

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

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

Telefon: 06071 / 96 99 32 | E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage Ginkgoring 19 A 63533 Mainhausen
Wertermittlungstichtag:	03.07.2024
Ortsbesichtigung:	03.07.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Gerichtszeichen:	Az.: 43 K 8/24
Report-Nr.	2024-07-03
Erstelldatum:	05.08.2024



Verkehrswert 627.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 6
Ausfertigung: PDF - Datei
Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 37

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich – rechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	9
3.1.	Allgemeines	9
3.2	Gebäudebeschreibung.....	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit.....	11
3.3	Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges	12
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	12
4	Verkehrswertermittlung	13
4.1	Allgemeine Kriterien.....	13
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	14
4.3.1	Bodenrichtwert	14
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren.....	16
4.5	Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV	23
4.5.1	Sachwertberechnung	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	25
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	26
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert.....	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte.....	30
6.2	Grundriss Kellergeschoss	31
6.3	Grundriss Erdgeschoss	32
6.4	Grundriss Dachgeschoss.....	33
6.5	Querschnitt Wohnhaus	34
6.6	Wohnflächenberechnung.....	35
6.7	Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277	35
	Anlage Fotos	36

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Doppelhaushälfte mit Fertiggarage
Aktenzeichen	43 K 8/24
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	Ginkgoring 19 A
Grundbuch Amtsgericht Seligenstadt	Grundbuch Mainflingen, Blatt 3559
Gemarkung Mainflingen	Flur 4, Flurstück 399/6
Tag der Ortsbesichtigung	03.07.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.07.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Seligenstadt
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	305 m ²
Baujahr, ca.	2015
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	61 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus, ca.)	304 m ²
Wohnfläche ges. ca.	175 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.750 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	0,95
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 (2) ImmoWertV	Abschlag 10 % (Faktor 0,90)
Baulicher Zustand	Gut
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	627.000,- €
Ertragswert	610.000,- €
Verkehrswert (Marktwert)	627.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, in Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) in mittlerer bis guter Wohnlage in Nachbarschaft einer dreigeschossigen Wohnanlage für betreutes Wohnen. Der Ausstattungsstandard ist zeitgemäß und modern. Aufgrund der Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend gehobenen Wohnansprüchen.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	03.07.2024
Umfang der Besichtigung:	Innen- und Außenbesichtigung.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Beteiligte in dem Verfahren sowie der unterzeichnende Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Immobilienmarktbericht Daten des Immobilienmarktes Südhessen 2024, Bodenrichtwertauskunft, Auskunft aus der Kaufpreissammlung Lageplan ‚Openstreetmap.de‘ Liegenschaftskartenauszug Baupläne, Bauakten vom Kreisbauamt und Ablichtungen beim Ortstermin Grundbuch, Baulastenauskunft, Altlastenauskunft Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks / der Grundstücke liegen gemäß Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Amt für Bodenschutz, nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der vom Kreisbauamt bereitgestellten Unterlagen (Bauakten) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage und Abstell-schuppen.

Weiteres:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnhaus wird eigengenutzt. Wertrelevante, zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Haus-schwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wur-den nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Offenbach

Mainhausen: Mainhausen mit den Ortsteilen Zellhausen und Mainflingen hat insge-samt ca. 9.900 Einwohner, davon in Mainflingen ca. 4.822 Einwohner (Stand 31.12.2022; Quelle: Internetauftritt der Stadt und Gemein-de-steckbrief 2024). Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Mainflingen.

Mainhausen im Ostteil des Rhein-Main Wirtschaftsraums liegt rd. 3 km südöstlich des Mittelzentrums Seligenstadt. Der Ortsteil Mainflingen, an der Ostgrenze zu Bayern, liegt am Main.

Demographische Daten im Vergleich. Nachfolgende Daten aus www.wegweiser-kommune.de.

Indikatoren	2022 Mainhausen	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Bevölkerung (Anzahl)	9.897	362.137	6.391.360
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	10,4	8,4	6,6
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	6,2	3,0	2,4
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,1	9,7	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,6	10,8	11,3

In Mainhausen ist ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs seit 2011 feststellbar.

Auszug aus dem Internet Auftritt der Gemeinde: *„Mit unserer Gemeinde im Herzen des Rhein-Main-Gebietes und unserer hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung, sind wir ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Denn neben der guten Vernetzung in alle Himmelsrichtungen, ist Mainhausen eine der ersten Gemeinden in Hessen, mit einem flächendeckenden Glasfaserausbau bis in die einzelnen Ge-bäude (FTTH), was uns schon heute als besonderen Standort auszeichnet. Neben all diesen Vorzügen findet sich in Mainhausen aber auch ein sehr attraktives Angebot an Naherholungsmöglichkeiten und ein sehr aktives Vereinsleben. Beides trägt zu einer idealen Balance zwischen Beruf und Freizeit bei und stärkt den Zusammenhalt in der Gemeinde.“*

Mainhausen liegt im südöstlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum im Pendlereinzugsbereich der Kernstädte Offenbach am Main und Frankfurt am Main und wurde im Regionalplan für Südhessen als Kleinzentrum klassifiziert.

Definition: Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundver-sorgung erfüllen.

Infrastruktur

In Mainhausen sind einige Einkaufsmärkte vorhanden, ebenso Kindergärten und eine Grundschule. Wei-terführende Schulen in Seligenstadt. Die infrastrukturelle Hauptversorgung (insbesondere Fachärzte, Krankenhaus) erfolgt über das nahe gelegene Mittelzentrum Seligenstadt.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:	Seligenstadt (ca. 3 km entfernt) Offenbach (ca. 25 km entfernt) Aschaffenburg (ca. 15 km entfernt) Frankfurt / Main (ca. 35 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	Auf die A45 und A3 (ca. 2 km entfernt)
Bus und Bahn:	Busverbindungen nach Seligenstadt und Zellhausen am Ort. Zellhausen verfügt über einen Bahnhof mit Verbindung nach Hanau und Babenhausen. Von Dettingen (Ort auf der gegenüberliegenden Mainseite rd. 3 km entfernt; durch eine Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Main ist Mainhausen mit Karlstein verbunden) mit Zugverbindungen der Regionalbahn nach Frankfurt und Aschaffenburg.
Flughafen:	Rhein / Main (ca. 35 km entfernt)

Beschäftigung / Arbeitsmarkt in Mainhausen¹ im Vergleich

Indikatoren	2022 Mainhausen	2022 Offenbach, LK	2022 Hessen
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	k.A.	0,2	0,4
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	k.A.	22,5	22,9
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	70,5	77,3	76,7
Arbeitsplatzzentralität	0,6	0,9	1,1

Arbeitsmarkt²

Arbeitslosenquote LK Offenbach:	5,1 % (Stand Juli 2024)
Arbeitslosenquote Hessen:	5,6 %
Arbeitslosenquote Deutschland:	6,0 %

Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Kaufkraftkennziffer pro Kopf ³ :	100,0 (Deutschland) 101,3 (Hessen) 105,1 (Kreis Offenbach) 103,9 (Mainhausen)
---	--

Innerörtliche Lage: Westliche Ortslage.

