.2024	16.06.2023	21.03.2022	10.01.2023	16.05.2022
zeitliche Anpassung		× 1,05	× 1,17	× 1,09	× 1,16
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.955,34	4.004,54	4.347,03	6.511,46
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	162,80	103,00	97,00	84,00	75,00
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,93	× 0,92
RND/GND [Jahre] (Restwert)	60 / 70	60/70	60/70	60/70	60/70
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		3.006,06	3.043,45	3.234,18	4.792,44



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5 (A)	6	7 (A)	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	170.000,00	239.000,00	731.000,00	300.000,00
Wohnfläche [m ²]	162,80	56,00	72,00	140,00	80,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.035,71	3.319,44	5.221,43	3.750,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-178,57	-138,89	-135,71	-100,00
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.857,14	3.180,56	5.085,71	3.650,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 05.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	05.02.2024	08.03.2023	16.05.2023	18.03.2022	02.06.2023
zeitliche Anpassung		× 1,08	× 1,06	× 1,17	× 1,06
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.085,71	3.371,39	5.950,28	3.869,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	162,80	56,00	72,00	140,00	80,00
Anpassungsfaktor		× 0,92	× 0,92	× 0,99	× 0,93
RND/GND [Jahre] (Restwert)	60 / 70	60/70	60/70	60/70	60/70
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Gewicht		0,80	0,80	0,80	0,80
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.271,08	2.481,35	4.712,62	2.878,54



4.5.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4 (A))

E159

Lage: 63654 Büdingen, Im Bachmichel

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.01.2024

E259

Lage: 35510 Butzbach, Virginia Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.01.2024

E359

Lage: 63571 Gelnhausen, Im Weiherfeld

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.01.2024

E459

Lage: 61118 Bad Vilbel, Berger Straße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.01.2024

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 (A) - 8)

E159

Lage: 63571 Gelnhausen, Gustavstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.01.2024

E259

Lage: 63450 Hanau, Nussallee

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.01.2024

E359

Lage: 63526 Erlensee, Am Erlenpark

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.01.2024

E459

Lage: 63526 Erlensee, In den Gärten

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 05.01.2024



Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $2.889,66 \text{ €/m}^2$ - $5.366,50 \text{ €/m}^2$. 3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	14.643,57 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 4,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.660,89 €/m ² rd. 3.661,00 €/m²

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.661,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.661,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 162,80 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 596.010,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 24.000,00 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 620.010,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 21.200,00 €	
Vergleichswert	= 641.210,80 € rd. <u>641.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 mit rd. **641.000,00 €** ermittelt.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert

Bezeichnung	Wert
3 Stellplätze	24.000,00 €
Summe	24.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren.



4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens 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.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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 Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **649.000,00 €**,

und der **Vergleichswert** mit rd. **641.000,00 €**

ermittelt.



4.6.4 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.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten nicht**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,80 (b) = 0,800$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[649.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 641.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,200 = \text{rd. } 646.000,00 \text{ €}.$



4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 191/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63505 Langenselbold, Gelnhäuser Straße 22 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. G1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und den drei Kfz-Abstellplätzen P1 bis P3

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Langenselbold	12937	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Langenselbold	43	47/2, 47/3, 47/4

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 mit rd.

646.000 €

(in Worten: sechshundertsechsvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Schlüchtern, den 05. Februar 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 **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**in **Langenselbold, Gelnhäuser Straße 22**Flur **43**Flurstücksnummer **47/4 u.a.**Wertermittlungstichtag: **05.02.2024**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Teileigentum	baureifes Land	frei	272,50	1.222,00	63.600,00
Summe:			272,50	1.222,00	63.600,00

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum	Wohn- und Geschäftshaus			160,15	2020	70	65	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Teileigentum	27.196,80	5.476,34 € (20,14 %)	3,00	----	

Relative Werte

relativer Bodenwert:	390,68 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	130,22 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.968,06 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	23,75
Verkehrswert/Reinertrag:	29,74

Ergebnisse

Ertragswert:	649.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	641.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	646.000,00 €
Wertermittlungstichtag	05.02.2024

Teileigentume werden im Allgemeinen nach dem Rohertragsfaktor eingeschätzt. Hierbei handelt es sich um den Quotienten aus dem Verkehrswert und dem jährlichen, marktüblich erzielbaren Rohertrag. $646.000 \text{ €} / 27.196 \text{ €} = 23,75$. Der Immobilienmarktbericht von hat bei der Auswertung der Marktdaten einen Rohertragsfaktor von 17,0+/- 5,1 (ohne Berücksichtigung der BoG's) für Wohn- und Geschäftshäuser abgeleitet. Der ermittelte Rohertragsfaktor liegt bedingt durch das Baujahr im oberen Bereich und ist somit plausibel. Es handelt sich um eine gute Immobilie in einer guten Lage.



