

MEHRWERT

Sachverständigenbüro für Immobilien
beraten bewerten optimieren

Christian W. Petri
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Sachverständiger (DIA)
International Appraiser (DIA)
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Sachverständiger für Mieten und Pachten

Mittlere Röde 1 Ohmstraße 20 A
63571 Gelnhausen 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AG Rüsselsheim Versteigerungsgericht
43 K 2/24
Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wildhubenweg 16
65428 Rüsselsheim-Königstädten

Wertermittlungstichtag: 07.01.2025
Verkehrswert: 615.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

| Bewertungsobjekt: | Einfamilienhaus, Wildhubenweg 16, 65428 Rüsselsheim-Königstädten. | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|----------|--|--|--------|----------|---------|----------|---------|--------|---|---------|------------|---|---------|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Rüsselsheim, Versteigerungsgericht, Johann-Sebastian-Bach-Str. 45, 65428 Rüsselsheim. | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudeart: | Einfamilienhaus. | | | | | | | | | | | | | | |
| Auftrag: | Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Königstädten Blatt 3625 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG). | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücksdaten: | Amtsgericht Rüsselsheim, Grundbuch von Königstädten, Gemarkung Königstädten, Flur 10, Flurstück(e) 441, Gebäude- und Freifläche, 638 m². | | | | | | | | | | | | | | |
| Lagebeurteilung: | Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage nördlich in Rüsselsheim-Königstädten, gewachsenes und gepflegtes Umfeld. Nahversorgungs-, Kultur-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen überwiegend fußläufig, in kurzer Fahrtfernung erreichbar. Insgesamt gute Lagequalität. | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücks-/ Gebäudebeurteilung: | Überwiegend rechteckig, eben. Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit vollausgebautem Dachgeschoss (Einliegerwohnung). Zeitgemäße Grundrisse, Modernisierungen, leichter Instandhaltungssatz. Gartenaus, Folienpool, 1 x Garage, 2 x Stellplatz. Guter Wohnwert. | | | | | | | | | | | | | | |
| Baujahr: | Ca. 1983, für die Wertermittlung fiktiv 1990. | | | | | | | | | | | | | | |
| Restnutzungsdauer RND: | 35 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. | | | | | | | | | | | | | | |
| Bruttogeschossfläche BGF: | 429 m² | | | | | | | | | | | | | | |
| Flächen/Erträge: | <table><tr><th></th><th>Fläche</th><th>€/m²-St.</th></tr><tr><td>Wohnung</td><td>175,9 m²</td><td>11,25 €</td></tr><tr><td>Garage</td><td>1</td><td>50,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>2</td><td>30,00 €</td></tr></table> jeweils marktüblich netto kalt. | | | | Fläche | €/m²-St. | Wohnung | 175,9 m² | 11,25 € | Garage | 1 | 50,00 € | Stellplatz | 2 | 30,00 € |
| | Fläche | €/m²-St. | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnung | 175,9 m² | 11,25 € | | | | | | | | | | | | | |
| Garage | 1 | 50,00 € | | | | | | | | | | | | | |
| Stellplatz | 2 | 30,00 € | | | | | | | | | | | | | |
| Bodenwert (unbelastet): | 445.000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| Ertragswert: | 655.000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| Sachwert: | 615.000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| Zubehör und Bestandteile: | 20.000 € (nicht in Verkehrswert enthalten). | | | | | | | | | | | | | | |
| Verkehrswert: | 615.000 € | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohnflächenfaktor: | 3.497 €/m², Markt 3.830 €/m² | | | | | | | | | | | | | | |
| Rohertragsvervielfältiger: | 24,5-fach, Markt 31,5-fach | | | | | | | | | | | | | | |
| Nettoanfangsrendite NAR: | 2,42 %, Markt 2,60 % | | | | | | | | | | | | | | |

Vorwort

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Wertermittlungsobjekt aus dem Blickwinkel eines neutralen Marktteilnehmers, der Standort und Immobilie nicht kennt, analysiert. Die Beurteilung erfolgt von übergeordneten Kriterien, wie Analyse des Makrostandortes, zu detaillierten Kriterien, wie der Analyse der Raumaufteilung und des baulichen Zustandes, sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Am Ende eines jeden Teilkapitels werden die einzelnen Kriterien bewertet. Aus der Analyse der Daten, statistischen Auswertungen des Immobilienmarktes und den besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften des konkreten Wertermittlungsobjektes wird die Wertermittlung durchgeführt. Als Resümee wird unter Berücksichtigung aller verfügbaren und nachvollziehbaren Kriterien (Modellkonformität) der Wert des Unikates „Immobilie“ abgeleitet. (Allgemeine Teile sind kursiv gedruckt).

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Zusammenfassung der Ergebnisse | 2 |
| 2. Allgemeine Objektdaten | 4 |
| 3. Lage | 5 |
| 3.1. Makrolage | 5 |
| 3.2. Mikrolage | 7 |
| 3.2.1. Öffentlicher Personennahverkehr | 7 |
| 3.2.2. Individualverkehr | 7 |
| 4. Grundstück - Beschreibung des Grundstückes | 8 |
| 5. Grundbuch und Katasterbezeichnung | 8 |
| 6. Beschreibung der baulichen Anlagen | 9 |
| 6.1. Baukonstruktion und Bauausstattung | 9 |
| 6.2. Raumaufteilung | 10 |
| 7. Baurecht | 10 |
| 7.1. Bebaubarkeit | 10 |
| 7.2. Denkmalschutz | 11 |
| 8. Miet- und Pachtverhältnisse | 11 |
| 9. Stellplätze | 11 |
| 10. Besondere Umstände | 12 |
| 10.1. Rechte und Belastungen | 12 |
| 10.1.1. Rechte im Grundbuch | 12 |
| 10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis | 12 |
| 10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück | 12 |
| 10.3. Gebäudezustand | 12 |
| 10.3.1. Instandhaltungszustand | 13 |
| 10.3.2. Gebäudeschäden | 14 |
| 10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr | 14 |
| 10.4. Energetischer Zustand | 14 |
| 11. Wertermittlung | 16 |
| 11.1. Bodenwert | 17 |
| 11.2. Vergleichswertverfahren | 18 |
| 11.3. Ertragswertverfahren | 19 |
| 11.4. Sachwertverfahren | 23 |
| 11.5. Zubehör und Bestandteile | 26 |
| 11.6. Ableitung des Verkehrswertes | 26 |

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Wildhubenweg 16, 65428 Rüsselsheim-Königstädten.

Objektart: Einfamilienhaus.

Auftraggeber: Amtsgericht Rüsselsheim, Versteigerungsgericht,
Johann-Sebastian-Bach-Str. 45, 63225 Langen.

Beauftragter Gutachter:

Christian W. Petri
Dipl.-Ing. Architekt, International Appraiser (DIA), Dipl. Sachverständiger
(DIA), öffentlich bestellt und vereidigt von der IHK Hanau-Gelnhausen-
Schlüchtern für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten
Mittlere Röde 1
63571 Gelnhausen
Ohmstraße 20 A
63225 Langen

Wertermittlungsstichtag = Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung:

07.01.2025 / 07.01.2025, 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligter,
Herr Petri, Sachverständiger.

Für nicht besichtigte Bereiche wird der Zustand der besichtigten Bereiche
angenommen.

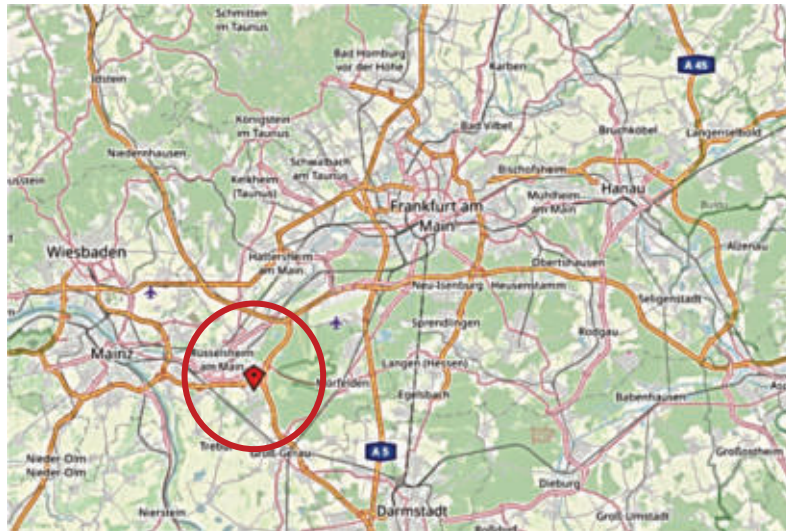
Verwendete Unterlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Planungsrechtliche Auskunft
Bauakten der Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim
Marktberichte zum Stichtag
Baulastenauskunft
Unterlagen Beteiligte

3. Lage

3.1 Makrolage Kreis Groß-Gerau

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Bundesland: | Hessen |
| Regierungsbezirk: | Darmstadt |
| Verwaltungssitz: | Groß-Gerau |
| Fläche: | 453,03 km ² |
| Einwohner: | 267.920 (31. Dez. 2023) |
| Bevölkerungsdichte: | 591 Einwohner je km ² |



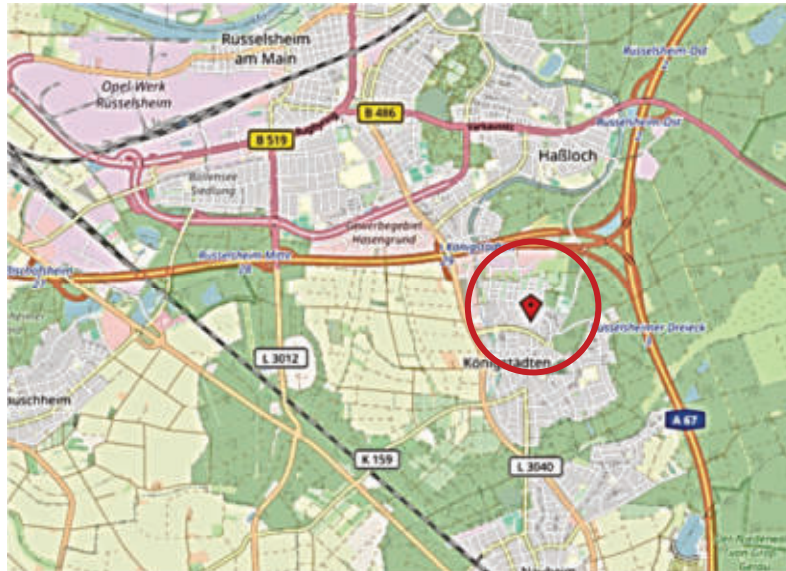
Quelle: OpenStreetMap

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in der Stadt Rüsselsheim im Kreis Groß-Gerau. Der Landkreis Groß-Gerau ist eine Gebietskörperschaft mit ca. 280.308 Einwohnern im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt. Der Landkreis liegt im oberen Rheingraben. Der Main bildet die nördliche, der Rhein die westliche Grenze. Ein großer Teil des Kreises liegt im Hessischen Ried. Die höchste Erhebung des Kreises ist mit 145 m der Oberwaldberg, eine stillgelegte Mülldeponie bei Mörfelden. Die niedrigste Stelle ist mit 82 m die Mainspitze mit der Mündung des Mains in den Rhein. Der Landkreis grenzt, im Nordwesten beginnend im Uhrzeigersinn, an die kreisfreie Landeshauptstadt Wiesbaden, den Main-Taunus-Kreis, die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main, die Landkreise Offenbach, Darmstadt-Dieburg und Bergstraße (alle in Hessen). Im Westen bildet der Rhein die natürliche Grenze. Links des Rheins liegen die rheinland-pfälzischen Landkreise Alzey-Worms und Mainz-Bingen sowie die kreisfreie Landeshauptstadt Mainz.

Nach den Ergebnissen des Zensus am 9. Mai 2011 waren von den Einwohnern waren 30,2 Prozent der Einwohner evangelisch, 21,7 Prozent römisch-katholisch und fast die Hälfte 48,1 Prozent waren konfessionslos, gehörten einer anderen Religionsgemeinschaft an oder machten keine Angabe. Die Zahl der Protestanten und Katholiken ist seitdem gesunken. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Groß-Gerau Platz 58 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „hohen Zukunftschancen“. In der Ausgabe von 2019 lag er auf Platz 16 von 401 und zählt damit zu den Regionen mit „sehr hohen Zukunftschancen“. Durch das Kreisgebiet verlaufen die Riedbahn, die Rhein-Main-Bahn und die Mainbahn. Der Nahverkehr ist in den Rhein-Main-Verkehrsverbund integriert. Insofern besitzen die S-Bahn-Linien S7, S8 und S9 mit ihren Haltepunkten sowie die übrigen Regionalhalte eine wichtige Bedeutung für das Kreisgebiet. Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 67, 60, einige Kilometer der A 3, der A 5 und der A 671. Ferner erschließen mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen das Kreisgebiet. Ferner trägt der unmittelbar an das Kreisgebiet angrenzende Flughafen Frankfurt am Main zur internationalen Anbindung des Landkreises bei. Das Kreisgebiet wird im Westen vom Rhein begrenzt.