Wohnlage: Mittlere bis gute Wohnlage (verdichtete Bebauung - Nachbarbebauung mit z.T. 3 Vollgeschossen).

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

Wohnnutzungen, Betreutes Wohnen (siehe Ausführung ‚Rechtliche Gegebenheiten – Bauplanungsrecht‘). Ein-, Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Einkaufsmarkt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Misch- und Gewerbegebiet.

Immissionen: Beim Ortstermin konnten keine Immissionen festgestellt; aufgrund der Lage im Rhein-Main-Gebiet ist Fluglärm gebietstypisch.

Ausrichtung: Südwesten

¹ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

² Quelle: Agentur für Arbeit.

³ Datenquelle: Michael Bauer Research GmbH gem. www.offenbach.ihk.de/standortpolitik/region-offenbach/zahlen-daten-fakten/gemeindesteckbriefe/2024

Marktverhältnisse und allgemeiner Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Aktuell sinken die Transaktionszahlen, Preisrückgänge sind feststellbar. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Rechteckige, schmale Grundstücksform. Mittlere Abmessungen: Größe 305 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe, ca.: 9,50 m * 32,05 m
 Topographische Grundstückslage: Eben

2.3 Erschließung

Erschließungszustand: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße mit Bürgersteig.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Erschlossen (Wasser, Strom). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet (Anmerkung: Gem. abgelichteter Planvorgabe wird direkt vom Grundstück ins das öffentliche Kanalnetz entwässert. Im Grundbuch ist jedoch auch ein Kanalrecht eingetragen. Ob der Abwasserkanal über ein Nachbargrundstück geführt wird, ist nicht bekannt. Weitere Recherchen dazu erfolgten nicht).

Stellplätze: 1 Garagenstellplatz sowie ein offener Stellplatz vor der Garage.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Offene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch: Amtsgericht Seligenstadt
 Grundbuch von Mainflingen, Blatt 3559
 Bestandsverzeichnis
 Lfd. Nr. 1: Gemarkung Mainflingen, Flurstück 399/6, Gebäude- und Freifläche Ginkgoring 19 A, 305 m²

Lfd. Nr. 2/ zu 1: Grunddienstbarkeit (Kanalnutzungsrecht) an dem Grundstück Gemarkung Mainflingen Blatt 3557, BestVerz.-Nr. 1 (Flur 4, Flurstück 399/4) in Abt. II Nr. 2; hier vermerkt am 24.11.2016.

Beurteilung: Bei dem Eintrag des Kanalnutzungsrechts handelt es sich um einen sog. Herrschvermerk. Ein Wertnachteil ist für das Bewertungsobjekt nicht feststellbar. Ein Wertvorteil im Vergleich zu einer herkömmlichen Kanalnutzung (direkter Anschluss vom Grundstück zum Kanal auf der Straße) besteht ebenfalls nicht. Der Vorteil lag in der Vergangenheit beim Bauträger, der beim Bau mehrerer Objekte

lediglich einen Kanalanschluss zahlen musste, in dem er die Abwässer mehrerer Objekte sammelte und gemeinsam, mit einem Anschluss, an den öffentlichen Kanal zuführte.

Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Name ‚Ginkgoring‘

Ein gültiger Bebauungsplan, rechtsgültig seit 24.12.2012, liegt vor. Art und Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art: WA (Allgemeines Wohngebiet).

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ Grundflächenzahl 0,4

GFZ Geschossflächenzahl 0,8

Max. 2 Vollgeschosse, max. 2 Wohnungen je Grundstück

Das Grundstück ist etwas geringer ausgenutzt; erlaubt sind 2 Vollgeschosse. Im benachbarten Sondergebiet für Betreutes Wohnen (hinten liegende Nachbarbebauung) sind 3 Vollgeschosse zulässig und verwirklicht). Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands/Konzeption unwahrscheinlich (Abklärung über Bauvoranfrage).

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz.

Baulasten:

Begünstigende und belastende Baulast (Baulastenblätter 070540 und 070541) mit dem Inhalt, dass sich die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 399/6 und 399/5 gegenseitig verpflichten auf die gemeinsame Grenze zu bauen. Die Baulast ist wertneutral.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand:

Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land. (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität:

Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden die notwendigen Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebauter Dachspitz.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Baujahr: 2015
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Restnutzungsdauer: 61 Jahre

3.2 Gebäudebeschreibung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

(Beschreibung gem. Planung - die Baupläne weichen etwas vom tatsächlich ausgeführten Baubestand ab)

Kellergeschoss:	Flur, Hausanschlussraum/Heiztechnik (Wärmepumpe), Abstellkeller- raum, WC-Raum (innenliegend), Duschbad, wohnbaulich ausgebauter Raum mit Kellerausgang zu einem überdeckten Freisitz (unter der Terrasse EG).
Erdgeschoss:	Eingangsdiele, Abstellraum, WC-Raum, Gästezimmer, offener Groß- raum mit Küche, Treppenhaus, Wohn-/Essraum, Terrasse.
Dachgeschoss:	Flur, Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Badezimmer.
Dachspitz:	1 Arbeitsraum

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung der baulichen Anlagen

Konstruktionsart:	Massive Mauerwerksbauweise.
Fundamente:	Massiv.
Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk 30 cm stark, verputzt und hell gestrichen.
Geschosstreppe, Außentreppe:	Innen: Massive Treppe mit Handlauf, massive Holzbohlenstufen. Treppe zum Dachspitz als halbgewendelte Stahltreppe mit Holzstu- fenauflage und Stahlgeländer, weiß lackiert; insgesamt gehobene Ausstattung. Eingangstreppe massiv, 5 Steigungen, Stufen und Podest gepflastert. Kelleraußentreppe massiv aus Beton.
Dach:	Satteldach; Eindeckung mit grauen Betondachsteinen. Zwischenspar- rendämmung.
Fenster- und Außentüren:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (3-fach) und Kunststoffrolllä- den, elektrisch bedienbar. Im Dachgeschoss Wohnraumdachflächen- fenster ebenfalls mit elektrischen Rollläden. Fenster mit Fliegengitter. Aluminium Haustüre mit feststehendem verglasten Seitenteil. Der Ein- gangsbereich ist mit einem Vordach überdacht. Der Zugang zum Erd- geschoss erfolgt über die Eingangstreppe mit 5 Stufen. Eingangspo- dest mit Geländer.
Innenwände und -türen:	Massive tragende Innenwände, gemauert und verputzt und Leicht- bauwände, weiß gestrichen oder tapeziert mit Anstrich. Die Wände in den Bädern teilverflies (Großformatfliesen hell, im Gäste-WC anthra- zit). Im Flur eine Wand mit Backsteinriemchen gestaltet. Hochwertige weiß beschichtete Innentüren mit Futter und Bekleidung und besseren Beschlägen.
Deckenkonstruktion:	Massive Decken. Deckenhöhen: KG ca. 2,40 m, EG ca. 2,55 m. De- cken verputzt oder glatt gespachtelt; im Keller zum Teil auch Rohde- cken. Im Erdgeschoss zum Teil Zimmerdecke mit Friesausbildung und integrierter Einbauspotbeleuchtung.
Fußböden:	Hochwertige Fußböden mit Großformatfliesen (Schieferoptik) und Eiche-Parkettdielen. Terrasse gefliest. Dachspitz Korkboden.
Sanitäreinrichtungen:	Keller: Waschraum (im Haustechnikraum) mit Be- und Entwässe- rungsanschlüssen. Innenliegendes WC mit Handwaschbecken, Duschraum. Erdgeschoss: Gäste-WC mit wandhängendem WC und Handwasch- becken. Küche mit den erforderlichen Be- und Entwässerungsan- schlüssen. Dachgeschoss: Badezimmer mit eingemauerter Badewanne, boden- gleiche (Regen)Dusche mit Glastrennwand, großer Waschtisch und wandhängendes WC. Insgesamt hochwertige Ausstattung.