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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

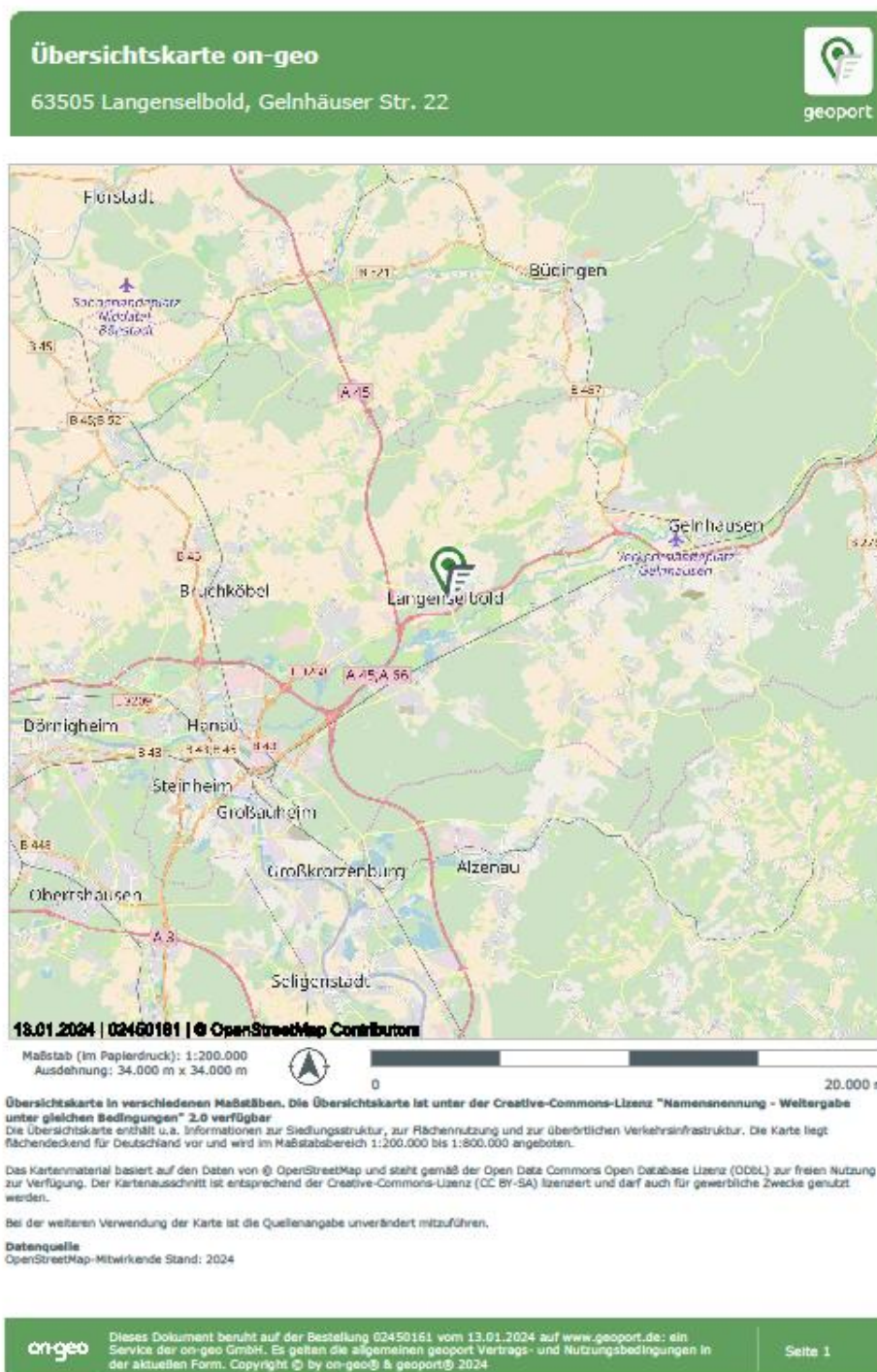


6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Lage des Sondereigentums
- Anlage 5: Nutzflächenberechnungen
- Anlage 6: Angebot Gewerbemieten aus dem Immobilienscout 24
- Anlage 7: durchschnittliche Gewerbemieten gemäß IHK
- Anlage 8: durchschnittliche Gewerbemieten gemäß Amt für Bodenmanagement
- Anlage 9: Fotos
- Anlage 10: Wohnlage kompakt

**Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1





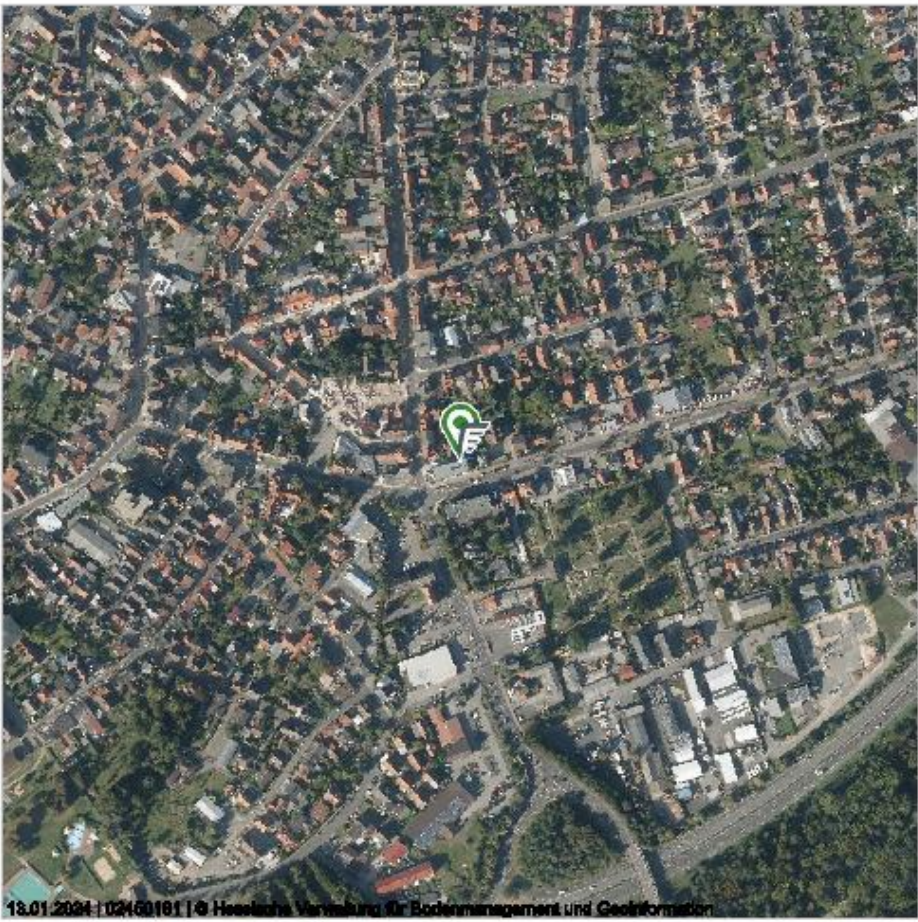
Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Hessen

63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22





13.01.2024 | 02450161 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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



500 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)