Rüsselsheim

| | |
|-------------------|------------------------|
| Bundesland: | Hessen |
| Regierungsbezirk: | Darmstadt |
| Landkreis: | Groß-Gerau |
| Höhe: | 88 m ü. NHN |
| Fläche: | 58,29 km² |
| Einwohner: | 65.607 (31. Dez. 2023) |



Quelle: OpenStreetMap

Rüsselsheim am Main ist mit rund 68.000 Einwohnern die größte Stadt des Kreises Groß-Gerau im Regierungsbezirk Darmstadt innerhalb des Rhein-Main-Gebietes, die zehntgrößte Stadt des Landes Hessen und Teil der Stadtregion Frankfurt. Internationale Bekanntheit erlangte Rüsselsheim durch den Automobilhersteller Opel. Der südliche Teil des Frankfurter Flughafens liegt teilweise auf dem Gebiet der Stadt Rüsselsheim. Im Norden trennt der Main Rüsselsheim von den beiden Nachbarstädten Hochheim und Flörsheim (beide Main-Taunus-Kreis). Im Nordosten grenzt es an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main und die Stadt Raunheim, im Osten an die Stadt Mörfelden-Walldorf, im Süden an die Gemeinden Nauheim und Trebur sowie im Westen an die Stadt Ginsheim-Gustavsburg und die Gemeinde Bischofsheim. Das Stadtgebiet setzt sich zusammen aus den Gemarkungen

- Rüsselsheim
- Königstädten
- Bauschheim
- Rüsselsheimer Wald östlich von

Anfang der 1990er Jahre kam es in der Stadt noch einmal zeitweise zu einem wirtschaftlichen Aufschwung: Nachdem die neuen Bundesländer hinzukamen und Opel-Fahrzeuge dort großen Absatz fanden. Ausgaben überstiegen die sich erhöhenden Einnahmen und führten zur Überschuldung und in der Folge die Verpflichtung, den jährlichen Haushalt durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen des „Kommunalen Schutzschirms“ des Landes Hessen genehmigen zu lassen. Frühe Versuche, sich mit der Ausweisung des Gewerbegebiets „Im Hasengrund“ (EDS, Delphi, invenio, GMAC-Bank etc.) in den späten 1970er Jahren von der Abhängigkeit der Monostruktur Automobilindustrie zu lösen, gingen nicht auf.

Rüsselsheim profitiert durch seine zentrale Lage und bietet der Bevölkerung ein umfangreiches Angebot an Nahversorgungseinrichtungen, einen diversifizierten Einzelhandel, der die Ansprüche der örtlichen Bevölkerung abdeckt. Kindergärten, Grund- und Hauptschulen sind in ausreichendem Umfang ebenso wie Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

3.2 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Bereich von Königstädten in einem in der 70er und 80er Jahren entstandenen Wohngebiet. Das Umfeld wird überwiegend aus ähnlichen Ein- und Zweifamilienhäusern gebildet. Sonst verdichtet sich die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau. Schulen und Kindergärten sind überwiegend fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für Nahversorgungs-, Bildungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Im Bereich der Liegenschaft ist der „Wildhubenweg“ eine einspurige Stichstraße mit in die Fahrbahn integrierten Gehwegen. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle ist in ca. 6 Minuten fußläufig zu erreichen. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 60 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 50 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse gut erschlossen.

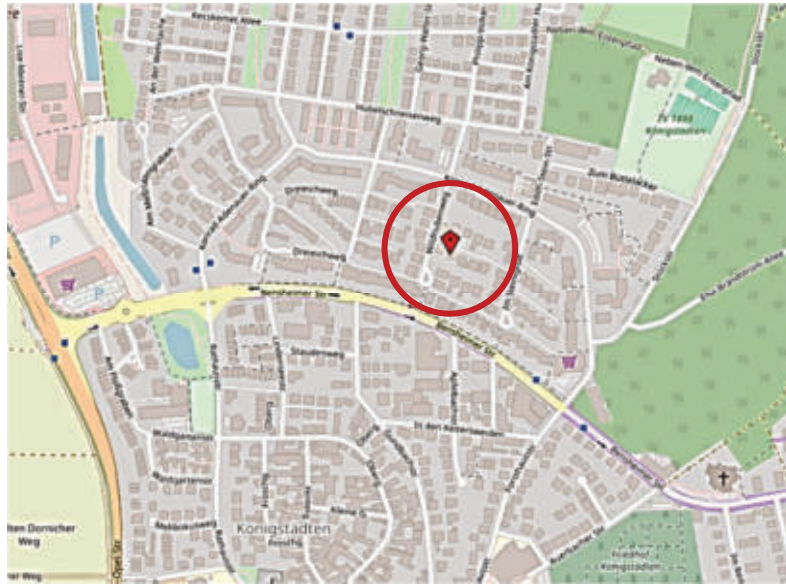
3.2.2 Individualverkehr

Die Liegenschaft ist gut für den PKW-Verkehr erschlossen. Die Autobahn A 3 und A 67 sind in ca. 5-10 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Das Frankfurter Kreuz als zentraler Verkehrsknotenpunkt mit dem naheliegenden Rhein-Main-Flughafen ist in ca. 15 Minuten Fahrzeit zu erreichen. Tageszeit- und damit verkehrsdichtebedingt können diese Fahrzeiten stark abweichen.

Beurteilung

Makro- und Mikrostandort haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Die Analyse ergibt Aufschluss über die Wirtschaftskraft der Bewohner und durch die Bevölkerungsstruktur Aufschluss über das mögliche Nachfrageverhalten nach Immobilien. Wichtige Merkmale für Makro- und Mikrostandort ist die verkehrliche Anbindung an andere Wirtschaftsstandorte, die Versorgung mit Konsumartikeln, aber auch die Berufs-, Bildungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Makrolage stellt sich durch den guten Wirtschaftsstandort südlich von Frankfurt im Rhein-Main-Gebiet positiv dar. Durch die Wirtschaftsstruktur wird mit einem positiven demografischen Faktor bis 2030 und weiterer Urbanisierung gerechnet, was zu einer weiter stabilen Nachfrage auf dem Bereich der Wohnimmobilien führt. Wohnimmobilien sind dabei generell in ruhigen und gepflegten Lagen bevorzugt. Ein- und Zweifamilienhäuser gelten dabei als besonders rares Gut, da aufgrund des Flächenverbrauchs und sonstiger planungsrechtlicher Vorgaben zukünftig diese kaum mehr in der städtebaulichen Planung vorgesehen sind oder genehmigt werden. Die Erreichbarkeit der meisten Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ist gut. Die Erreichbarkeit von Geschäften des kurz-, mittel- bis langfristigen Bedarfs ist vorteilhaft und sorgt für gute Standorteigenschaften. Nachteil ist der heterogene Bevölkerungsbesatz im weiteren Umfeld. Insgesamt ist eine gute Lagequalität zu konstatieren.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das leicht parallelogrammförmig geschnittene Grundstück mit einer überwiegend ebenen Oberfläche hat eine Straßenfrontbreite von ca. 18 m und eine mittlere Tiefe von ca. 38 m. Das Gebäude, ca. 11,5 m x 11,8 m, ist durch eine ca. 5,0 m tiefe Vorgartenzone vom Erschließungsweg getrennt errichtet. Eine Pkw-Einzelgarage, ca. 7,0 m x 3,3 m, mit Zugang vom Keller des Hauses aus ist auf der Ostseite des Grundstücks grenzständig zum Nachbargrundstück errichtet. Die mit Betonsteinpflaster belegte Zufahrt und eine Fläche westlich nehmen zwei Pkw-Stellplätze auf. Die Vorgartenzone ist einfach gärtnerisch und der nach Süden ausgerichtete Hausgarten aufwendig mit Pool, Gartenhaus, einer Rasenfläche, Beeten, Sträuchern und Wegen angelegt. Ein Terrasse auf Erdgeschossniveau ist südlich an das Haus angebaut und teilweise als Loggia ausgelegt. Das Grundstück ist zur Straße mit einer kombinierten Mauer-Stahlzaun-Anlage mit Stahldrehtoren und zu den übrigen Seiten mit Hecken, Sichtschutzzäunen und einem Stabmattenzaun bzw. einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Bei der Ortsbesichtigung des Grundstückes hat sich kein Verdacht auf Bodenkontaminierung ergeben. Es wurde keine Untersuchung des Baugrundes oder sonstige Bodenanalysen durchgeführt. Es wird für die Bewertung die Freiheit von Altlasten und normale Tragfähigkeit des Bodens unterstellt. Erschließungszustand: Nach Auskunft der Gemeinde ist die Liegenschaft an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen; das Grundstück verfügt über einen Telekomanschluss. Die verfügbaren Bandbreiten an schnellem Internet weichen von Anbieter zu Anbieter ab. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge und andere öffentliche Abgaben durch die Eigentümer bezahlt wurden.

5. Grundbuch- und Katasterbezeichnung

Amtsgericht von Rüsselsheim, Grundbuch von Königstädten, Blatt 3625,

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------------|
| Bestandsverzeichnis: | Lfd. Nr. | 1 |
| | Gemarkung | Königstädten |
| | Flur | 10 |
| | Flurstück | 441 |
| | Liegenschaftsbuch | 2361 |
| | Wirtschaftsart | Gebäude- und Freifläche |
| | Lage | Wildhubenweg 16 |
| | Größe | 638 m ² |

| | |
|---|----------------------------------|
| Abteilung I: (Eigentümer) | Wird nicht genannt. |
| Abteilung II: (Lasten/ Beschränkungen) | Keine ungelöschten Eintragungen. |
| Abteilung III: (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) | Nicht mitbewertet. |

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt anhand der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Bausubstanz, der baujahrestypischen Konstruktion und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung soweit diese vorlag. Zerstörende Untersuchungen an der Bausubstanz wurden nicht vorgenommen. Bei einer nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten Liegenschaft erfolgt die Beschreibung für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum zusammen. Für nicht besichtigte Bereiche werden sachverständige Annahmen getroffen.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein im Jahr 1983 errichtetes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit vollausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Die Hauptwohnung befindet sich im Erd-, die Einliegerwohnung im Dachgeschoss.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken.
- Decken als Ortbeton- und Fertigteildecken.
- Dach als Satteldach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Zwischensparrendämmung auf baujahresspezifischem Niveau, Betonsteindeckung.
- Putzfassade.
- Innentreppe zum Erdgeschoss als Ortbetontreppe mit Fliesenbelag, zum Dachgeschoss als Stahltrappe mit Holztrittstufen. Einschubtreppe zum Spitzboden.
- Fenster überwiegend als Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2018), Dachflächenfenster überwiegend von 2008, Kunststoff- und Stahlkellerfenster. Fenstertüren im Balkon-/Terrassenbereich, Fensterbänke innenseitig aus Naturstein, außenseitig aus Werkstein/Aluminium, Kunststoffrollläden teilweise elektrifiziert, teilweise zentral gesteuert.
- Innentüren als Röhrenspantüren mit Weißlackbeschichtung, Holz- und Stahlzargen, teilweise mit Glasausschnitten, Ganzglastüren, neuzeitliche Haustür mit Glasausschnitten und Fingerabdruckleser, notwendige Türen als Stahl- und Aluminiumtüren.
- Bodenbeläge teilweise keramisch, Vinyl, Parkett/Laminat, im Keller auch versiegelter Estrich.
- Wandbeläge überwiegend verputzt und gestrichen, auch tapeziert und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatten.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise Holzdecken, teilweise Einbauspot.
- WC im KG auf einfachem Standard, im EG/DG Wannenbäder auf mittlerem bis gehobenem Niveau saniert.
- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau der ca. 80er Jahre, mittlere bis gehobene Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, Nachinstallation aus den unterschiedlichen Modernisierungsjahren 2008/2018 auch mit Anfangsinstallation eines Smart-Home-Systems.
- Luftwärmepumpenheizung von 2008. Wärmeverteilung im DG über Fußbodenheizung, sonst Heizkörper, Brauchwassererwärmung zentral. Kaminofen, individualisierter Einbau.

- Folienpool im Garten.

6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Flächenaufstellung siehe Anlage.

Das Erdgeschoss der Liegenschaft im Hochparterre wird von Norden aus dem Vorgarten erschlossen. Ein Flur mit Treppenhaus dient dabei als Verteilerzone in die Räume des Erdgeschosses und die übrigen Geschosse.

Der Keller stellt sich als baujahresspezifisch trockener Keller für Lagernutzungen geeignet dar. Teilweise sind Räume als Hobbyraum und Arbeitszimmer wohnraumähnlich ausgebaut, haben jedoch keine angemessene Belichtung über Fenster. Über eine Treppe besteht Zugang zur Garage und in den Garten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt einen zum Wohnraum und zur Küche offenen Flur. Die I- und u-förmig möblierbare Küche ist von Norden und Osten belichtet und durch einen Wanddurchbruch zum Wohnraum offen gestaltet. WC und Garderobe sind abweichend von den Planunterlagen nicht gebaut. Nach den Planunterlagen wurde zur Herstellung des Durchbruchs in die Statik eingegriffen, so dass für die Maßnahmen eine Baugenehmigung notwendig gewesen wäre. Es liegt somit eine formelle Illegalität vor, bei der von einer auflagenfreien Nachgenehmigungsfähigkeit ausgegangen wird. Nach Süden zum Garten und zur teilüberdachten Terrasse ist das kombinierte Wohn- Esszimmer ausgerichtet, das eine angemessene Größe und gute Aufenthaltsqualität bietet. Über einen Nebenflur werden die privaten Räume, d.h. zwei Zimmer, jeweils nach Norden und Süden ausgerichtet, sowie das dazwischen liegende Badezimmer erschlossen. Die Räume sind jeweils natürlich belichtet und belüftbar und haben eine ausreichende Möblierungsfläche. Das Bad ist modern ausgestattet und natürlich belichtet und belüftbar. Von der teilüberdachten Terrasse aus wird der Garten mit Pool und Gartenhaus erschlossen.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss weicht hinsichtlich der Grundrissdarstellung wegen der Entfernung der Wand zwischen Küche und Wohnraum von der Grundrissdarstellung ab. Im Übrigen herrscht eine ähnliche Grundrissaufteilung wie im Erdgeschoss vor, wobei sich die wesentlichen Abweichungen aus den Einschränkungen der Nutzbarkeit durch die Dachschräge, der Belichtung auch über Dachflächenfenster sowie hinsichtlich des Freisitzes als Dachloggia darstellen.

Der Spitzboden ist als unbeheizte Lagerfläche eingeschränkt nutzbar.

Insgesamt ist ein guter Wohnwert zu konstatieren.