- Heizung: 1 Wasseranschluss im Außenbereich mit Zisterne zur Gartenbewässerung.
Wärmepumpenheizung (Fußbodenheizung). Im Wohnraum ist zusätzlich ein Kaminofen installiert.
- Kamin: Edelstahl-Außenkamin.
- Sonstige techn. Anlagen: Hochwertige baujahresgemäße Ausstattung mit mehreren Steckdosen und Lichtauslässen je Raum, elektrische Rollläden, Alarmanlage, Medienanschlüsse, Klingel, Solaranlage (PV-/Photovoltaikanlage 4,5 kWp). Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht geprüft. Gemäß Mitteilung beim Ortstermin sei die PV Anlage defekt gewesen.
- Baumängel und Bauschäden: Sehr guter baulicher Zustand mit kleinere Mängeln (Spannungsrisse im Bereich Treppe im Putz). Die PV-Anlage sei repariert worden.
- Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).
- Beurteilung der Qualität: Sehr guter, zeitgemäßer baulicher Zustand.
- Wirtschaftliche Wertminderung: Keine
- Besondere Einrichtungen: Keine (Küche und Markise ohne Wertansatz - § 94 BGB).

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Vom Eigentümer liegt kein Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vor.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Aufgrund der baujahrestypischen Bauart ist von einem vergleichsweise niedrigen Energiebedarf auszugehen. Das Gebäude ist baujahresgemäß entsprechend der Energieeffizienzklasse A zuzuordnen.

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig
Energetische Verbesserungen:	Keine (zeitgemäße Bauweise)
Energetische Schwachstellen:	Keine bekannt

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein übli-

chen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung, Grundstückszugang:	Gitterzauneinfriedung sowie Grenzmauern. Grundstückszugang von der Ginkgostraße über eine Eingangstüre aus Metall mit horizontaler Brettschalung.
Besondere Bauteile:	Außentreppen, Überdachungen, Terrasse/Freisitz, Kamin, Schuppen.
Garage:	Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor (Fertigarage), massiv, mit Flachdach.
Hofraum/Wege:	Gepflastert
Terrasse:	Massiv vorgebaute Terrasse, Boden gefliest. Zugangstreppe als Stahldifferenzstreppe zum Garten, Metallgeländer mit horizontaler Brettschalung. Unter der Terrasse ist ein weiterer überdeckter Freisitz. Zugang über Betontreppe vom Garten und Zugangsmöglichkeit vom wohnbaulich ausgebauten Kellerraum. Seitlich mit massiven Stützwänden, Bodenfläche gepflastert.
Garten:	Garten mit Rasen, Büschen, einzelne Bäume, einfache Grünanlage.
Versorgungsanschlüsse:	Wasser, Strom, Glasfaseranschluss (FTTH / Fiber to the home = direkte Verbindung vom Hausanschluss in das weltweite Netz mit Glasfaser).
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an die öffentliche Kanalisation.
Schuppen:	Abstellschuppen aus Metall für Gartengerät.
Beurteilung:	Insgesamt einfache, gepflegte Außenanlagen.

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum, in Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) in mittlerer bis guter Wohnlage in Nachbarschaft einer dreigeschossigen Wohnanlage für betreutes Wohnen. Der Ausstattungsstandard ist zeitgemäß und modern. Aufgrund der Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügt das Wohnhaus überwiegend gehobenen Wohnansprüchen.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Einfamilienwohnhaus.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

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

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Einfamilienwohnhaus handelt es sich um ein typisches Eigennutzobjekt, so dass auf der Grundlage der wahrscheinlichsten Nachfolgenutzung, das Sachwertverfahren vorrangiges Verfahren ist. Das Sachwertverfahren kann angewendet werden, da die Marktdaten, insbesondere die Normalherstellungskosten und Sachwertfaktoren bekannt sind. bzw. modellkonform abgeleitet werden können.

Zur Ergebnisstützung und Kontrolle wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da für die zu bewertende Grundstücksart die erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können und eine Vermietung in der Metropolregion auch möglich/üblich ist.

Ein zweites Verfahren stützt das Ergebnis. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer untersucht alternativ zum Erwerb der Immobilie eventuell auch die Anmietung eines Objekts. Aus den hieraus erzielten Mietkosten (Erträgen) lassen sich wiederum Vergleiche über die Höhe von Baukosten und Grundstückskosten anstellen.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (BORIS Hessen) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 575,00 €/m².

Beschreibung der Bodenrichtwertzone

Das Flurstück in **Mainflingen, Ginkgoring 19A** (genaue Beschreibung siehe Seite 1) liegt in der nachfolgend beschriebenen Bodenrichtwertzone:

Gemeinde:	Mainhausen
Gemarkung:	Mainflingen
Zonaler Bodenrichtwert:	575 €/m ²
Nummer der Bodenrichtwertzone:	7440002
Stichtag des Bodenrichtwerts:	01.01.2024
Beschreibende Merkmale der Bodenrichtwertzone	
Qualität:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 305 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf die Lage in der Bodenrichtwertzone. Die kleinräumige Wohnlage ist verdichtet (östlich und südöstlich mehrgeschossig bebaute Nachbargrundstücke sowie Grenz bebautes Nachbar Doppelwohnhaus). Die Hauptwohnraum mit Terrasse und der Garten sind zur Straße ausgerichtet (erhöhte Einsehbarkeit und Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr). In der Bodenrichtwertzone sind besser gelegene Grundstücke feststellbar. Bemessener Lageabschlag 5 % (Faktor 0,95).

Bodenpreissteigerungen sind zum Stichtag in der Mikrolage nicht feststellbar.