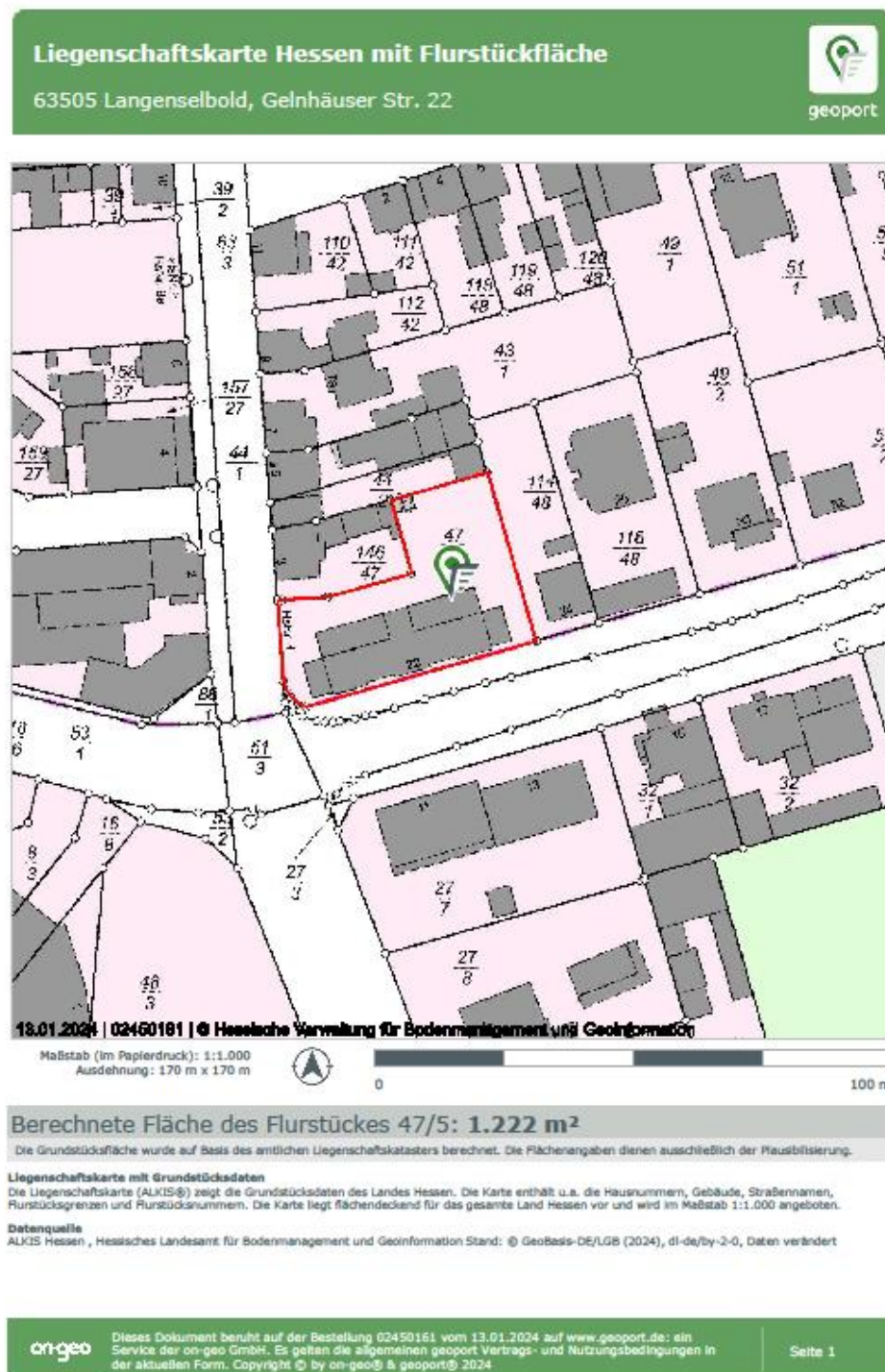
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02450161 vom 13.01.2024 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 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 4: Lage des Sondereigentums

Seite 1 von 1



**Anlage 5: Nutzflächenberechnungen**

Seite 1 von 1

Wohn- und Nutzflächenberechnung gem. DIN 277**Wohn- und Geschäftshaus****Erdgeschoss**

Nutzfläche im EG		Werte aus digitaler Planung
TH / Aufzug	=	20,32 m ²
Waschen	=	9,30 m ²
Technik / Hausanschluss	=	4,60 m ²
Flur	=	7,90 m ²
Abstellr. 1	=	4,30 m ²
Abstellr. 2	=	4,30 m ²
Abstellr. 3	=	4,00 m ²
Abstellr. 4	=	4,00 m ²
Abstellr. 5	=	6,80 m ²
Räder/Kinderwagen	=	9,60 m ²
Heizung	=	8,80 m ²
Hausmeister	=	4,30 m ²
Flur	=	22,00 m ²
Landen		
Verkaufsfläche	=	90,00 m ²
Theke / Lager	=	40,50 m ²
Sozialraum	=	22,55 m ²
Vorraum / Gäste WC	=	3,75 m ²
Vorraum / Mitarbeiter WC	=	3,35 m ²
Terrasse	=	43,00 m ²
Gesamtsumme Nutzfläche EG		313,37 m²

Obergeschoss**Nutzfläche im OG**

Treppenhaus	=	Werte aus digitaler Planung
		20,20 m ²
Gesamtsumme Nutzfläche OG		20,20 m²