7. Baurecht

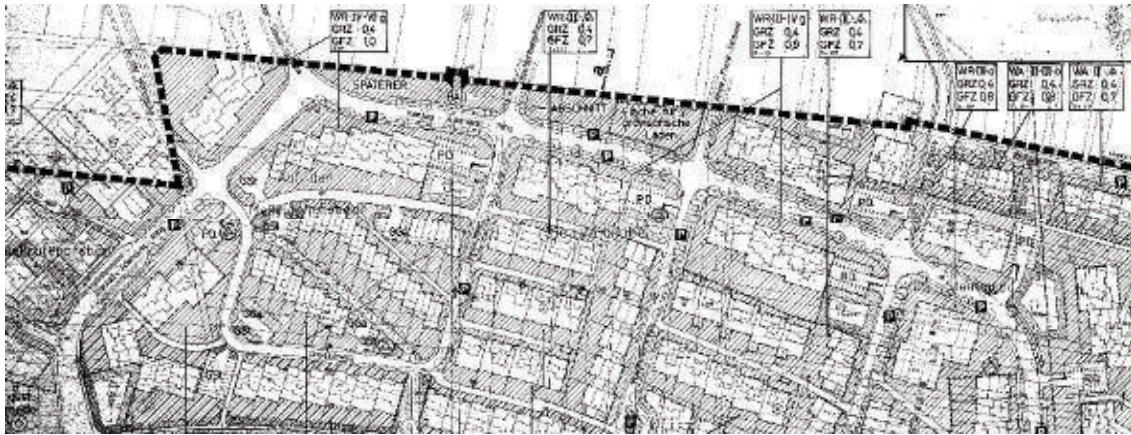
7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft des Bürger-GIS und dem Stadtplanungsamt der Stadt Rüsselsheim befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und im Geltungsbereich des Bebauungsplans „76/1, Blauer See, 1. Änderung / 2. + 4. Änderung“ Königstädten mit Rechtskraftvermerk vom 14.08.1986. Dieser trifft für den Bereich der Liegenschaft folgende Festsetzungen:

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Reines Wohngebiet WR |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| Grundflächenzahl GRZ | 0,4 |
| Geschossflächenzahl GFZ | 0,7 |
| Geschossigkeit | II |

Weitere Festsetzungen sind im Textteil und der Legende des Bebauungsplans getroffen.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. Bei der formelle Illegalität des Wanddurchbruchs wird von einer auflagenfreien Nachgenehmigungsfähigkeit ausgegangen und kein Abzug hierfür in der Wertermittlung gemacht. Eine etwa mögliche weitere bauliche Ausnutzung sollte durch Rücksprache mit den Baugenehmigungsbehörden, z.B. durch eine Bauvoranfrage, geklärt werden. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Für ein Verkehrswertgutachten, insbesondere auch den für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts im Rahmen von fiskalischen Bewertungszwecken, ist das Baurecht abschließend untersucht. Ausnutzungstechnische Kennziffern (GFZ, WGFZ, GRZ, BMZ) siehe Anlage Flächenermittlung.



Quelle RegioMap

7.2 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalliste wurde aufgrund der vorliegenden Bausubstanz nicht untersucht. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmal) ausgegangen.

8. Miet- und Pachtverhältnisse

Die Erd- und die Dachgeschosswohnung werden durch jeweils einen Miteigentümer genutzt. Es sind keine Mietverträge bekannt.

Im Falle der Durchführung des Ertragswertverfahrens wird von marktüblichen Mietverhältnissen, einer sofortigen Vermietung, vollständigen und rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses sowie von der Freiheit von Rechtsstreitigkeiten, wirksamen Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

9. Stellplätze

Eine Pkw-Einzelgarage ist östlich an das Haus angebaut. Zwei Pkw-Stellplätze befinden sich auf der Zufahrt bzw. auf der Freifläche nordöstlich des Hauses.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine eventuelle Nachweispflicht gegenüber der öffentlichen Hand erfüllt ist. Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich im Umfeld der Liegenschaft am Straßenrand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung lag ein starker Anteil an ruhendem Verkehr vor.

10. Besondere Umstände**10.1 Rechte und Belastungen****10.1.1 Rechte im Grundbuch****Rechte im Bestandsverzeichnis**

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten begünstigenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden begünstigenden Eintragungen ausgegangen.

Rechte in Abteilung II

Es sind keine ungelöschten wertrelevanten belastenden Eintragungen vorhanden. Es wird bei der Bewertung von der Freiheit von wertbeeinflussenden belastenden Eintragungen ausgegangen.

Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist nicht wertrelevant.

10.1.2 Rechte im Baulastenverzeichnis

Die Eintragung einer Baulast ist die Verpflichtung einer Privatperson gegenüber der öffentlichen Hand auf ein Tun, Dulden oder Unterlassen. In der Regel wird eine Baulast eingetragen, um ein vorher nicht genehmigungsfähiges Bauvorhaben genehmigungsfähig zu machen.

Nach Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Rüsselsheim sind keine wertbeeinflussenden Baulasten für das Grundstück eingetragen. Bei der Wertermittlung wird von der Freiheit von wertrelevanten Baulasten ausgegangen.

10.2 Besondere Anlagen auf dem Grundstück

Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, die den Bodenwert erhöhen.

Pool, Gartenhaus und Garage werden im Vergleichs- und Sachwertverfahren durch den jeweiligen Zeitwert und im Ertragswertverfahren durch den Mietansatz berücksichtigt.

10.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand hat wesentlichen Einfluss auf den Wert. Basis für die Beurteilung ist die Modellvorstellung einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, nach deren Ablauf das Wertermittlungsobjekt trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung verbraucht und somit nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zustand wird von der gewöhnlichen Alterswertminderung erfasst. Weicht das Wertermittlungsobjekt in seinem Zustand von dieser Modellvorstellung nach oben oder unten ab, ist dies unter anderem in der Wertermittlung durch die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) zu berücksichtigen. Nachteilig wirkt sich eine unterlassene Instandhaltung aus. Diese kann neben Baufehlern zu Bauschäden führen. Instandhaltungsstau und Bauschäden werden definitionsgemäß getrennt und ohne Doppelberücksichtigung voneinander bewertet. Stellt sich ein besserer als der Zustand der gewöhnlichen Instandhaltung dar, so wird dieser als Modernisierung durch Bildung eines fiktiven Baujahres berücksichtigt. Maßgeblich bei allen Ansätzen ist die Marktlage wie es in § 8 (1) und (3)4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vorgegeben ist. Kosten können allenfalls eine Basis für die marktüblichen Zu- oder Abschläge bilden. Insbesondere ist bei den Ansätzen das Prinzip der retrograden Wertermittlung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass nur Fakten einbezogen werden dürfen, die rückblickend vom Wertermittlungstichtag bekannt waren. Projektentwicklungen, d.h. die künstliche Verjüngung oder Verbesserung des Standards der

Liegenschaft ist gemäß § 12 Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 der ImmoWertV21 und der allgemeinen Wertermittlungslehre nicht zulässig.

10.3.1 Instandhaltungszustand

Die Liegenschaft stellte sich zum Ortstermin gepflegt und teilweise modernisiert (2008/2018) dar. Trotz dieser Maßnahmen besteht Instandhaltungsstau wie folgt:

- Innen- und Außenoberflächen verbraucht und auszutauschen bzw. neu zu beschichten.
- Heizungsgerät nach Aussage eines Miteigentümers reparaturanfällig und zum Ortstermin außer Funktion
- Garage mit leichten Abdichtungsproblemen im Sockelbereich,
- Einfriedung mit sich ablösender Mauerbegleitung teilweise,
- Loggiabelag DG zu erneuern.

Der festgestellte Zustand wird in den jeweiligen Wertermittlungsverfahren über die Alterswertminderung und den Instandhaltungskostenansatz, ggf. über Zu- und Abschläge berücksichtigt. Liegt ein vom ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand abweichender Zustand vor, wird dieser durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Basis für die marktüblichen Abschläge können Kosten sein. Diese Kosten, ermittelt nach der Baukostendatenbank s. Quellenverzeichnis, werden in €/m² Mietfläche angesetzt. Es handelt sich hierbei um die für eine Verkehrswertermittlung notwendige Kostenschätzung im Sinne der DIN 276/DIN 277/HOAI und um keine Kostenberechnung, die von ihrer Gliederungstiefe in einem Verkehrswertgutachten nicht gefordert und zielführend ist. Die Nachteile werden mit einem Abschlag im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten können abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den instandgehaltenen Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile entsprechend der Baukostenquelle s. Anlage. Abzüge „neu für alt“ sind berücksichtigt.

| Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: | Kosten | Abschlag |
|--|----------|-----------|
| boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 500,00 €/m ² , wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m ² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt | 87.930 € | -87.930 € |

10.3.2 Gebäudeschäden

Im Rahmen des Ortstermins konnten keine Schäden über den unter „Instandhaltungszustand“ beschriebenen Zustand hinaus festgestellt werden.

Eventuelle vorhandene Schäden werden im Rahmen der Wertermittlung mit einem sachverständig gewählten Abschlag berücksichtigt (s.u.). Es findet keine Doppelberücksichtigung von Instandhaltungsstau und Gebäudeschäden statt.

Es wird empfohlen mögliche Schadensursachen, -beseitigungsmaßnahmen und –kosten durch einen Bauschadenssachverständigen ermitteln zu lassen. Diese Leistung ist nicht Gegenstand eines Wertermittlungsgutachtens. Vorhandene Schäden sind über die genannten Pauschalen (s.u.) angemessen und im Sinne eines marktüblichen Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 9 (1) und (3) berücksichtigt. Tatsächliche Kosten bilden die Basis für den Abschlag und können von diesem abweichen. Durch eine Differenzierung zwischen der gewöhnlichen Alterswertminderung, Instandhaltungsstau und Schäden wurde eine Doppelberücksichtigung vermieden. Der Ansatz erfolgt für den schadensfreien Zustand des (fiktiven) Baujahrs ohne Modernisierungsanteile.

Die im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich eines Instandhaltungssaus und eventueller Gebäudeschäden erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere im Hinblick auf eventuelle versteckte Mängel, die ohne zerstörende Untersuchungen der Bausubstanz nicht zu erkennen sind. Zerstörende Untersuchungen sind nicht Gegenstand einer Verkehrswertermittlung.

10.3.3 Nutzungsdauer, Modernisierungen und fiktives Baujahr

Die Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre ab dem Baujahr, in denen die Liegenschaft bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung wirtschaftlich genutzt werden kann. Das Alter ergibt sich aus dem Baujahr und dem Jahr in dem der Wertermittlungstichtag liegt. Modernisierungen sind Maßnahmen, die zu einem ökonomischer oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 20 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat bisher keine Mitteilung zur Anpassung der Modelle und etwaiger Korrekturmöglichkeiten für abweichende Modellparameter veröffentlicht, so dass bis dahin hilfsweise mit den bereits veröffentlichten Daten gearbeitet wird, um eine bestmögliche Einhaltung der Modellkonformität zu gewährleisten.

Für Ein-/Zweifamilienhäuser ist in Anlehnung an die Empfehlung der Nutzungsdauern in der Immobilienwertermittlungsverordnung und dem Sachwertmodell diese mit 70 Jahren bei einem durchschnittlichen Ausstattungsstandard von 3 anzusetzen. Aus Gründen der Modellkonformität wird die sachlich nicht nachvollziehbare Anpassung der Nutzungsdauern in Abhängigkeit der Standardstufe gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung nicht vollzogen. Durchgeführte Maßnahmen haben die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Anlage der ImmoWertV21 nicht verlängert.

Aufgrund des örtlich vorgefundenen Zustandes wird sachverständig von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren in Anlehnung an die Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV2021 ausgegangen. Hieraus ergibt sich ein fiktives Alter von 35 Jahren und ein fiktives Baujahr von 1990, bei einem Ursprungsbaujahr von 1983.

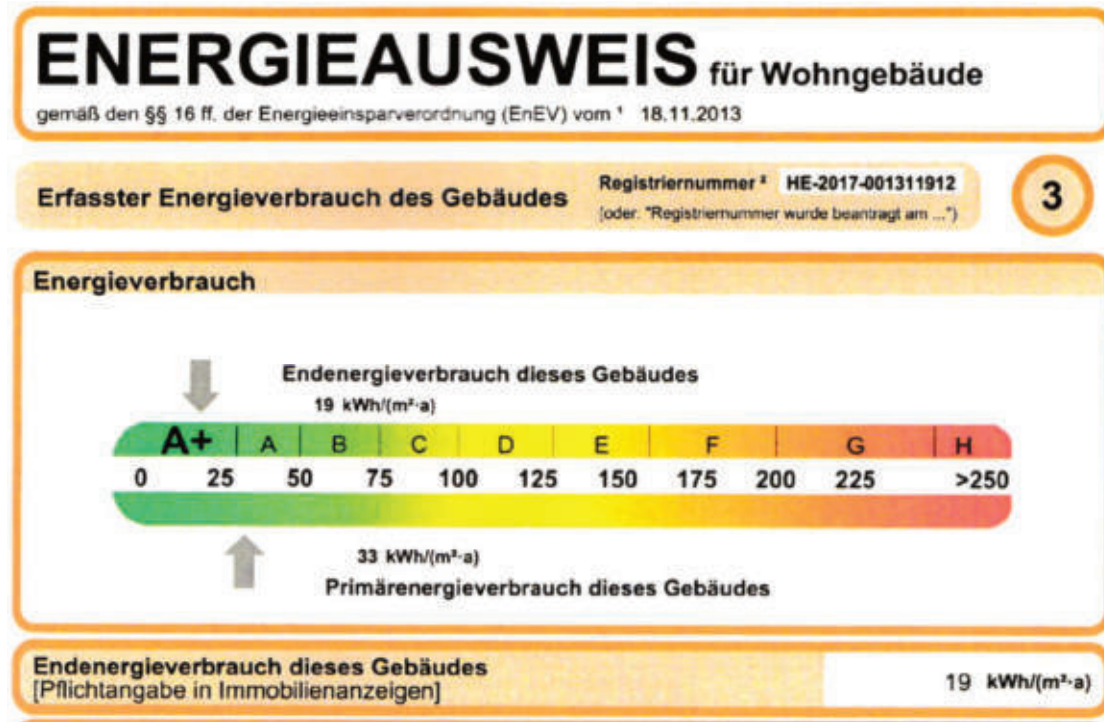
10.4 Energetischer Gebäudezustand

Der im Rahmen der Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (§ 85) geforderte Gebäudeenergieausweis gibt Auskunft über die Energieverbrauchsmengen und Umwelteinfluss des Gebäudes. Dies soll dem Marktteilnehmer ermöglichen, neben den anderen Eigenschaften der Liegenschaft, die Priorität dieses Merkmals einzuordnen. Zu unterscheiden sind hierbei der verbrauchsorientierte und der bedarfsorientierte Energieausweis. Der verbrauchsorientierte Ausweis hat eine wesentlich geringere Aussagekraft, da die hier herausgegebenen Werte stark vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängig sind. Der bedarfsorientierte Ausweis weist die Werte rein auf Basis der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren energetischen Werte aus, ist somit unabhängig vom Nutzerverhalten und aussagekräftiger. Bisher ist die Präferenz der Marktteilnehmer basierend auf den rein energetischen Eigenschaften gegenüber anderen wertbestimmenden Eigenschaften eher gering. Internationale Siegel sind überwiegend bei gewerblich genutzten Gebäuden bekannt und umfassen neben den energetischen Eigenschaften andere Gebäudeeigenschaften, die über deutsche Standards in der Gesetzgebung (Umweltschutz, Arbeitsschutz, technische Sicherheitsstandards) bereits berücksichtigt sind.