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung Flurstück

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
399/6	Gebäude- und Freifläche, Ginkgoring 19 A	575 €/m ²	0,95	305 m ²	166.606 €
Summe					167.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer beträgt im Bewertungsmodell 61 Jahre.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Grundlage für den Ansatz durchschnittlicher Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten gem. Anlage 4 (zu Absatz 5 Satz 3 der ImmoWertV - NHK 2010). Es handelt sich dabei um modellhafte Kostenkennwerte für das Sachwertverfahren, die unter Berücksichtigung der dem Bewertungsobjekt entsprechenden Merkmale, wie Gebäudetyp und Ausstattungsstandard ermittelt werden. Sie sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern. Der Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Bewertungsfall A (Bewertung im Bestand)

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Doppelhaushälfte, KG (teilausbau), EG, DG voll ausgebaut + Dachspitz
Ausstattungsstandard:	gehoben
NHK 2010, rd.:	919 €/m ² , inkl. USt und Baunebenkosten
Anpassung Zuschlag Ausbau Dachspitz und wohnbaulicher Kellerteilausbau:	1,15
Regionalfaktor:	1
Angepasste NHK 2010:	1.056,85 €/m ² BGF

Anzuwendender NHK 2010 Grundwert Wohnhaus rd.:

1.057,00 €/m² BGF

Ausstattungsmerkmal							Wägungsanteil
Typ: KG, EG, DG voll ausgebaut	Standard	1	2	3	4	5	
Außenw ände		0	0	10	13	0	23
Dächer		0	0	5	10	0	15
Fenster u. Außentüren		0	0	0	11	0	11
Innenw ände u. Türen		0	0	0	11	0	11
Deckenkonstr./Treppen		0	2	5	4	0	11
Fußböden		0	0	3	2	0	5
Sanitär		0	0	3	6	0	9
Heizung		0	0	0	2	7	9
Tech. Einrichtungen		0	0	0	4	2	6
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m²		615	685	785	945	1180	
							€/m² BGF
Außenw ände							201,35
Dächer							133,75
Fenster u. Außentüren							103,95
Innenw ände u. Türen							103,95
Deckenkonstr./Treppen							90,75
Fußböden							42,45
Sanitär							80,25
Heizung							101,5
Tech. Einrichtungen							61,4
Kostenkennwert für Gebäudeart in €/m²		615	685	785	945	1180	919,35

Garage: Pauschaler Zeitwert gem. Auswertungen Gutachterausschuss:

10.000,- €

Die NHK 2010 erfassen die Kostengruppen für das Bauwerk und die technischen Anlagen (Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276). In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 = Architekten- und Ingenieurleistungen, behördliche Prüfungen und Genehmigungen der DIN 2762) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 und berücksichtigen ebenso die speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen und Korrekturfaktoren (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV).

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV)

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, kann der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sachverständig geschätzt werden, nach Erfahrungsansätzen oder nach den durchschnittlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten ermittelt werden. Soweit Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr wegen erheblicher Abweichungen darüber hinaus hier Zu- und Abschläge am Kaufpreis bestimmen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Gem. § 21 (3) ImmoWertV geben Sachwertfaktoren das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sachwertfaktoren werden u.a. von den Gutachterausschüssen nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt. Dabei handelt es sich um typisierte Durchschnittswerte, die im Speziellen auf ihre Eignung zu prüfen sind und falls erforderlich, objektspezifisch anzupassen sind.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist der nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor, der bei etwaigen Abweichungen vom typisierten Wert nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist.

Gem. Immobilienmarktbericht 2024 (Datengrundlage 2022, 2023 – mit einem Anteil aus 2023 von 34 %) wird der Sachwertfaktor im Rahmen der Auswertungen und auf der Grundlage aktueller bekannter Verkaufspreise gem. einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit 0,95 bemessen.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichsverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich. Aufgrund aktuell allgemein feststellbarer Preisstagnationen und Preisanpassungen/-nachlässen bei Grundstücksverkäufen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag in Höhe von 10 % bemessen (Faktor 0,90. Grundlage Auswertungen statistisches Bundesamt).

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (DIN 277-2) bezieht sich auf alle marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und wird nach den Außenmaßen ermittelt.

Baupreisindex

Zur Umrechnung der durchschnittlichen Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in der Hauptsache Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Diese sind in den NHK 2010 ebenso wie die Umsatzsteuer enthalten.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Ge-

bäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale BoG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Photovoltaikanlage 4,5 kWp; Inbetriebnahme 2015

Die Anlage generiert Strom für Eigenbedarf; überschüssiger Strom wird ins Netz eingespeist und vergütet. Dafür wurden nach vorgelegter Abrechnung für das Jahr 2022 rd. 440 € gutgeschrieben. Der Eigenanteil wird vom Versorger mit 65 % kalkuliert.

BoG Photovoltaikanlage

Die Bewertung der Photovoltaikanlage gem. § 94 BGB erfolgt auf der Grundlage einer Studie nach HypZert. Photovoltaikanlagen werden üblicherweise auf der Grundlage des Barwerts der zu erwartenden Erträge bewertet. Dazu werden vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, daraus resultiert der Reinertrag. Dieser wird mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung (der sich aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und dem marktgerechten Kapitalisierungszinssatz ergibt) multipliziert.

Rohertrag

Gemäß der zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde auf dem nach Südwesten ausgerichteten Dach des Wohnhauses eine Photovoltaik-Anlage installiert. Die installierte Nennleistung (Solargeneratorleistung) der Photovoltaikanlage beträgt 4,5 kWp bei einem Vergütungssatz von 12,43 Eurocent pro Kilowattstunde.

Datum der Inbetriebnahme: 2015

Techn. Nutzungsdauer: 25 bis 40 Jahre

Wirtschaftliche Nutzungsdauer: Dauer der Einspeisevergütung = Jahr der Inbetriebnahme plus 20

Jahre

Restnutzungsdauer: 2015 + 20 - 2024 = rd. 11 Jahre

Folgende Vergütung wird angesetzt (Anmerkung: Da die Anlage längere Zeit defekt war, liegen aus zurückliegenden Jahren keine verlässlichen Daten/Abrechnungen vor; lediglich eine Abrechnung aus dem Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022)

Berechnung der Abschläge des Vertragspartners zu der voraussichtlich erzeugten Jahresarbeit.

Gesamtleistung	4500 kWp
Erzeugung 4500 x 950 kWh/kWp/Jahr	4275 kWh
Selbstverbrauch 35 % der Erzeugung	1.496,25 kWh
Einspeisung 65 % der Erzeugung	2.778,75 kWh

Vergütung der Energiemenge zum Vergütungssatz 2778,75 kWh x 12,43 Ct =	345,40 €
---	----------

Abrechnung 2022 / Gutschrift	440,52 €
------------------------------	----------

Arithmetischer Mittelwert rd. als prognostizierte Jahreseinspeisevergütung	400,00 €
--	----------

Aus Investorensicht werden weitere Faktoren (Sicherheitsabschläge) berücksichtigt:

- Prognoseunsicherheiten (da eine längerfristige kontinuierliche Ableitung der Daten nicht vorliegt, werden marktübliche Abschläge je nach Datenqualität von 0 % bis 10 % wertmindernd berücksichtigt)
- Leistungsabweichungen der Komponenten (z.B. 3 %)
- Stillstandzeiten (z.B. 2 %)
- Leistungsdegradation der Anlage (Leistungsverluste von jährlich 0,2 bis 0,5 % im Laufe einer 20-jährigen Nutzung. Je nach verwendetem Modultyp können sich auch deutlich höhere jährliche Leistungen als die vorstehend bezifferten 0,2 bis 0,5 % ergeben. Diese können je nach Modultyp auch bei 0,5 – 1,0 % liegen).