**Anlage 6: Angebot Gewerbemieten aus dem Immobilienscout 24**

Seite 1 von 5

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22

**Auswertungszeitraum:** April 2023 bis September 2023**Auswertungsgebiete:** PLZ-Bezirk 63505 / Kreis Main-Kinzig-Kreis**Produktausprägung:** einfache Auswertung**Allgemeine Information**

	PLZ-Bezirk 63505	Kreis Main-Kinzig-Kreis
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	47	751
Anzahl vollständige Angebote*	5	185
Anzahl Gesuche**	2.607	5.563
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	73	65
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	128	114
Anzahl der Exposé-Ansichten	8.394	144.979
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	179	193
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	2	3
Nachfrageindex (Bund= 100)	83	140
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	67	81

*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.
 **Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten

Ortsübersicht PLZ-Bezirk 63505 / Kreis Main-Kinzig-Kreis

© OpenStreetMap Contributors
PLZ-Bezirk 63505



© OpenStreetMap Contributors
Kreis Main-Kinzig-Kreis



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02450161 vom 13.01.2024 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 6: Angebot Gewerbemieten aus dem Immobilienscout 24**

Seite 2 von 5

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22



geoport

Gewerbemieten: PLZ-Bezirk 63505

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	5	10,02 €	7,55 € - 13,00 €	2.607
Büro / Praxis	2 (40%)	9,20 €	7,55 € - 10,85 €	201 (7,7%)
Einzelhandel	1 (20%)	10,00 €	-	475 (18,2%)
Hallen / Produktion	-	-	-	658 (25,2%)
Sonstige	1 (20%)	13,00 €	-	392 (15%)

Pachten: PLZ-Bezirk 63505

Immobilientyp	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Pacht je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	1 (100%)	8,73 € 1.920 €	- 1.920 € - 1.920 €	2.607
Hotel	-	-	-	

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis: Büro- / Praxisfläche
 Einzelhandel: Verkaufsfläche
 Hallen/ Produktion: Lager- / Produktionsfläche
 Sonstige: Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie: Gesamtfläche
 Hotel: Gesamtfläche