Das Environment, Social and Governance (ESG), übersetzt etwa „Umwelt, Soziales und Unternehmensführung“, nennt man die nicht durch kurzfristig orientierte finanzielle Kennzahlen messbaren ökologischen und gesellschaftlichen Bereiche der Unternehmensführung. Daran orientieren sich Investoren, um den über die finanziellen Aspekte hinausgehenden gesellschaftlichen Zustand eines Vermögenswertes vor der Investition zu beurteilen. Es handelt

sich also um den Bewertungsmaßstab des Kapitalmarkts für die Nachhaltigkeit eines Unternehmens und in der Folge auch der unternehmenseigenen Immobilien.

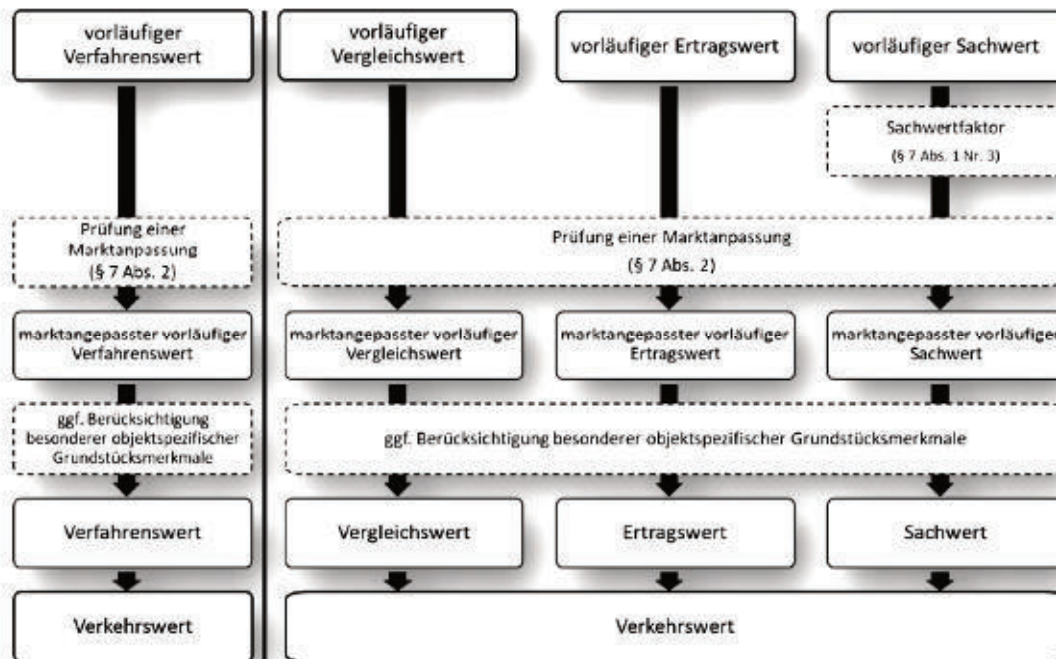
Zur Bewertung lag ein verbrauchsbasierter Energieausweis vor, der der Liegenschaft einen Endenergiebedarf von ca. 19 kWh/m² x a attestiert und ordnet es damit auf dem Niveau A+ der Skala außergewöhnlich günstig für ein Haus aus den 80er Jahren ohne wesentliche Dämmmaßnahmen ein. Ein bedarfsorientierter Energieausweis liefert ggf. abweichende Werte.



Eine kommunale Wärmeplanung hat die Stadt Rüsselsheim bisher nicht veröffentlicht.

Nach derzeitigen Erkenntnissen haben gesetzliche CO₂-basierte Abgaben die Rentierlichkeit und wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Liegenschaft nicht maßgeblich beeinträchtigt (zwischen ein Promille und ein Prozent), weswegen dies nicht berücksichtigt wird. Im Falle steigender CO₂-Abgaben kann ein nennenswerter zukünftiger Einfluss nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber derzeit davon ausgeht, dass Strom als Energieträger ohne CO₂ erzeugt werden kann und daher diesen von der CO₂-Abgabe ausgenommen hat.

11. Wertermittlung



Quelle: ImmoWertA

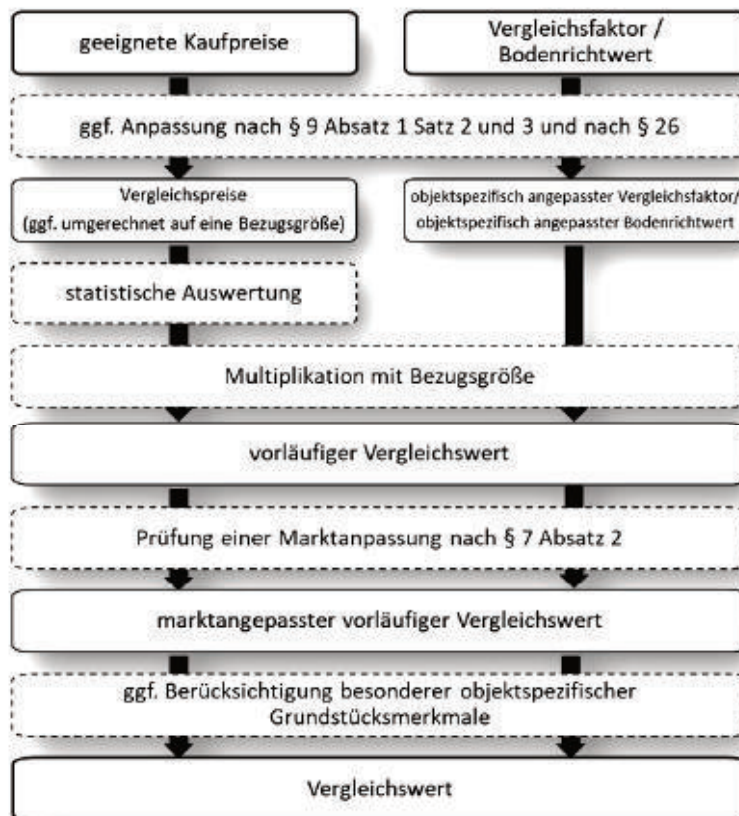
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In den einzelnen Verfahren wird für den jeweiligen Immobilientyp ein Wert nach allgemeinen Wertverhältnissen für diesen Typ ermittelt und dann Schritt für Schritt für das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag verfeinert (vorläufiger Verfahrenswert, marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG der „abschließende“ Verfahrenswert)

Die Modellkonformität stellt dar, dass es sich bei den zur Wertermittlung herangezogenen Modellen um eine idealisierte Herangehensweise handelt, die bestimmte Parameter zugrunde legt. Wird von diesen Parametern abgewichen, müssen die Abweichungen nach den Modellvorstellungen angepasst werden, um die Modellkonformität einzuhalten. Dieses Prinzip beschreibt, dass ein Verkehrswert beim Nichtbeachten der Modellkonformität zu keinem sicheren Verkehrswert führt. Die Einhaltung der Modellkonformität kann jedoch nur gewährleistet werden, wenn der Herausgeber von Modellen alle Einflussgrößen der Modellparameter und deren statistischen Kriterien offenlegt, so dass bei Berücksichtigung der Spezialitäten des Wertermittlungsobjekts modellkonforme Anpassungen vorgenommen werden können. Werden die Modellparameter durch den Modellherausgeber nicht vollumfänglich veröffentlicht, werden sachverständige Annahmen getroffen, die der (vermuteten) Modellkonformität am nächsten kommen.

Soweit nichts anderes mitgeteilt wurde, geht der Sachverständige davon aus, dass Herausgeber von Sach-, Ertragswert- und Gebädefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert



Quelle: ImmoWertA

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert kann entweder durch unmittelbaren Preisvergleich durch entsprechende Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken oder durch den mittelbaren Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte werden von den zuständigen Gutachterausschüssen anhand der getätigten Grundstücksverkäufe und dem jeweils lagetypischen Maß der baulichen Nutzung abgeleitet und auf Basis eines idealisierten Grundstücks (Grundstücksform, Art der Nutzung, Ausnutzung, etc.) mitgeteilt. Entspricht das zu bewertende Grundstück nicht diesen Parametern, ist der Bodenrichtwert anzupassen. Insbesondere wenn von den rechtlichen Bestimmungen im vorliegenden Fall oder marktüblich regelmäßig abgewichen wird.

Der Bodenwert wird hier durch den mittelbaren Preisvergleich anhand von Bodenrichtwerten ermittelt. Für den Bereich der Liegenschaft wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Groß-Gerau ein Bodenrichtwert von 700,00 €/m² Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2024 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht, den gesetzlichen Bestimmungen und der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigt.

Sofern eine Wertermittlung über die reine Bodenwertermittlung hinaus erfolgt, werden die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boGs) in den weiteren Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, sofern sie sich nicht nur auf den Bodenwert auswirken.

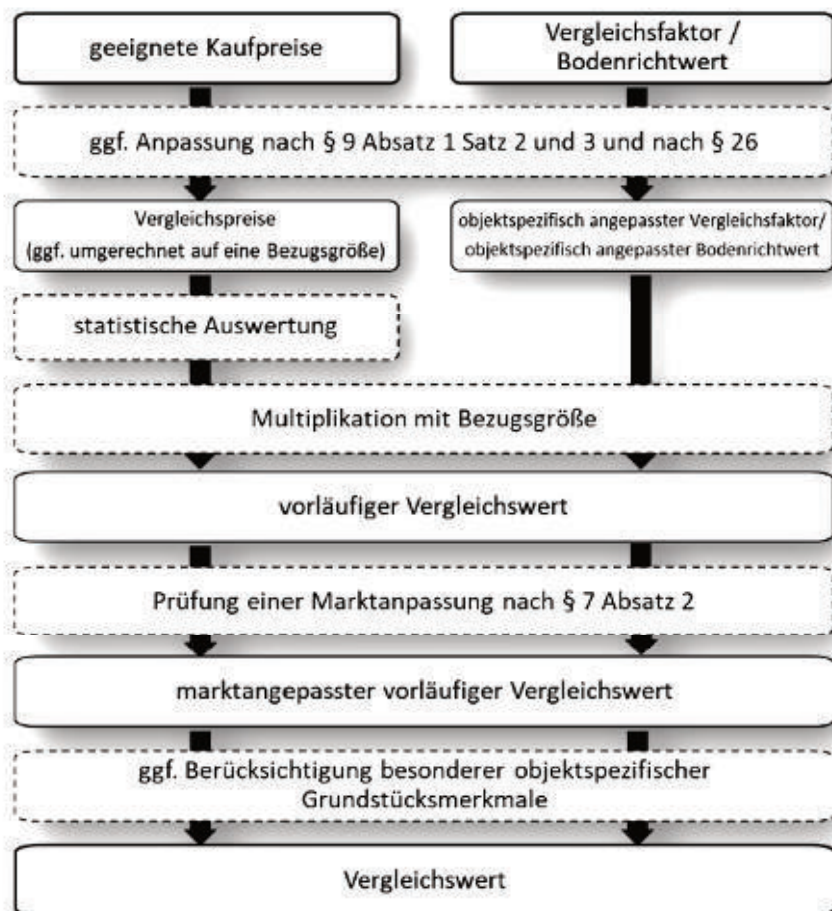
Rechenschema Bodenwert:

| | |
|---|--------------------|
| Grundstücksgröße Flurstück 441 | 638 m ² |
| Grundstücksgröße gesamt | 638 m ² |
| Bodenrichtwert pro m ² , 700,00 €, BRW-Zone 320012, W, ebf, 01.01.2024 | 700 € |

| | | |
|--|-----------------|-----------|
| allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2024, sachverständig inter-/extrapoliert | x | 1,00 |
| allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungsstichtag, IMB 2024 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise | x | 1,00 |
| angepasster Bodenrichtwert pro m ² | | 700 € |
| vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert | | 446.600 € |
| Marktanpassung | | 1,00 |
| vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert | | 446.600 € |
| besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG | Kosten/Nachteil | Abschlag |
| boG: | 0 € | 0 € |
| marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert | | 446.600 € |

Der Bodenwert für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Wildhubenweg 16 in Rüsselsheim-Königstädten beträgt am Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 rund 445.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren



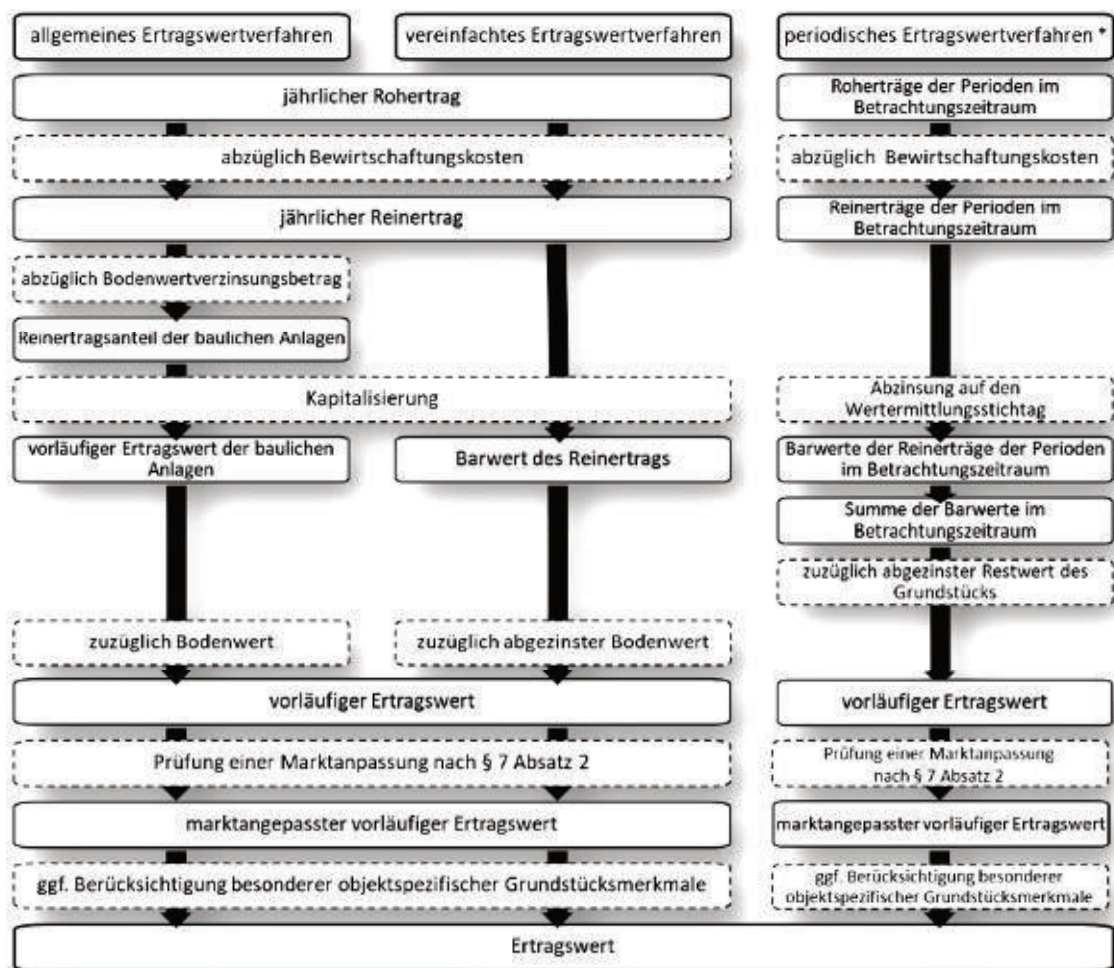
Quelle: ImmoWertA

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mitteilung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen. Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und

bedarf keiner Ableitung des Verkehrswertes wie bei klassischen Verfahren. Dies resultiert in der Regel aus der Hoffnung, dass die Marktsituation bereits in den Preisen widerspiegelt wird. Die Problematik bei diesem Verfahren liegt in dem Vorhandensein von Vergleichspreisen von Immobilien mit hinreichend vergleichbaren wertbestimmenden Eigenschaften. Eine Ableitung des Verkehrswertes wird auch dann erforderlich, wenn das Wertermittlungsobjekt von den Vergleichsobjekten in den bestimmenden Merkmalen abweicht, also durch einen vorläufigen Verfahrenswert, gegebenenfalls einen vorläufigen marktangepassten Verfahrenswert und einen Verfahrenswert. Vergleichsfaktoren, üblicherweise ein Preis pro Flächeneinheit, können nur einen schwächeren Vergleichswert ergeben als ein Vergleichswert aus einer spezifischen Auskunft aus der Kaufpreissammlung, da dem Vergleichsfaktor üblicherweise eine höhere Zahl unspezifischer Merkmale zugrunde liegt (Monte-Carlo-Verfahren).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Die Haltung der Marktteilnehmer bei dem Erwerb von Ein-/Zweifamilienhäusern ist auch vergleichsbasierend. Aufgrund der stark heterogenen Vergleichspreise im Umfeld und aufgrund des stark veränderten Preisgefüges aus der geopolitische und geowirtschaftlichen Situation steht keine ausreichende Anzahl an hinreichend vergleichbaren Vergleichspreise zur Verfügung und daher ist keine Statistik in im Vertrauensbereich darstellbar. Zu große Korrekturen an den Vergleichspreisen führen den gewünschten direkten Vergleich ad absurdum (Vergleich „Apfel mit Birnen“) und sind durch höchstrichterliche Rechtsprechung untersagt. Aufgrund der zuletzt ausgeübten Eigennutzung wird das Sachwertfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren



Quelle: ImmoWertA

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktüblich erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischtgenutzten Grundstücken.

- *Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen.*
- *Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 v. H. berechnet nach der Jahresrohmiete, eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- *Gemischtgenutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden gewerblichen, freiberuflichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser sind.*

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der vor Ort von Ein-/Zweifamilienhäusern auch stattfindenden Vermietung unterstützend durchgeführt.

Marktanpassung – Das Verfahren wird zuerst nach allgemeinen Grundsätzen durchgeführt. Danach wird auf die konkrete Ertragssituation abgestellt bzw. diese mit weiteren individuellen Einflüssen an den vorliegenden Markt angepasst, sofern diese zur Verfügung stehen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahren findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer angemessenen Größe angesetzt werden.

11.3.1 Marktüblich erzielbare Miete

Die Stadt Rüsselsheim hat einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraumieten erstellen lassen. Dieser endet bei Liegenschaften mit einer Wohnfläche von 150 m². Hilfsweise wird dieser modifizierte Wert aus dem entsprechenden Online-Rechner als marktübliche Miete netto kalt genutzt

| | €/m ² -St. |
|------------|-----------------------|
| Wohnung EG | 11,25 € |
| Garage | 50,00 € |
| Stellplatz | 30,00 € |

Im Übrigen wird von einer marktüblichen Vermietung ohne Incentives (Ausbaukostenzuschuss, mietfreie Zeiten, etc.) und ohne gesonderte Vermarktungskosten und -zeiten ausgegangen. Weiter wird davon ausgegangen, dass die Mieten rechtzeitig und vollständig gezahlt werden und keine Rechtsstreitigkeiten anhängig sind. Vom Markt abweichende, wertrelevante Mieten werden durch ein Over- und/oder Underrented-Verfahren berücksichtigt.

11.3.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Kapitalisierungszinssätze mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Mit ihnen werden die allgemein vom Grundstücksmarkt erwarteten künftigen Entwicklungen insbesondere der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt.

Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Diese Aufgabe soll von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wahrgenommen werden.

Auswirkung auf den Liegenschaftszinssatz

| Abschlag vom Liegenschaftszinssatz | Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz |
|---|---|
| Immobilien mit Wohnnutzung | |
| <ul style="list-style-type: none"> Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage Aufwendige Ausstattung Eigennutzung oder bezugsfrei Variable Nutzungsmöglichkeiten Wenige Wohneinheiten im Haus | <ul style="list-style-type: none"> Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage Modernisierungsbedarf Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) Sehr individuelle Ausführung Viele Wohneinheiten im Haus |

Quelle: AFB Heppenheim

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Ein-/Zweifamilienhäuser in Höhe 1,70 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

| | |
|---|-------|
| Liegenschaftszinssatz LZ in % für freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser bei Bodenrichtwertniveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise | 1,70 |
| Korrektur gute Lage | -0,15 |
| Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert | 1,55 |

Die Funktion ist reziprok: Zuschläge wirken sich wertsenkend, Abschläge werterhöhend aus. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen zum örtlichen Markt hinsichtlich der Vor- und Nachteile ist für die zukünftige Wert- und Ertragsentwicklung ein Liegenschaftszinssatz von 1,55 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Siehe Kap. 10.3.3.

11.3.4 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, sofern sie nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor zur Kapitalisierung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten werden hier in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung, der Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung herangezogen und entsprechend dem Bewertungsobjekt modifiziert und indiziert:

| | |
|--|----------|
| Verwaltungskosten €/Wohnung p.a. | 351,00 € |
| Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a. | 46,00 € |
| Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche | 13,80 € |
| Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück | 52,00 € |
| Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE | 2,00% |

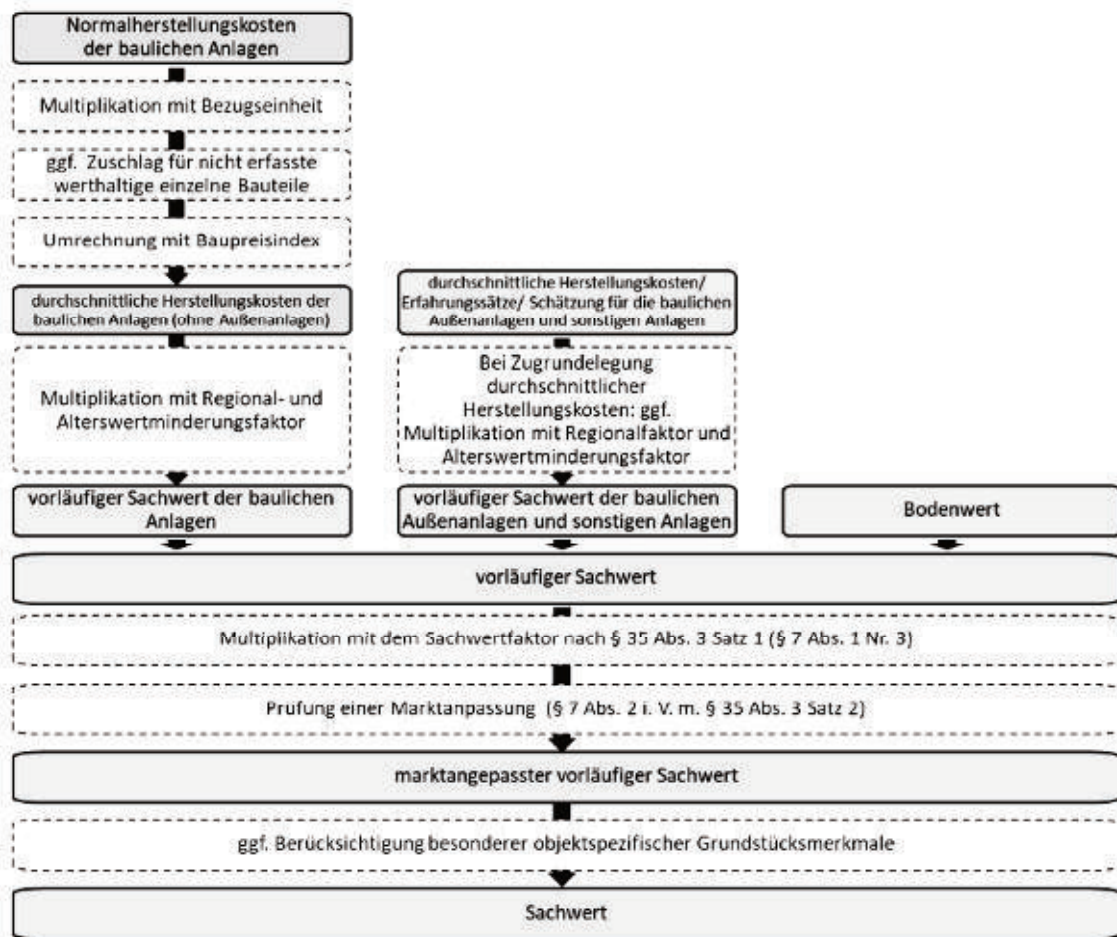
Rechenschema Ertragswertverfahren

| Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren | | | |
|---|----------|----------|------------------|
| Liegenschaftszinssatz LZ in % für freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser bei Bodenrichtwertniveau, als allgemeine Wertverhältnisse, hilfsweise | 1,70 | | |
| Korrektur gute Lage | -0,15 | | |
| Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert | 1,55 | | |
| Gesamtnutzungsdauer GND | 70 | | |
| Alter bei (fiktivem) Baujahr 1990 | 35 | | |
| Restnutzungsdauer RND = GND - Alter | 35 | | |
| | | | Rohertrag |
| Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse | Fläche | €/m²-St. | € pro Jahr |
| Wohnung EG | 175,9 m² | 11,25 € | 23.741 € |
| Flächen gesamt | 175,9 m² | | 23.741 € |
| Garage | 1 | 50,00 € | 600 € |
| Stellplatz | 2 | 30,00 € | 720 € |
| Rohertrag pro Jahr gesamt | | | 25.061 € |
| Ermittlung der Bewirtschaftungskosten | | | |
| Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE: | | | 16% |
| Verwaltungskosten €/Wohnung p.a. | 351,00 € | - | 702 € |
| Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a. | 46,00 € | - | 138 € |
| Instandhaltungskosten €/m² p.a. Wohnfläche | 13,80 € | - | 2.427 € |
| Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück | 104,00 € | - | 312 € |
| Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE | 2,00% | - | 501 € |
| Summe Bewirtschaftungskosten | | - | 4.080 € |
| Grundstücksreinertrag in € | | | 20.981 € |
| -Bodenwertverzinsung Baulandanteil | 1,55% | - | 6.922 € |
| Gebäudereinertrag | | | 14.059 € |
| x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer | 26,86 | | 377.574 € |
| Anlagen über Ortsüblichkeit: | +/- | | - € |
| Bodenwert in € Gesamtfläche | | | 446.600 € |
| vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in € | | | 824.174 € |
| Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Erträge und/oder Liegenschaftszinssätze und/oder nicht vorhandene und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 nicht oder nicht ausreichend gelingt, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.) | | | 0,90 |
| vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in € | | | 741.757 € |

| Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: | Kosten | Zu-/Abschlag | marktübliche Berücksichtigung |
|---|----------|--------------|-------------------------------|
| boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 500,00 €/m², wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt | 87.930 € | -87.930 € | - 87.930 € |
| Korrigierter Ertragswert | | | 653.827 € |

Der Ertragswert für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Wildhubenweg 16 in Rüsselsheim-Königstädten beträgt am Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 rund 655.000 €.