Vorliegend wird der Sicherheitsabschlag mit 5 % bemessen (Prognoseunsicherheit bereits oben berücksichtigt. Übliche Stillstandzeiten werden gem. zuvor aufgeführten Sicherheitsabschläge lediglich mit 2 % bemessen, so dass aufgrund der bereits im Mittelwert eingerechneten Leistungsverluste ein vorliegend in einer Bandbreite, unteren Sicherheitsabschlag angesetzt wird), so dass sich folgender kalkulierter nachhaltiger jährlicher Solarertrag über die Nutzungszeit der Photovoltaikanlage ergibt:

Prognostizierter jährlicher Solarertrag	400 €
---	-------

Sicherheitsabschlag – 5 %	- 20 €
---------------------------	--------

Kalkulierter nachhaltiger jährlicher Solarertrag (Rohertrag)	380 €
--	-------

Eine Dachflächenpacht existiert nicht.

Die Bewirtschaftungskosten (Zählermiete, Versicherungen, Instandhaltungsrückstellungen, Verwaltung, Reinigungs- und Wartungskosten, Ausfallwagnis) werden laut HypZert Studie mit 10 – 20 % der Einspeisevergütung kalkuliert. Vorliegend wird aufgrund der Kleinanlage auf einen mittleren Spannenwert abgestellt. Dies entspricht einem Betrag von (380 € x 15/100) = rd. 57 €.

Solarertrag (Rohertrag)	380 €
-------------------------	-------

Bewirtschaftungskosten	- 57 €
------------------------	--------

Jahresreinertrag PV	323 €
----------------------------	--------------

Zinssatz für die Kapitalisierung. Photovoltaikanlagen werden in der Regel mit einem Kapitalisierungszinssatz zwischen 6 – 8 % kapitalisiert (HypZert Studie). Im Hinblick auf das allgemeine Zinsniveau wird aktuell auf einen unteren Spannenwert abgestellt, der Barwert mit einem Zinssatz von 6 % abgeleitet. Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung ergibt sich auf der Grundlage der Restnutzungsdauer (9 Jahre) mit 6,8.

Barwertberechnung

Jahresreinertrag		323 €
Kapitalisierungszinssatz	6 %	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	11 Jahre	
Barwertfaktor für Kapitalisierung	7,9	
Barwert		2.552 €

BoG Photovoltaikanlage

Barwert aus Einspeisevergütung (35 % der Erzeugung) rd.		2.552 €
Rechnerischer Anteil aus Selbstversorgung (65 %)		<u>4.739 €</u>

Bemessener Zuschlag BoG Photovoltaikanlage gesamt 7.291 € = rd. **7.300 €**

Anmerkung: Ein Teil des Werts der Anlage ist bereits bei der Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren durch den Ansatz einer gehobenen bis stark gehobenen Ausstattung bei den technischen Einrichtungen berücksichtigt und im Ertragswertverfahren beim Mietansatz.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für Wohnraum (EFH und Wohnungen) in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 8 – 12 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Demnach beträgt die angepasste Vergleichsmiete rd. 10,00 €/m². Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten, eine Mietauskunft von OnGeo und den IVD Preisspiegel für Wohnimmobilien.

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Mietpreisbildende Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser rd. 1,6 % (Standardabweichung +/- 0,8, dies entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert).

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt durch die Immobilien-/Anbauart (Doppelhaus-hälfte) und die dadurch verdichtete Wohnlage sowie einen höheren Mietansatz als beim Referenzwert.

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,0 %.

4.5 Sachwertermittlung gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV

Der Sachwert i.S. §§ 35 – 39 ImmoWertV eines Grundstücks ermittelt sich aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert.

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 (§ 40 ImmoWertV) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist auf der Grundlage ihrer regionalbezogenen durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

unter Berücksichtigung des modellkonformen Sachwertfaktors und ggf. weiterer Zu- und Abschläge zur Marktanpassung, abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungsansätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Zeitwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen ergibt unter Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks soweit eine darüberhinausgehende erforderliche Marktanpassung durch anzusetzende Zu- oder Abschläge (i. S. § 7 Absatz 2 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden muss.

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

4.5.1 Sachwertberechnung

Baupreisindex (Bezugsjahr 2010 = 100 angepasst an Wertermittlungsstichtag): 183

Gebäudeart Wohnhaus	Brutto- Grundfläche BGF	Normalherstellungs- Kosten (NHK 2010)	Herstel- lungskosten	Lineare Wert- minderung	Gebäudewert	
	m ²	€/m ²	Indexiert €/m ²	€ (Spalte 2 x 4)	Zeitwertfaktor RND/GND	€ (Spalte 5 x 6)
1	2	3	4	5	6	7
DHH	304	1057	1.934	587.936	61/70	512.344 €
Garage	Psch.					10.000 €
Gesamt						522.344 €
Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile (Zeitwert) psch. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Einfriedung, Wege, Vordach, Außentreppen, Kamin, Terrasse, Schuppen, Stützwände u. Terrasse vor KG Wohnraum					+	36.000 €
Gebäudewert inkl. Wert der Außenanlagen und besonderen Bauteile					=	558.344 €
Bodenwert		§ 40 ImmoWertV			+	167.000 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks					=	725.344 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)					x	0,95
Anpassung (Faktor) § 7 Abs. 2 ImmoWertV					x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert					=	620.169 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV Photovoltaikanlage					+	7.300 €
Marktangepasster Sachwert rd.						627.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m ² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m ²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
DHH	175	10,00	1.750,00	21.000,00 €
Summe				21.000,00 €
Rohertrag	31 (2) ImmoWertV			21.000,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(351 €)+(46)	397 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	420 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m ² + 104 (Garage)	2.519 €	
	Gesamt		-	3.336,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	17.664,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,0 % von		167.000 €	-	3.340,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	14.324,00 €
Barwertfaktor § 34	61 Jahren Restnutzungsdauer		x	35,06
ImmoWertV	2,0 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	502.199 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	167.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	669.199 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	602.279 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Photovoltaikanlage		+	7.300 €
Marktangepasster Ertragswert rd.				610.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Sachwert: 627.000,- €

Ertragswert: 610.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Sachwertverfahren Hauptgewicht, da es sich in erster Linie um ein Eigennutzobjekt handelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand im Sachwertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren sowie Miete und Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Die Marktgängigkeit wird im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale als durchschnittlich bewertet.

Der Verkehrswert wird vorliegend am Sachwert mit 627.000 € bemessen.

Plausibilitätsprüfung Wohnhaus

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 3.583 €/m² Wohnfläche

Gemäß einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Kaufpreise von Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Verkaufszeitraum 03/2023 bis 04/2024 in vergleichbaren Bodenrichtwertlagen in Südhessen) wird das Ergebnis bestätigt. Ebenso liegt das Ergebnis im Rahmen der Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Vorabzug des Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 (Seite 98 und 117) der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, sodass der ermittelte Verkehrswert plausibel ist.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Seligenstadt
Gemarkung Mainflingen
Gebäude- und Freifläche

Grundbuch von Mainflingen, Blatt 3559
Flur 4, Flurstück 399/6
Ginkgoring 19 A, Größe 305 m²

Der Verkehrswert des mit einem Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) mit Garage bebauten Grundstücks, Ginkgoring 19 A in 63533 Mainhausen wurde zum Stichtag 03.07.2024 ermittelt mit rd.