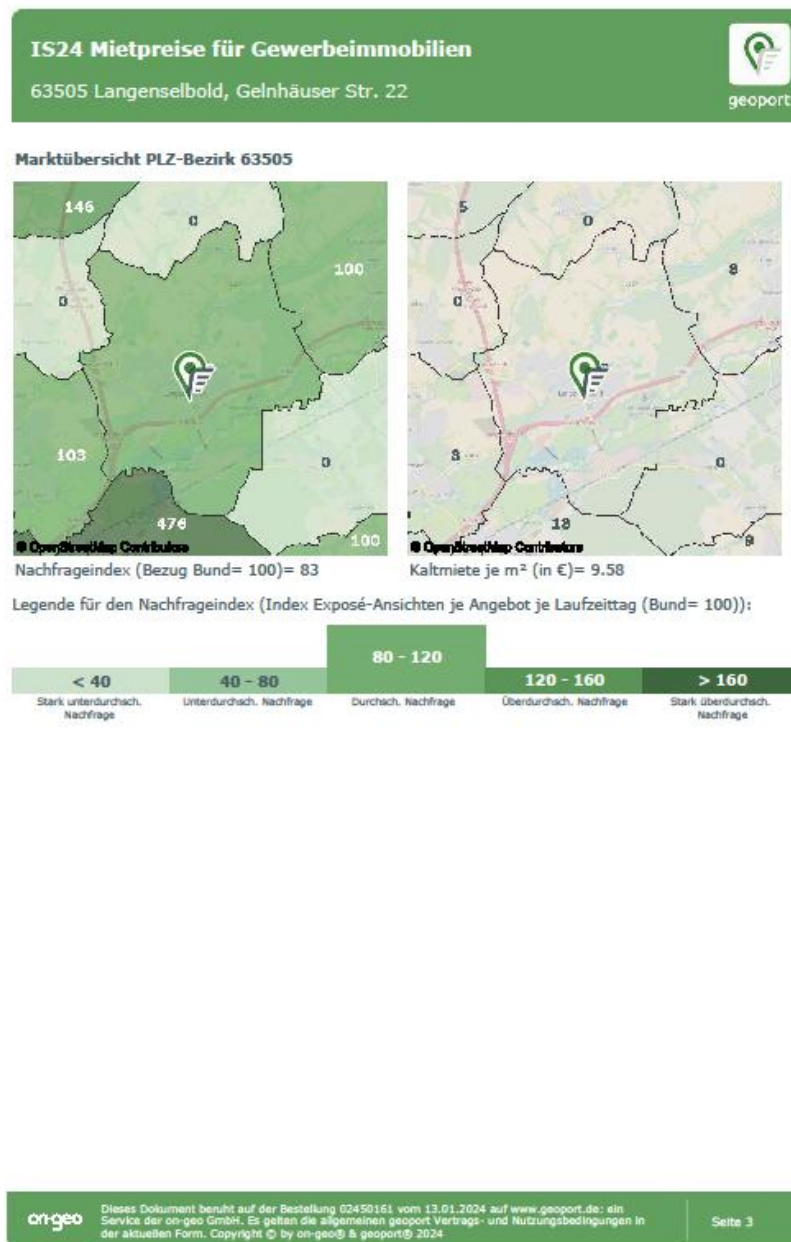


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02450161 vom 13.01.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 2


Anlage 6: Angebot Gewerbemieten aus dem Immobilienscout 24

Seite 3 von 5



**Anlage 6: Angebot Gewerbemieten aus dem Immobilienscout 24**

Seite 4 von 5

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22



Gewerbemieten in der Kreis Main-Kinzig-Kreis				
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche
		Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	185	11,05 €	3,51 € - 19,18 €	5.563
Büro / Praxis	96 (51,9%)	10,17 €	2,42 € - 16,07 €	803 (14,4%)
Einzelhandel	42 (22,7%)	14,97 €	6,55 € - 26,12 €	1.013 (18,2%)
Hallen / Produktion	22 (11,9%)	6,97 €	3,00 € - 17,56 €	1.537 (27,6%)
Sonstige	10 (5,4%)	10,18 €	6,90 € - 13,00 €	626 (11,2%)

Pachten: Kreis Main-Kinzig-Kreis				
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Angebote		Gesuche
		Pacht je m ² /gesamt	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Gastronomie	15 (100%)	12,29 € 1.680 €	4,67 € - 33,85 € 690 € - 4.500 €	5.563
Hotel	1 (6,7%)	11,25 € 4.500 €	- 4.500 € - 4.500 €	

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmetermiete:

Büro/ Praxis:	Büro- / Praxisfläche
Einzelhandel:	Verkaufsfläche
Hallen/ Produktion:	Lager- / Produktionsfläche
Sonstige:	Gesamtfläche

Bezugsflächen für die Berechnung der Quadratmeterpachten:

Gastronomie	Gesamtfläche
Hotel	Gesamtfläche

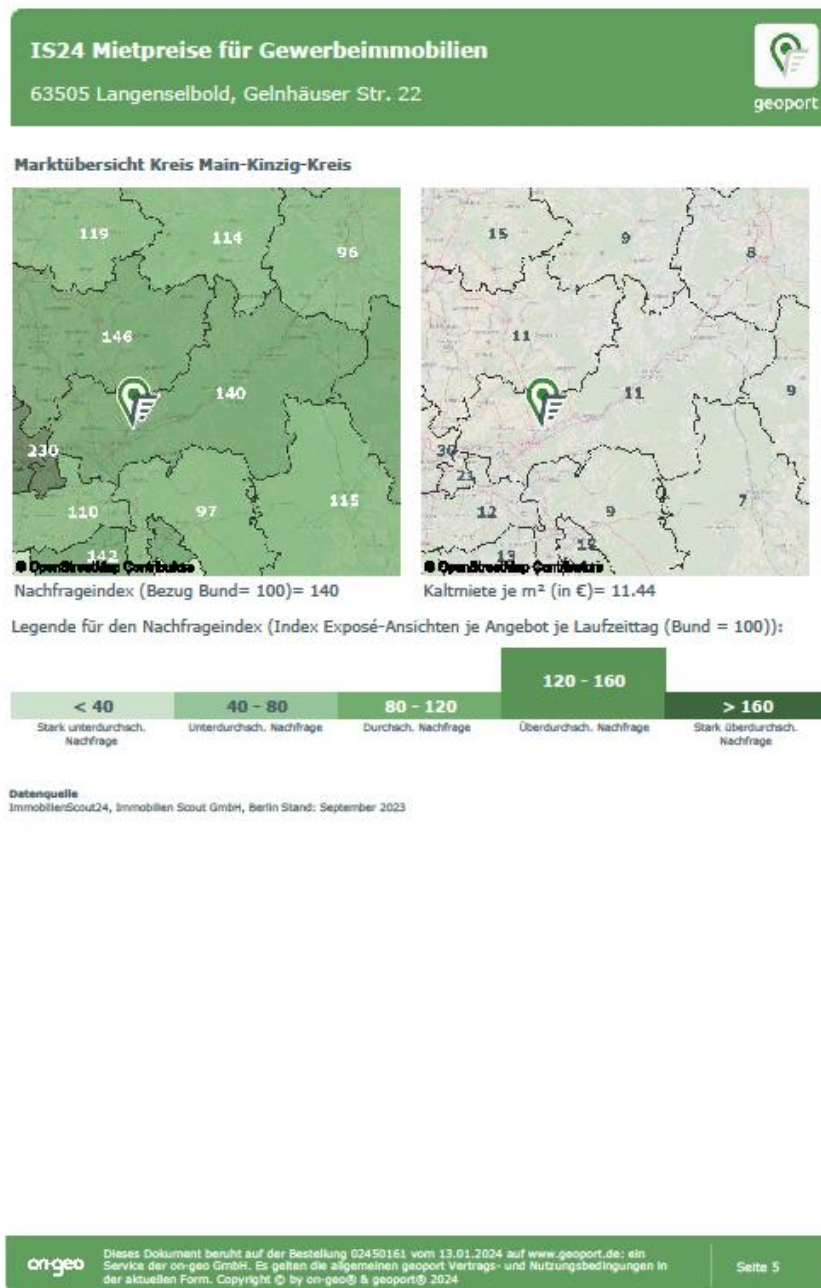


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02450161 vom 13.01.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 4

**Anlage 6: Angebot Gewerbemieten aus dem Immobilienscout 24**

Seite 5 von 5





Anlage 7: durchschnittliche Gewerbemieten gemäß IHK

Seite 1 von 2

Langensfeld
Main-Kinzig-Kreis (Landkreis)
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Immobilienmarktdaten 2023:					
Mietpreise in Euro/m²	Minimalwert	Maximalwert	Schwerpunkt		
Büroflächen	6,00	12,25	8,50		
Einzelhandelsflächen 1-a-Lage	8,00	21,00	13,50		
Einzelhandelsflächen 1-b- und Nebenlage	6,00	15,00	10,00		
Gastronomieflächen 1-a-Lage	k.A.	k.A.	k.A.		
Logistik- und Produktionsflächen	3,50	7,00	4,75		
Statistische Daten 2022:					
Bevölkerung & Fläche		Arbeitsmarkt & Pendelnde		Kaufkraft & Standort	
Bevölkerung	14.608	Svpfl. Beschäftigte am Arbeitsort	5.517	Bruttowertschöpfung (Landkreis) in Millionen Euro	14.844,8
Bevölkerungsentwicklung in Prozent 2011 - 2021	8,4	Svpfl. Beschäftigte am Wohnort	6.008	Bruttowertschöpfung (Landkreis) je erwerbstätige Person in Euro	75.146,9
Fläche in km²	26,2	Arbeitslosenquote (Landkreis) in Prozent	4,5	Kaufkraftindex	107,6
Bevölkerungsdichte in Einwohnerzahl/km²	557	Einpendelnde	5.140	Kaufkraftindex für den Einzelhandel	105,2
Zentralitätsstufe	Unterzentrum	Pendlersaldo	-493	Einzelhandelszentralität	81,4
				Grundsteuer B-Hebesatz	530
				Gewerbesteuerhebesatz	420