11.4 Sachwertverfahren



Quelle: ImmoWertA

Das Sachwertverfahren bildet unter den normierten Wertermittlungsverfahren die Basis für die Ermittlung des Wertes von Gebäuden, bei denen der Wert der Substanz im Vordergrund steht. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen werden getrennt voneinander ermittelt. Der Sachwert ist dabei der Wert, der sich aus dem Ersatzbeschaffungswert unter Berücksichtigung der die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren (Alter, Bauschäden und Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände) ergibt.

Der Ersatzbeschaffungswert wird objektspezifisch aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum oder sonstiger Bezugseinheit und den Normalherstellungskosten sowie den Baunebenkosten errechnet. Die Normalherstellungskosten und die Baunebenkosten definieren

sich entsprechend dem vorliegenden Gebäudetyp aus einer vorgegebenen Auswahlliste. Die Ausstattungsstandards werden nach einer weiteren Liste der Immobilienwertermittlungsverordnung durch den Sachverständigen zwischen 0 und 1 gewichtet. Der Wägungsanteil gibt den Anteil des Gewerks am Gesamtgebäude wieder. Die Auswertung von Standard und Wägung pro Gewerk/Bauteil ergibt einen individualisierten Kostenkennwert für die Normalherstellungskosten im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Sachwertverfahren spiegelt eine substanzorientierte Nutzung der Marktteilnehmer eines Einfamilienhauses wider. Das Sachwertverfahren wird als Hauptverfahren durchgeführt.

Einstufung Gebäudestandard:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend, hier mit Einliegerwohnung, Keller-, Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

| Einordnung | Standardstufe | | | | | Wägungsanteil |
|---------------------------------|---------------|-------|-------|---------|---------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | | 1,0 | | | | 23% |
| Dächer | | 1,0 | | | | 15% |
| Außentüren und Fenster | | 0,3 | 0,5 | 0,2 | | 11% |
| Innenwände und -türen | | 1,0 | | | | 11% |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | 1,0 | | | 11% |
| Fußböden | | | 0,7 | 0,3 | | 5% |
| Sanitäreinrichtungen | | | | 1,0 | | 9% |
| Heizung | | | 0,7 | 0,3 | | 9% |
| sonstige technische Ausstattung | | | 0,7 | 0,3 | | 6% |
| Kostenkennwerte für Gebäudeart | 655 € | 725 € | 835 € | 1.005 € | 1.260 € | |

Auswertung/Wägung

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Außenwände | 167 € |
| Dächer | 109 € |
| Außentüren und Fenster | 92 € |
| Innenwände und -türen | 80 € |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 92 € |
| Fußböden | 4 € |
| Sanitäreinrichtungen | 90 € |
| Heizung | 80 € |
| sonstige technische Ausstattung | 53 € |
| Kostenkennwert Summe | 807 € |

Sachwertermittlung

| Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 1.01 Einfamilienhaus freistehend, hier mit Einliegerwohnung, Keller-, Erd- und voll ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise | | |
|---|----------------------------------|-----------|
| | Rechen- | |
| | operation | |
| Baujahr | | 1983 |
| Baujahr fiktiv | | 1990 |
| Bruttogrundfläche (BGF) [m²] | | 372 m² |
| Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF | x | 807 € |
| Ansatz für die NHK 2010 in €/m² BGF korrigiert | | 807 € |
| Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in € | | 300.088 € |
| Korrekturfaktor Zweifamilienhaus f. Einliegerwohnung | x | 1,05 |
| Regionalfaktor | x | 1,00 |
| Normalherstellungskosten gesamt | | 315.092 € |
| Anpassung an den Preisindex | x | 1,86 |
| | Index NHK 2010 | 89,30 |
| | Index am Wertermittlungsstichtag | 166,30 |
| Herstellkosten zum Basisjahr in € | , | 586.785 € |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren | | 70 |
| Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr | | 35 |
| Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten | | 50% |
| Abschreibungsbetrag in € | - | 293.392 € |
| Nebengebäude pauschaler Zeitwert: Garage | + | 15.000 € |
| Besondere Bauteile: Gartenhaus, Pool | + | 20.000 € |
| Außenanlagen 5 % | + | 15.420 € |
| Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit: | +/- | 0 € |
| Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag | | 343.812 € |
| Bodenwert | + | 446.600 € |
| vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert | | 790.412 € |
| Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1 ImmoWertV21 | x | 0,99 |
| Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge, wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 9 (1) u. (3) ImmoWertV21, Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.) | x | 0,90 |
| Marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert | | 704.257 € |
| Kriterium besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG: | Kosten | Abschlag |
| boG: Instandhaltungsstau für Wohn-/Mietflächen, Kostenbasis 500,00 €/m², wg. ausgeglichenem Markt 100 % Ansatz mit 500,00 €/m² WF o. Modernisierungsanteil, instandgehaltener Zustand d. (fiktiven) Baujahrs, gem. Kostenquelle Anlage, Abzüge "neu für alt" berücksichtigt | 87.930 € | -87.930 € |
| angepasster Verfahrenswert/Sachwert | | 616.327 € |

Der Sachwert des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung Wildhubenweg 16 in Rüsselsheim-Königstädten beträgt damit zum Wertermittlungsstichtag 07.01.2025 rund 615.000 €.

11.5 Zubehör und Bestandteile

Für die beiden in den jeweiligen Wohnungen installierten Küchen (Küchenmöbel, Ober-/Unterschränke, Elektrogeräte, etc.) wird jeweils von einem Restwert von 10.000 €, zusammen 20.000 € ausgegangen. Dieser Betrag ist nicht im Verkehrswert enthalten.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Wertermittlungsverfahren und aus sonstigen wertbeeinflussenden Umständen soll nun der Verkehrswert abgeleitet werden.

Zur Ableitung des Verkehrswertes sollen Vor- und Nachteile der Liegenschaft noch einmal zusammengefasst werden und, sofern noch nicht im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, durch Zu- oder Abschläge angerechnet werden. Die Wertermittlungsverfahren stellen dabei den Werkzeugkasten für den Sachverständigen dar, führen nicht immer zum Verkehrswert, da die Unikate „Immobilie“ sich häufig nicht in Schemata pressen lassen. Diese Schlussanalyse ist die wesentliche Aufgabe des Sachverständigen.

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Sachwertverfahren aufgrund des objektbestimmenden substanzorientierten Charakters als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Das Ertragswertverfahren zeigt aufgrund des hohen Mietniveaus eine Rentierlichkeit beim Erwerb zum Sachwert.

Die Vorteile sind in dem guten Makrostandort Rhein-Main-Gebiet mit seiner Wirtschaftskraft zu sehen. Der Mikrostandort ist dörflich geprägt mit kurzen Wegen in die Natur und zu den Infrastruktureinrichtungen. Die Liegenschaft stellt sich mit zeitgemäßen Grundrissen, durchgeführten Instandhaltung und Modernisierungen sowie einem gepflegten Garten gut nutzbar dar.

Nachteilig sind erster Linie der Aufwand zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus, der hier als marktüblicher Abschlag für den Zustand auf dem Niveau des fiktiven Baujahrs als instandgehalten angesetzt wird. Bei aktuell hohen Baukosten mit den darin eingeschlossenen Modernisierungseffekten und den zukünftigen gesetzlichen Anforderungen werden diese Kosten höher liegen.

Alle sonstigen Vor- und Nachteile sind in den angewendeten Wertermittlungsverfahren angemessen berücksichtigt und bedürfen keiner weiteren Zu- oder Abschläge.

Unter Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile schätze ich den Wert der Liegenschaft des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung Wildhubenweg 16 in Rüsselsheim-Königstädten damit zum Wertermittlungstichtag 07.01.2025 auf rund 615.000 €.

Wohnflächenfaktor: 3.497 €/m², Markt 3.830 €/m²
Rohrertragsvervielfältiger: 24,5-fach, Markt 31,5-fach
Nettoanfangsrendite NAR:

| Nettoanfangsrendite NAR = | $\frac{\text{Netto(rein)mieteinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis} + \text{Erwerbsnebenkosten}}$ |
|-------------------------------|--|
| Netto(rein)einnahmen | 16.642 € |
| Gesamtkaufpreis = Ertragswert | 615.000 € |
| Erwerbsnebenkosten 12 % | 73.800 € |
| NAR | 2,42% |

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk), bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das

Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement) und der Boden nicht nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Bei der Wertermittlung wurde davon ausgegangen, dass alle Anlagen auf dem Grundstück baurechtlich genehmigt und in einem baupolizeilich ordnungsgemäßen Zustand sind. In den Rechenverfahren auftretende Abweichung entstehen durch Tabellenkalkulationsprogramme und bewegen sich in einem für die Wertermittlung unerheblichen Umfang. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Das Gutachten entfaltet erst nach vollständigem Rechnungsausgleich seine Rechtskraft. Der ermittelte Verkehrswert basiert auf Marktdaten (insbesondere auf ausgewerteten Kaufpreisen und Mieten), die auch vor der COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 07.01.2025 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, unabhängig und weisungsfrei als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger mit der geprüften besonderen persönlichen und fachlichen Eignung erstellt. Von dem Gutachten wurden sechs Exemplare, fünf für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 07.03.2025


Christian W. Petri, Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2 – Grundrisse, Schnitte, Ansichten