627.000,- €

in Worten: Sechshundertsiebenundzwanzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Altheim, den 05.08.2024

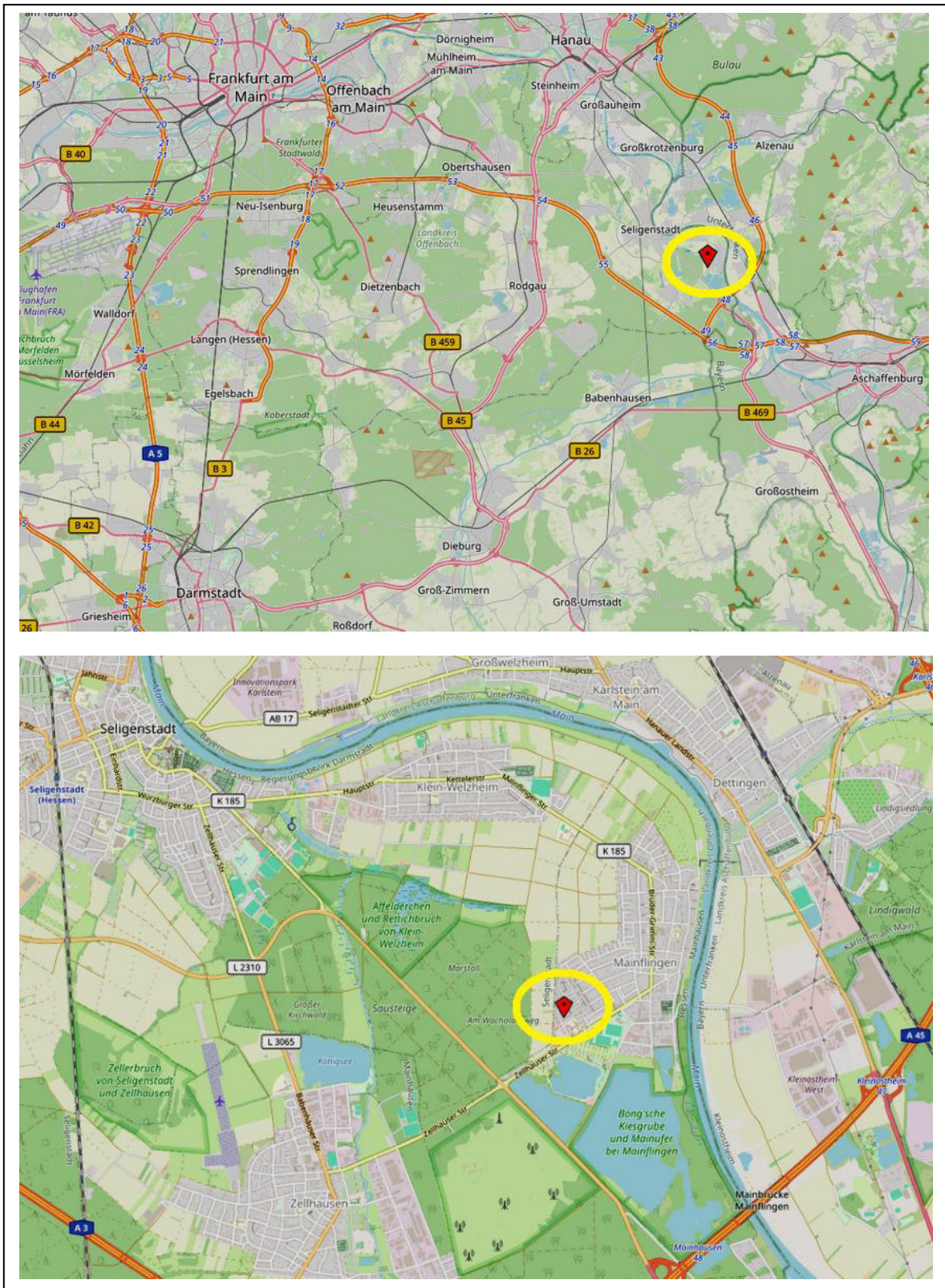
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

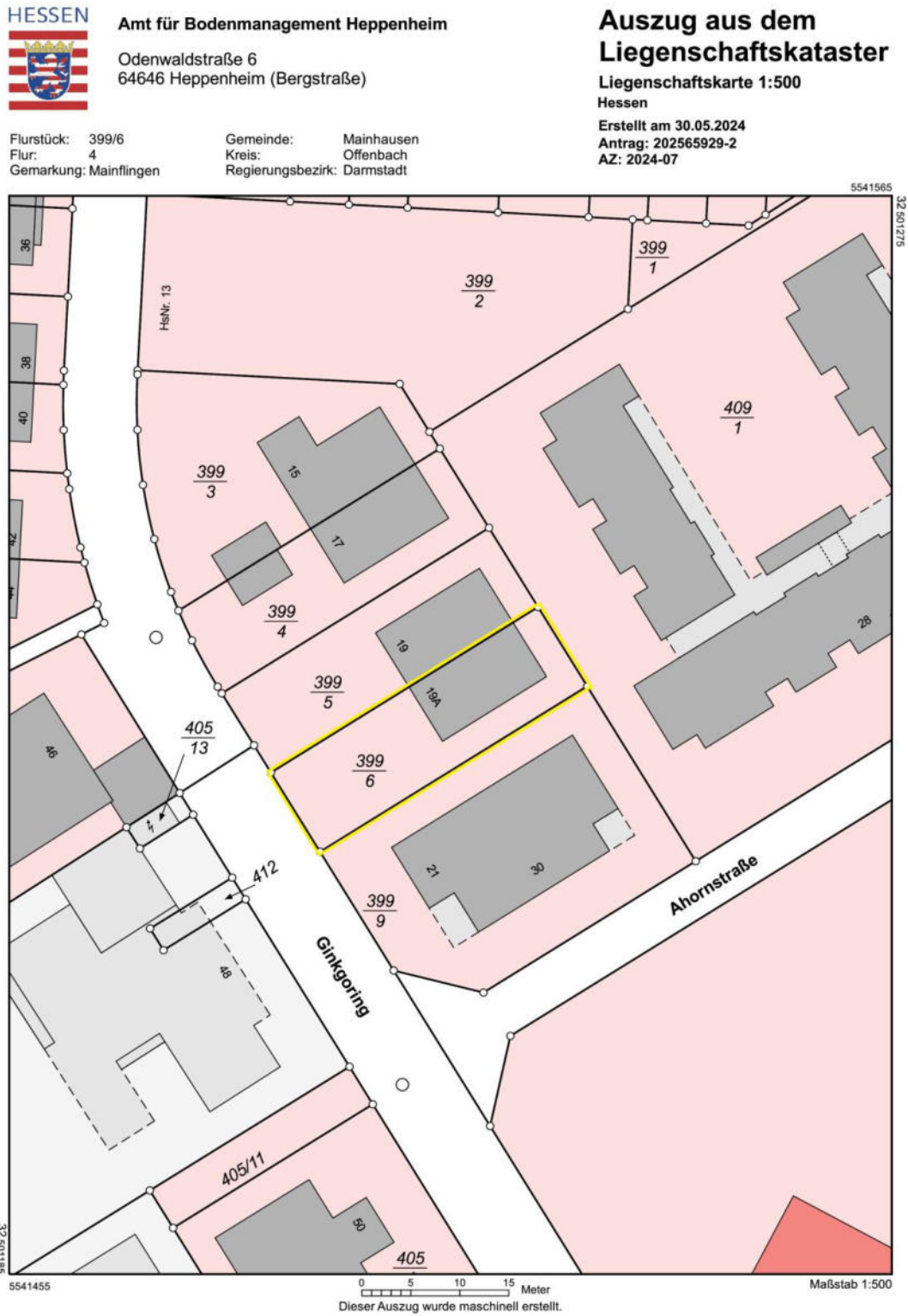
6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