**Anlage 8: durchschnittliche Gewerbemieten gemäß Amt für Bodenmanagement**

Seite 1 von 1

Mieten

Kommune	Zf ¹³	Büro			Handel 1A			Handel 1B			Lager / Hallen		
		von	⊙ ¹⁴	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis	von	⊙	bis
Karben	UZ												
Kefenrod	KIZ												
Langenselbold	UZ	6,00	8,00	12,00	8,00	13,50	21,00	6,00	10,00	15,00	3,50	4,50	5,50
Limeshain	KIZ												
Linsengericht	UZ	6,50	7,25	11,00	10,00	12,00	14,00	8,00	9,50	14,00	3,00	4,00	5,00
Maintal	MZ	6,00	8,50	13,00	7,50	14,50	21,00	6,50	11,00	19,00	3,50	4,75	7,50
Münzenberg	KIZ												
Neuberg	UZ												
Nidda	MZ	7,00	10,00	12,00	7,00	11,00	15,00	6,00	9,00	12,00	1,50	4,00	6,00
Niddatal	KIZ												
Nidderau	UZ	6,00	9,50	12,00	12,00	14,50	25,00	6,00	8,00	15,00	3,00	4,50	6,00
Niederdorfelden	UZ	6,00	10,00	12,00	10,00	12,50	18,00	7,00	10,00	12,00	3,00	4,50	6,00
Ober-Mörlen	KIZ												
Ortenberg	UZ												
Ranstadt	KIZ												
Reichelsheim	KIZ												
Rockenberg	KIZ												
Rodenbach	UZ	7,00	7,25	11,00	10,00	12,00	15,00				3,50	4,00	6,00
Ronneburg	UZ	5,00	7,00	9,00	8,50	10,50	15,00	7,00	8,00	11,00	2,00	4,00	5,00
Rosbach v.d.H.	KIZ												
Schlüchtern	MZ	6,00	7,25	10,00	10,00	11,50	15,00	8,00	9,50	12,00	3,50	4,00	5,00
Schöneck	UZ	6,00	7,00	9,00	10,00	10,00	15,00	7,00	8,00	12,00	3,00	4,00	5,00
Sinntal	UZ	6,00	7,00	9,00	8,00	10,00	15,00	6,00	8,00	11,00	2,00	3,50	4,00
Steinau a. d. Str.	UZ	6,00	7,00	11,00	8,00	9,50	15,00	6,00	8,00	11,00	2,00	3,50	4,00
Wächtersbach	MZ	6,50	7,75	9,00	7,00	10,50	18,00	6,00	9,00	12,00	3,00	4,50	5,00
Wölfersheim	KIZ												
Wöllstadt	KIZ												

Tabelle 55: Gewerbemieten

Eine engere Zusammenarbeit im Bereich der Marktdaten für Gewerbeobjekte zwischen dem IHK-Forum und den im Rhein-Main-Gebiet zuständigen Gutachterausschüssen des Landes Hessen ist beabsichtigt.

Dem IHK-Forum Rhein-Main gilt unser Dank für die Genehmigung zur auszugsweisen Veröffentlichung der Daten in diesem Marktbericht.



Anlage 9: Fotos

Seite 1 von 1



Terrasse



sanitäre Einrichtung



sanitäre Einrichtung



Beispiel Boden- und Wandbeläge



Anlage 10: Wohnlage kompakt

Seite 1 von 3



WOHNLAGE KOMPAKT

Gelnhäuser Str. 22
63505 Langenselbold

INHALT

Wohnimmobilien Mikrolage
Wohnimmobilien Makrolage

Bestellung

02450161 vom 13.01.2024

Ein Standort. Alle Perspektiven.

www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH
Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt
fon: 0800 6643677
mail: kundenbetreuung@on-geo.de
web: www.on-geo.de

Es gelten die allgemeinen Nutzungs- und Geschäftsbedingungen in der aktuellen Fassung.



Anlage 10: Wohnlage kompakt

Seite 2 von 3

Wohnimmobilien Mikrolage

63505 Langenselbold, Gelnhäuser Str. 22



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Städtische Problemgebiete; Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Langenselbold (0,3 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF LANGENSELBOLD (1,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF HANAU (10,2 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Egelsbach (37,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Araltankstelle (0,1 km)

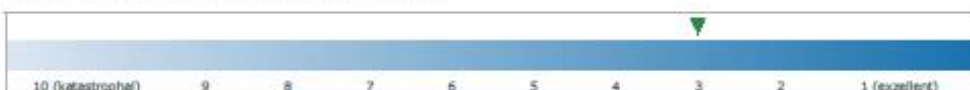
VERSÖRGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,3 km)
Zahnarzt	(0,3 km)
Krankenhaus	(9,0 km)
Apotheke	(0,2 km)
BKZ	(0,1 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(3,9 km)
Realschule	(9,7 km)
Hauptschule	(10,3 km)
Gesamtschule	(6,9 km)
Gymnasium	(9,4 km)
Hochschule	(8,7 km)
DB_Bahnhof	(1,7 km)
Flughafen	(36,6 km)
DB_Bahnhof_ICE	(10,2 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.





Anlage 10: Wohnlage kompakt

Seite 3 von 3