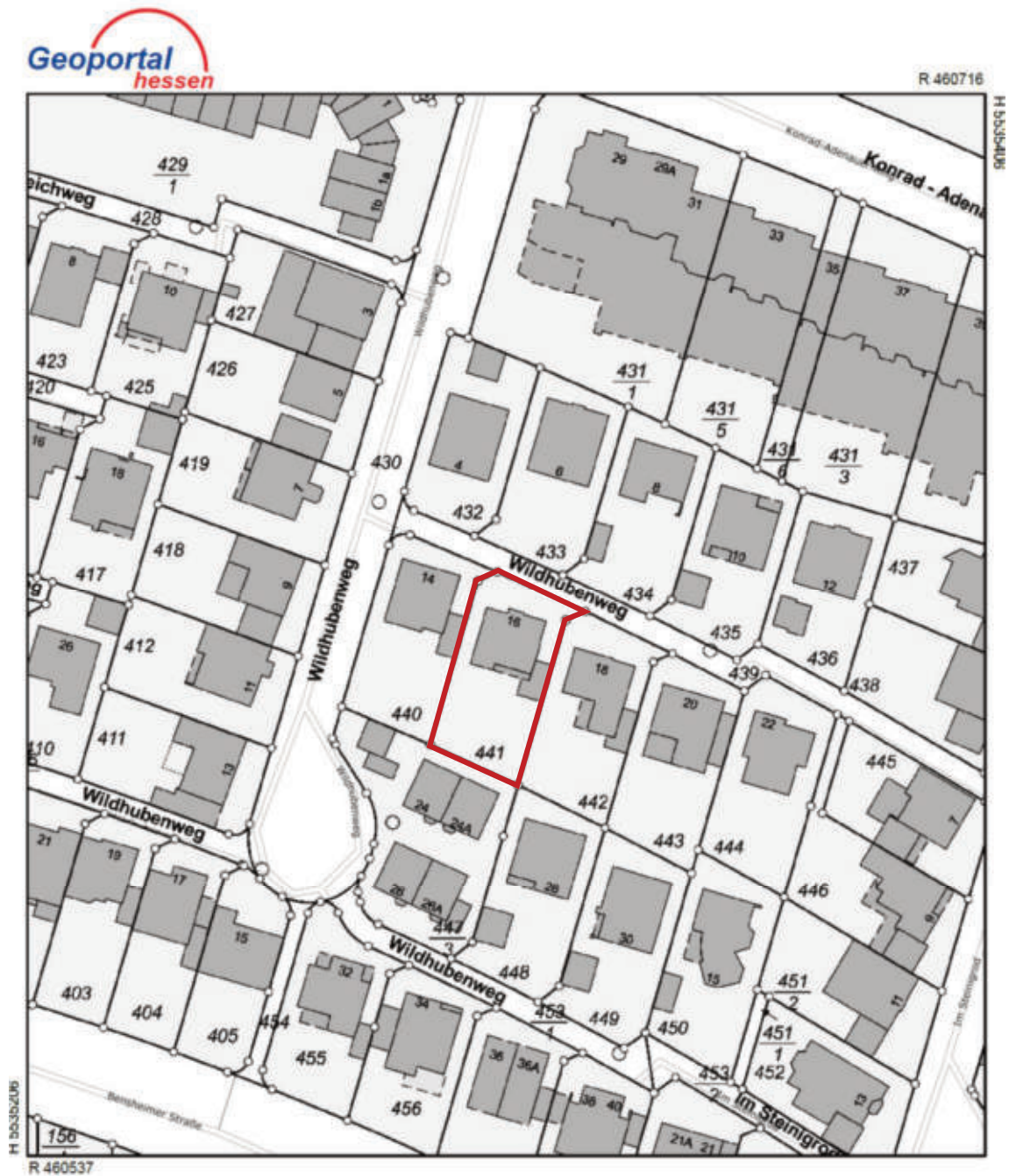
Anlage 3 – Objektfotos

Anlage 4 – Flächenberechnung

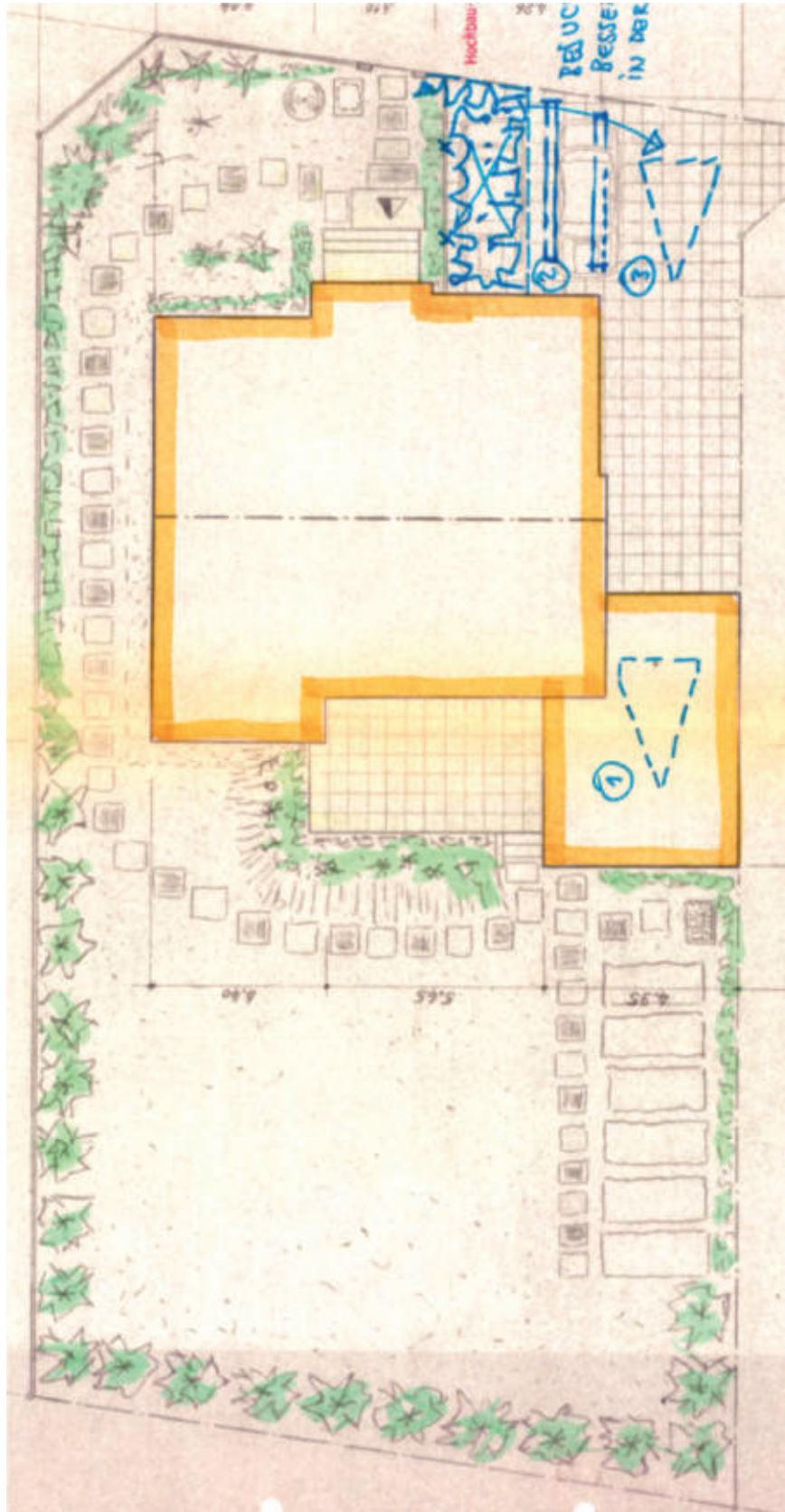
Anlage 5 – Literatur- und Quellenverzeichnis

**Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische
Grundstückseigenschaften boG**

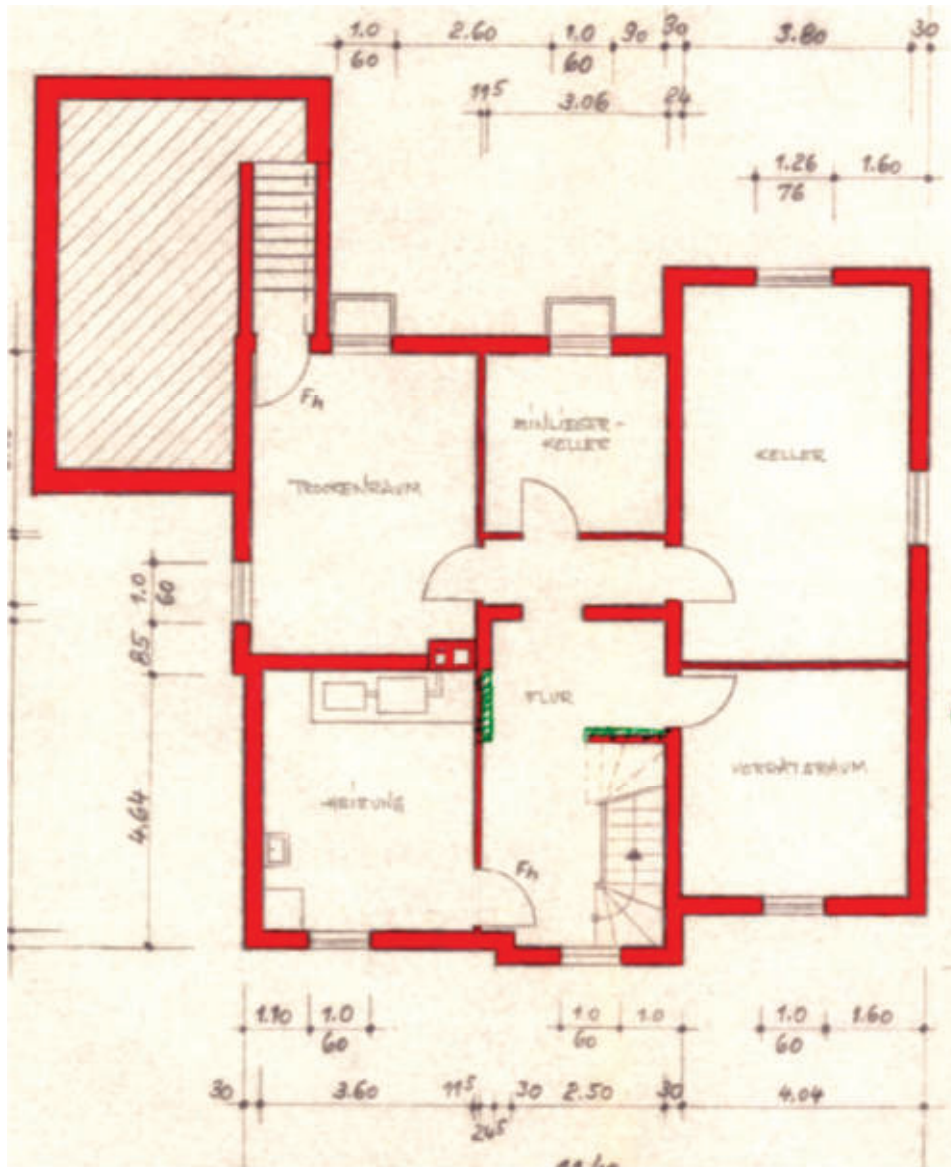
Anlage 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab



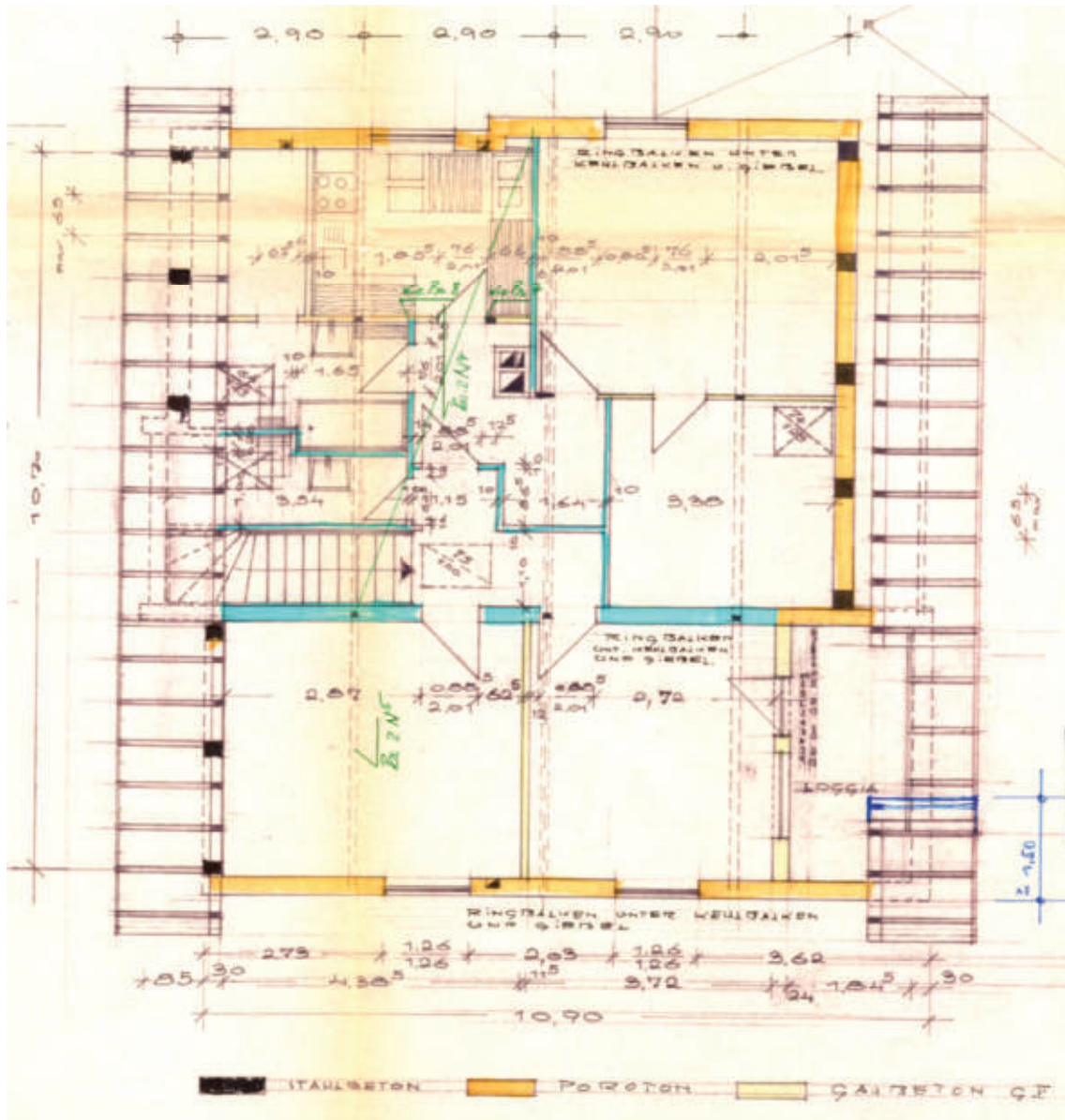
Anlage 2 – Planunterlagen Außenanlagen, ohne Maßstab



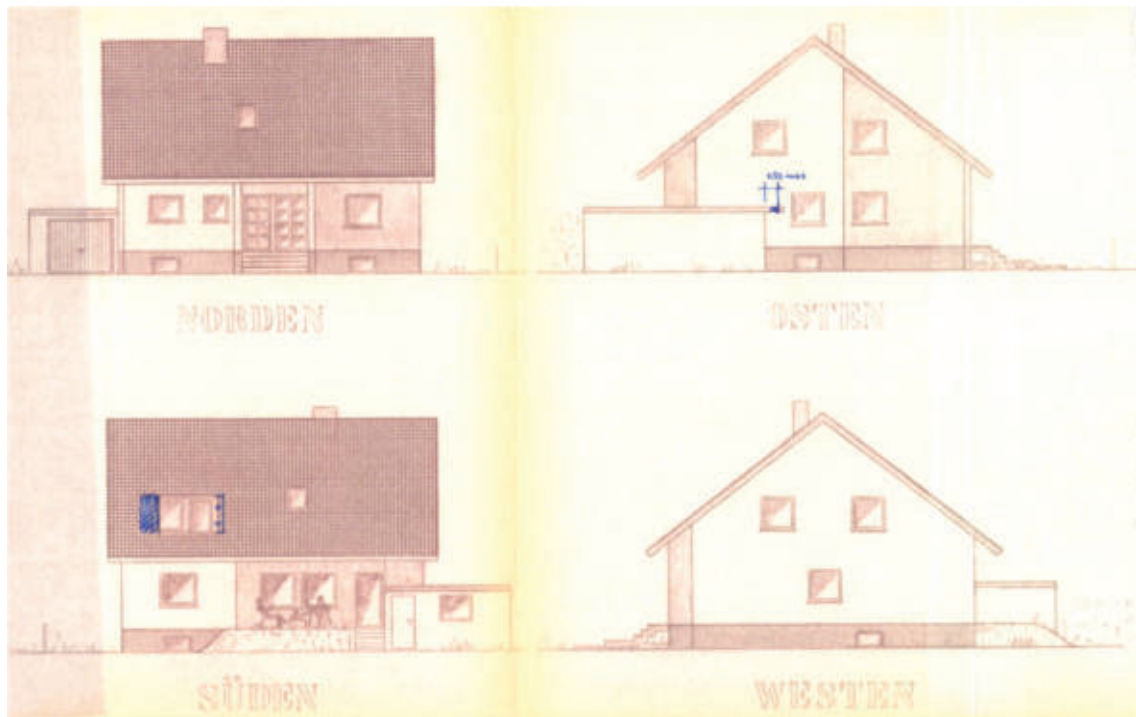
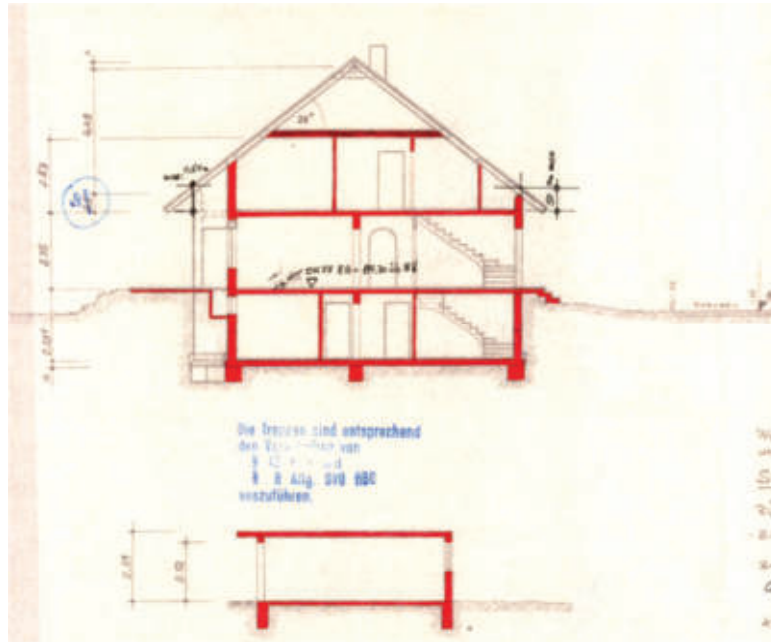
Anlage 2 – Planunterlagen Kellergeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Planunterlagen Dachgeschoss, ohne Maßstab