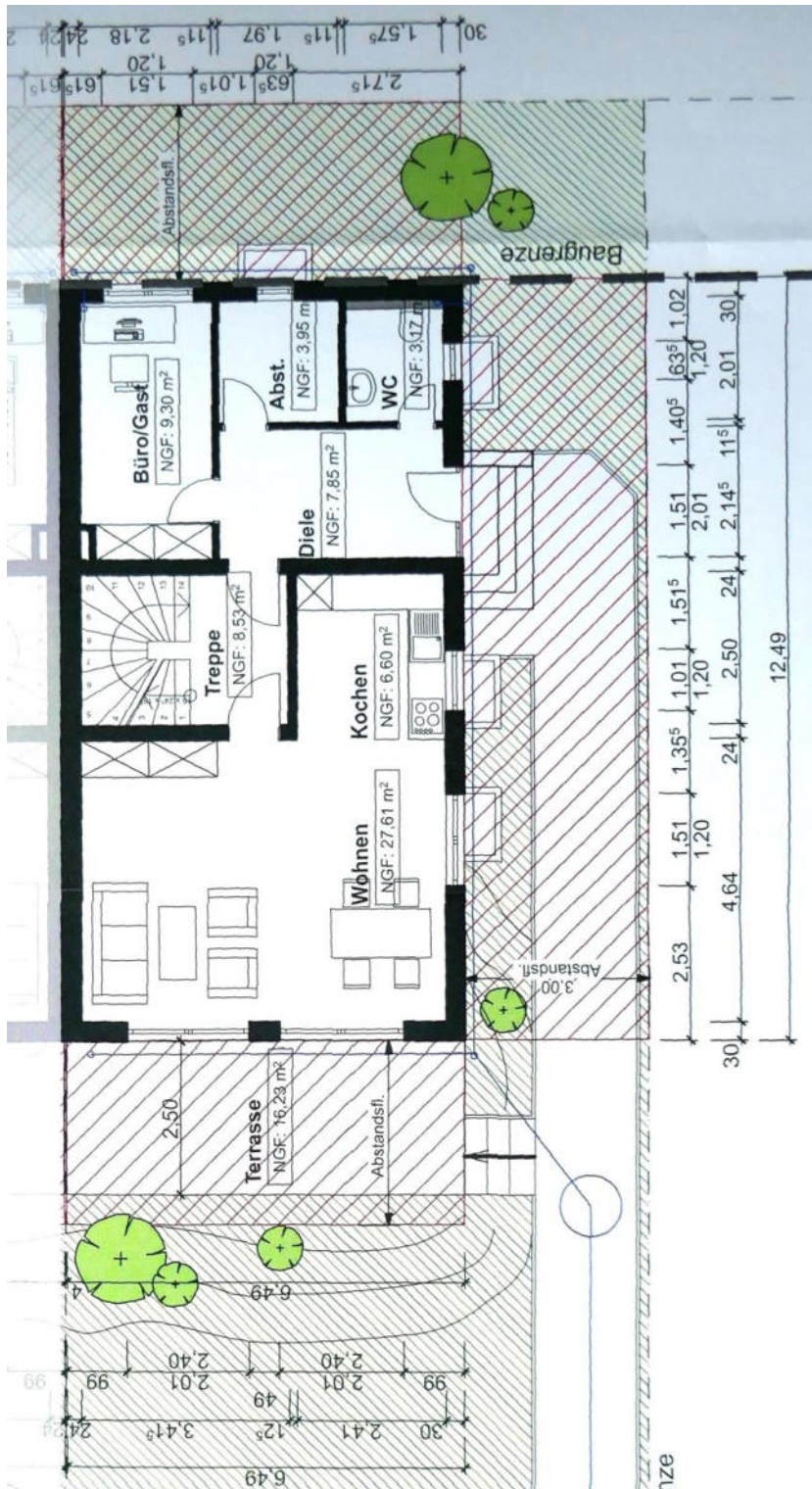
6.1 Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
(Nachfolgende digitalisierte Pläne ohne Maßstab – auf der Liegenschaftskarte fehlt die Darstellung der Fertiggarage auf dem Bewertungsgrundstück).



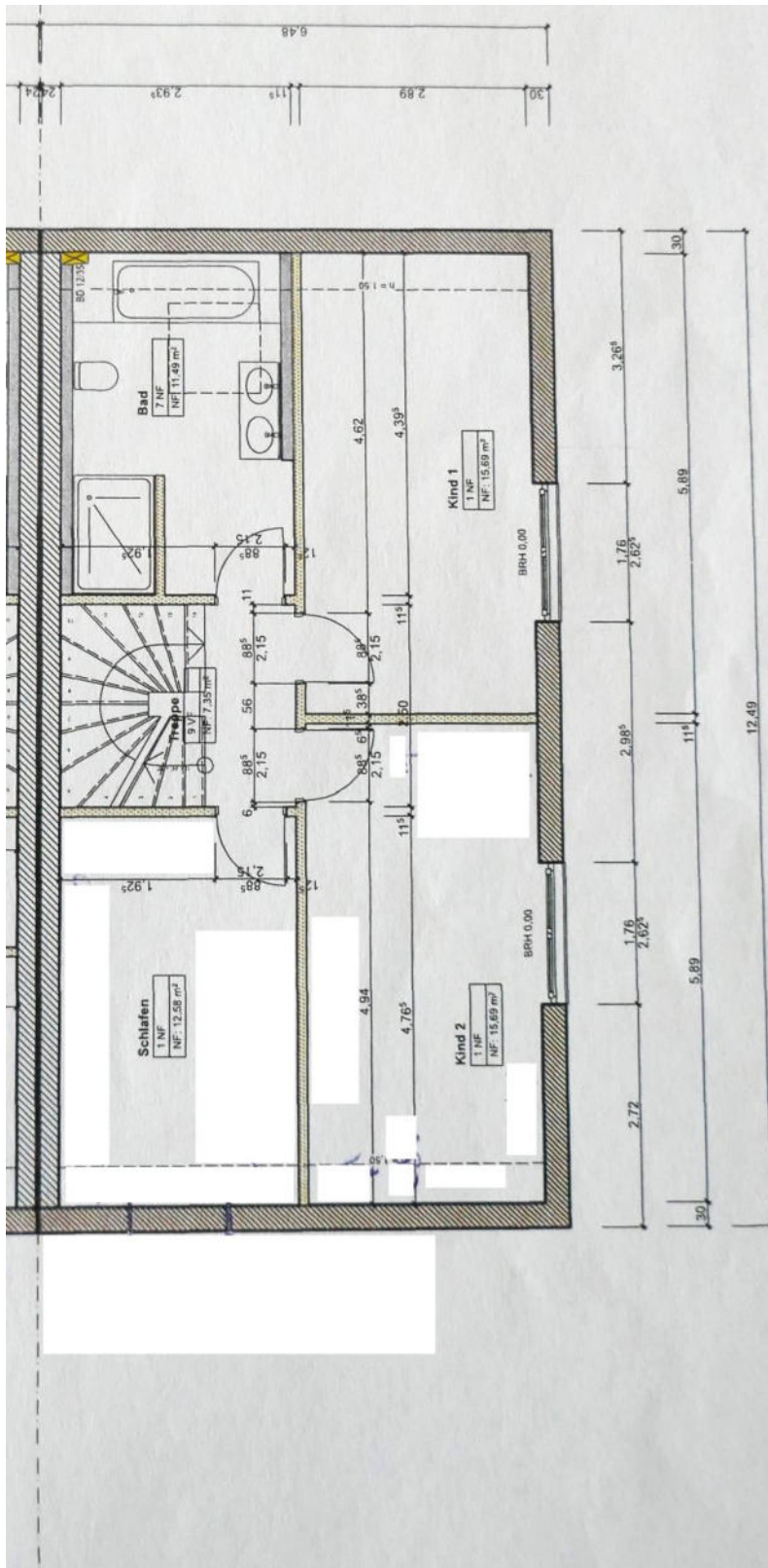
6.3 Grundriss Erdgeschoss

Die tatsächliche Ausführung (Grundrissaufteilung) weicht etwas vom dargestellten Plan stand ab.



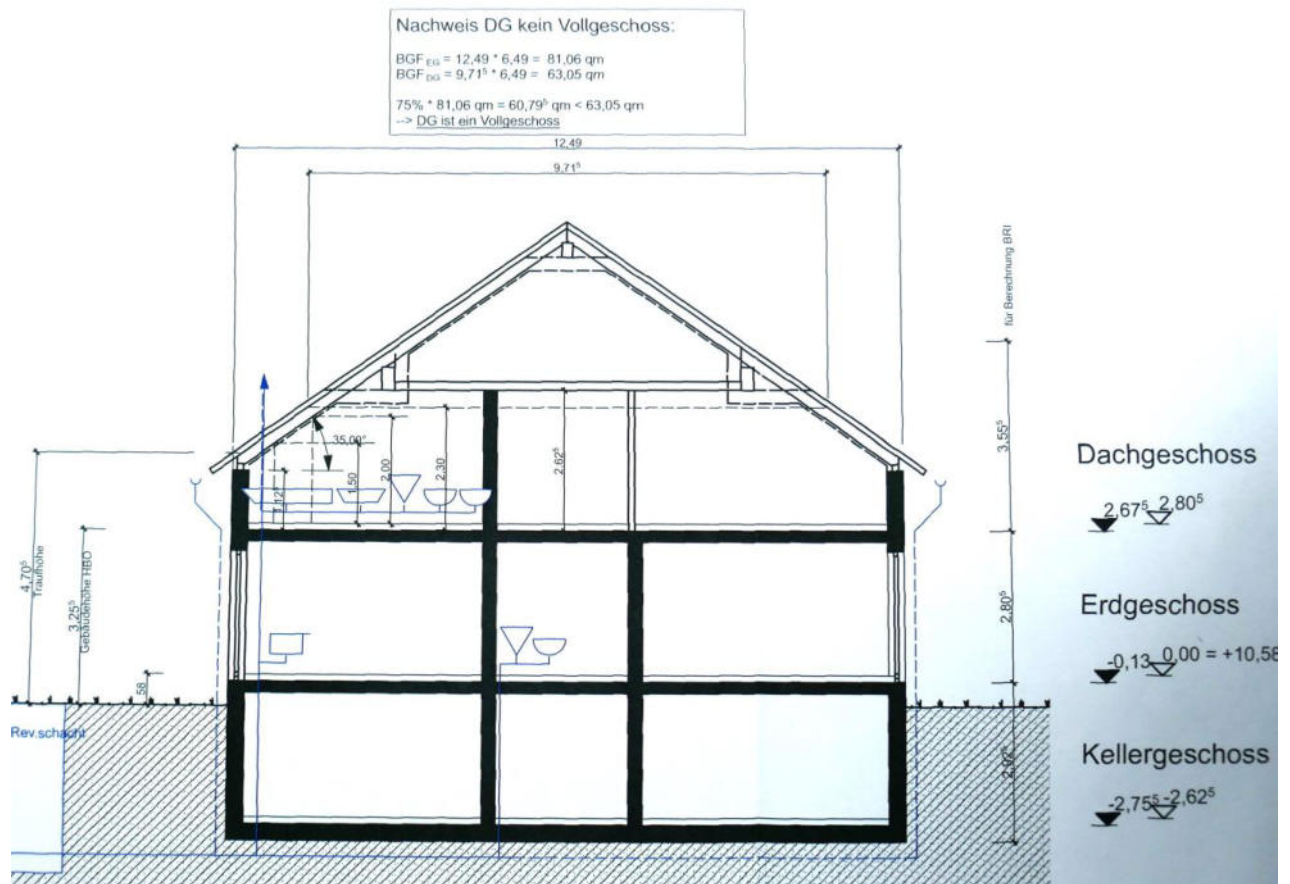
6.4 Grundriss Dachgeschoss

Für den wohnbaulich ausgebauten Dachspitz liegt kein Grundrissplan vor. Es handelt sich um einen gut nutzbaren Arbeitsraum mit Dachflächenfenster und Fenster, mit rd. 11,6 m² Fläche.



6.5 Querschnitt Wohnhaus

Anmerkung: Die Treppe führt vom Souterrain (Kellergeschoss) bis in den ausgebauten Dachspitz.



6.6 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den vom Kreisbauamt bereitgestellten Planunterlagen ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für das Wohnhaus bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)
Souterrain					
Wohnraum KG	1			27,61	
Duschbad	1			4,85	
WC	1			1,28	
ges. ST				33,74	33,7
Erdgeschoss					
Diele	1			7,85	
WC	1			3,17	
Abst.	1			3,95	
Büro/Gast	1			9,30	
Kochen/Diele	1			11,24	
Wohnen	1			27,81	
Terrasse	0,5			7,80	
ges. EG				71,12	71,1
Obergeschoss					
Flur				2,88	
Kind 1	1			15,69	
Kind 2	1			15,69	
Bad	1			11,49	
Schlafen	1			12,58	
ges. OG				58,33	58,3
Dachspitz ca.	(1,5 m Linie)			11,64	11,6
Wohnfläche DHH ges.					175

6.7 Berechnung der Brutto- Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Bebaute Grundfläche 12,54 m x 6,515 m = 81,7 m² x 3 Geschosse = 245 m²
zzgl. Dachspitz (6,515 m x 9 m) = rd. 58,6 m²

BGF ges. rd. 304 m²

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht West von der
Straße mit dem rechten
Nachbarwohnhaus



Foto 2

Ansicht Südwest



Foto 3

Wohnhauszugang



Foto 4

Terrasse und Freisitz
unter der Terrasse

Anschläge: 66 Tsd.