Anlage 2 – Planunterlagen Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos (der Abbildung von Innenaufnahmen wurde widersprochen)



Nordostansicht



Garage Gartenseite



Garten Südseite



Westseite



Ansicht von Süden



Aussicht nach Süden



Gartenhaus



Aussicht von der Dachloggia

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurden durch die überreichte Flächenberechnung und digitalen Verzeichnissen ermittelt, ggf. wurde auf die tatsächlich ausgeübte Nutzung abgestellt. Fehlende Flächenangaben werden sachverständig geschätzt. Sofern eine detaillierte Ortsbesichtigung möglich war, wurden die Flächen durch Stichmaße überprüft. Abweichungen zu bestehenden Flächenberechnungen können sich aus unterschiedlichen Berechnungsansätzen (DIN 283, DIN 277, Wohnflächenverordnung, MF GiF e.V.) ergeben. Die ermittelten Flächen sind nicht dazu geeignet, um bauliche Maßnahmen durchzuführen, technische oder wirtschaftliche Abrechnung zu erstellen oder Mieterhöhungs- oder Minderungsverlangen durchzusetzen, sowie Exposés zu erstellen. Hierfür wird ein detailliertes örtliches Aufmaß empfohlen. Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung v. 25.11.2003, bzw. gewerbliche Flächen nach der GiF-Richtlinie MF-G. Bezeichnung nach Plänen, ggf. nach ausgeübter Nutzung.

Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern

| | BGF | Flächentyp |
|---|-----------------------------|------------|
| Kellergeschoss | | |
| Wohnhaus | 124,09 m ² | a |
| KG gesamt | 124,09 m² | |
| Erdgeschoss | | |
| Wohnhaus | 123,03 m ² | a |
| Garage | 29,50 m ² | a |
| Freisitz | 18,92 m ² | b/c |
| EG gesamt | 171,45 m² | |
| Dachgeschoss | | |
| Wohnhaus | 124,87 m ² | a |
| Loggia | 8,13 m ² | b/c |
| DG gesamt | 133,00 m² | |
| Gesamt | 428,54 m² | |
| Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen, Bereich c: nicht überdeckt. | | |
| GFZ | | |
| GF | 171 m ² | |
| WGF | 304 m ² | |
| Grundstücksgröße | 638 m ² | |
| WGFZ Ist | 0,48 | |
| WGFZ unbebaut möglich wie Ist-Bebauung | 304 m ² | |
| Restbaufläche WGFZ | 0,22 | |
| GRZ | | |
| Grundfläche | 171 m ² | |
| GRZ | 0,27 | |
| GRZ Bplan | 0,40 | |
| GRZ Rest | 0,13 | |

Wohn- und Nutzflächen in m²

Wohn-/Nutzflächenberechnung Wildhubenweg 16, Rüsselsheim

| Wohnfläche | | | | | | |
|-------------|----------------------------|-----------|------------|-------------|------------|---|
| Zimmer | Lage im Gebäude (EG/OG/DG) | Länge (m) | Breite (m) | Fläche (m²) | Anrechnung | Wohnfläche (m²) (Grundfläche abzgl. 3%) |
| Terrasse | EG | 5,65 | 4,35 | 18,92 | 25% | 4,59 |
| Gast | EG | 4,04 | 3,2 | 10,24 | 100% | 9,93 |
| Eltern | EG | 4,35 | 3,8 | 16,53 | 100% | 16,03 |
| Bad | EG | 2,52 | 2,65 | 6,68 | 100% | 6,48 |
| Flur 1 | EG | 1,03 | 2,52 | 2,60 | 100% | 2,52 |
| Küche | EG | 2,65 | 4,4 | 11,66 | 100% | 11,31 |
| Gäste-WC | EG | 1,38 | 1,58 | 2,18 | 100% | 2,11 |
| Flur 2 | EG | 1,38 | 1,55 | 2,14 | 100% | 2,07 |
| Flur 3a | EG | 3,16 | 1,26 | 3,98 | 100% | 3,86 |
| Flur 3b | EG | 1,38 | 1,03 | 1,42 | 100% | 1,38 |
| Diele | EG | 2,5 | 3,2 | 8,00 | 100% | 7,76 |
| ./.. Treppe | EG | 3,5 | 1 | 3,50 | 100% | -3,40 |
| Wohnen 1a | EG | 6,96 | 4,2 | 29,23 | 100% | 28,36 |
| Wohnen 1b | EG | 0,62 | 3,8 | 2,36 | 100% | 2,29 |
| Küche | OG | 3,68 | 2,98 | 10,97 | 100% | 10,64 |
| Wohnen | OG | 4,7 | 3,68 | 17,30 | 100% | 16,78 |
| Eltern | OG | 3,16 | 3,36 | 10,62 | 100% | 10,30 |
| Kind 1 | OG | 3,7 | 3,8 | 14,06 | 100% | 13,64 |
| Kind 2 | OG | 3,75 | 3,8 | 14,25 | 100% | 13,82 |
| Bad | OG | 2,8 | 2 | 5,60 | 100% | 5,43 |
| Diele | OG | 1,05 | 2,7 | 2,84 | 100% | 2,75 |
| Flur | OG | 2 | 2,7 | 5,40 | 100% | 5,24 |
| Loggia | OG | 2,14 | 3,8 | 8,13 | 25% | 1,97 |

Wohnfläche Gesamt 175,86

| Nutzfläche | | | | | | |
|-------------|----|-----------|------------|-------------|------------|-----------------|
| Keller | UG | Länge (m) | Breite (m) | Fläche (m²) | Anrechnung | Nutzfläche (m²) |
| Keller 1 | UG | 4,04 | 3,88 | 15,68 | 100% | 15,20 |
| Keller 2 | UG | 6,3 | 3,8 | 23,94 | 100% | 23,22 |
| Keller 3 | UG | 3,06 | 3 | 9,18 | 100% | 8,90 |
| Keller 4 | UG | 3,8 | 5,06 | 19,23 | 100% | 18,65 |
| Keller 5 | UG | 4,64 | 3,6 | 16,70 | 100% | 16,20 |
| Flur | UG | 3,06 | 3,94 | 12,06 | 100% | 11,69 |
| ./.. Treppe | UG | 3,5 | 1 | -3,50 | 100% | -3,40 |

Nutzfläche Gesamt 90,49

Maß der baulichen Nutzung

1. Grundstücksgröße 638 qm
2. Zahl der Vollgeschosse 1
3. Zulässige Grundflächenzahl (kann auf d. Stadtplanung erfragt werden)
4. Berechnung der vorhandenen Grundflächenzahl
 Bebaute Fläche
 ----- = $\frac{124,09}{638,00}$ qm = 0,194
 Grundstücksgröße
 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
 =
5. Zulässige Geschossflächenzahl
 (kann auf der Stadtplanung erfragt werden),
6. Berechnung der vorhandenen Geschossflächenzahl
 Geschossfläche
 ----- = $\frac{223,57}{638,00}$ qm = 0,35
 Grundstücksgröße
 Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl

Nachweis der Abstellplätze (§ 22 Bausatzung)

- | | | | |
|---|---------|---------|-----------------------|
| Anzahl der Wohnungen ... 2 | = | 2 | Abstellpl. Eigen |
| | | 1 | " Besucher- bedarf |
| Gewerbl. genutzte Fläche ... / qm = | | | " " |
| Anzahl d. Beschäftigten ... / = | | | Eigenbedarf |
| <hr/> | | | |
| Gesamtbedarf | 3 | | Abstellpl. |
| nachgewiesene | 3 | | Abstellpl. |

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung, nach jeweiligem Planungsstand

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

ImmoWertA - Immobilienwertermittlungsausführungsverordnung 2024

LBO – Landesbauordnung Hessen

Baukosten 2020/21 – Altbau und Neubau, Schmitz, Gerlach, Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Essen

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, online

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Kleiber, Simon, Weyers, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn, 6. Auflage, Luchterhand

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler, Bundesanzeiger Verlag

Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, Schwirley, 2. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber-digital.de

Internetangebot der Bundesrepublik Deutschland, von DESTATIS, Wikipedia, des Landes Hessen, Open Street Map, des Kreises Groß-Gerau und der Stadt Rüsselsheim

Anlage 6 – Auszug Kostenquellen besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG, hilfsweise

Vergleichswerte EUR/m² WFL

Baukosten

Wohngebäude / Vollmodernisierung

Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276 -1, Ausgabe 12 / 2015)
(siehe 1.1)

| | EUR/m² WFL*) | |
|--|--------------|--------------|
| Fachwerkhäuser – schlechter Zustand | von-bis | 3.000 4.000 |
| | Mittelwert | 3.500 |
| – mittlerer Zustand | von-bis | 2.500 3.000 |
| | Mittelwert | 2.750 |
| – guter Zustand | von-bis | 1.800 2.200 |
| | Mittelwert | 2.000 |
| Gründerzeithäuser – Städtische Gebäude | von-bis | 1.500 2.000 |
| | Mittelwert | 1.800 |
| – Siedlungshäuser | von-bis | 1.800 2.200 |
| | Mittelwert | 2.000 |
| Bauten, 1920–1939 | von-bis | 1.500 1.800 |
| | Mittelwert | 1.700 |
| Bauten, 1950–1969 | von-bis | 1.200 1.700 |
| | Mittelwert | 1.500 |

Preisstand 8/2020 Index 117,7 (2015 = 100), MWS: 19 %

*) Wohnfläche gem. Wohnflächen-Verordnung

Vergleichswerte „Gewerke“ EUR/m² WFL

Baukosten 2.5

Freistehende Einfamilienhäuser mit Keller

**Kosten der Gewerke je m² WFL lt. DIN 276 (Kostengruppe 300 + 400)
einschl. 19% Mehrwertsteuer**

| Gewerk | Ausführung | ohne Dachgeschoss- ausbau EUR/m² WFL | | mit Dachgeschoss- ausbau und Dusche EUR/m² WFL | |
|---|------------|--|----------|--|----------|
| 1. Erd-Mauer-Beton-Gerüst | von - bis | 640,00 | 955,00 | 678,00 | 902,00 |
| | Rechenwert | 765,00 | | 678,00 | |
| 2. Putz/Trockenbau | von - bis | 178,00 | 232,00 | 174,00 | 261,00 |
| | Rechenwert | 204,00 | | 221,00 | |
| 3. Zimmerer | von - bis | 129,00 | 173,00 | 109,00 | 152,00 |
| | Rechenwert | 149,00 | | 131,00 | |
| 4. Dachdecker/Klempner | von - bis | 113,00 | 144,00 | 82,00 | 127,00 |
| | Rechenwert | 131,00 | | 106,00 | |
| 5. Fassadensystem (z.B. WDVS oder Verklammerung) | von - bis | 248,00 | 413,00 | 216,00 | 356,00 |
| | Rechenwert | 273,00 | | 239,00 | |
| 6. Sanitär | von - bis | 110,00 | 164,00 | 93,00 | 145,00 |
| | Rechenwert | 136,00 | | 127,00 | |
| 7. Heizung/Lüftung | von - bis | 131,00 | 169,00 | 107,00 | 157,00 |
| | Rechenwert | 149,00 | | 132,00 | |
| 8. Elektro | von - bis | 99,00 | 147,00 | 91,00 | 141,00 |
| | Rechenwert | 118,00 | | 108,00 | |
| 9. Fenster (inkl. Glas + Roll.) | von - bis | 126,00 | 170,00 | 106,00 | 159,00 |
| | Rechenwert | 142,00 | | 124,00 | |
| 10. Schreiner | von - bis | 67,00 | 122,00 | 55,00 | 112,00 |
| | Rechenwert | 77,00 | | 67,00 | |
| 11. Estrich | von - bis | 43,00 | 64,00 | 41,00 | 59,00 |
| | Rechenwert | 50,00 | | 48,00 | |
| 12. Bodenbeläge | von - bis | 42,00 | 67,00 | 38,00 | 68,00 |
| | Rechenwert | 53,00 | | 49,00 | |
| 13. Fliesen | von - bis | 41,00 | 136,00 | 41,00 | 136,00 |
| | Rechenwert | 52,00 | | 52,00 | |
| 14. Maler | von - bis | 53,00 | 80,00 | 48,00 | 80,00 |
| | Rechenwert | 61,00 | | 57,00 | |
| 15. Treppenanlage/Schlösser | von - bis | 72,00 | 112,00 | 49,00 | 90,00 |
| | Rechenwert | 84,00 | | 63,00 | |
| 16. Sonstiges | von - bis | 14,00 | 29,00 | 11,00 | 31,00 |
| | Rechenwert | 16,00 | | 16,00 | |
| Summe | von - bis | 2.106,00 | 3.177,00 | 1.858,00 | 2.976,00 |
| | Rechenwert | 2.462,00 | | 2.218,00 | |