

M E H R W E R T

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
65428 Rüsselsheim 63225 Langen

Petri@mehrwert.info

AG Rüsselsheim Zwangsversteigerungsgericht
43 K 9/22

Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft
Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte
Haßlocher Straße 183
65428 Rüsselsheim

Wertermittlungstichtag: 01.08.2023
Verkehrswert: 375.000 €



1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsobjekt:	Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte, Haßlocher Straße 183, 65428 Rüsselsheim.															
Auftraggeber:	Amtsgericht Rüsselsheim, Vollstreckungsgericht, Johann-Sebastian-Bach-Straße 45, 65428 Rüsselsheim.															
Gebäudeart:	Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte.															
Auftrag:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens zum im Grundbuch von Rüsselsheim Blatt 8065 eingetragenen Grundstück und der mitzuversteigernden beweglichen Gegenstände (Zubehör, Bestandteile u.a.) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (gem. § 74 a ZVG).															
Grundstücksdaten:	Amtsgericht Rüsselsheim, Grundbuch von Rüsselsheim, Gemarkung Rüsselsheim, Flur 11, Flurstück 73, Gebäude- und Freifläche, 463 m ² .															
Lagebeurteilung:	Vorteilhafter Makrostandort Rhein-Main-Gebiet und Mikrolage am östlichen Rand der Innenstadt in Rüsselsheim, gepflegtes Umfeld, alle Infrastruktureinrichtungen in kurzer Lauf- und Fahrentfernung. Lärm durch Flug-/Fahrverkehr. Insgesamt mittlere Lagequalität.															
Grundstücks-/Gebäudebeurteilung:	Nahezu rechteckiges, übertiefes Grundstück. Vollunterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, zeitgemäße Grundrisse, instandgehalten, 1 x Garage, 1 x Pkw-Stellplatz davor. Mittlerer Wohnwert. OG/DG konnten nicht besichtigt werden.															
Baujahr BJ:	Ursprung 1921/1960/1961/1997/2013, für die Wertermittlung fiktiv 1983.															
Restnutzungsdauer RND:	30 Jahre, bei Gesamtnutzungsdauer GND von 70 Jahren.															
Liegenschaftszinssatz LZ:	2,0 %															
Mieten/Flächen:	<table border="1"><thead><tr><th></th><th>Fläche/Stück</th><th>€/m²-St.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Erdgeschoss Wohnfläche</td><td>59 m²</td><td>9,75 €</td></tr><tr><td>Obergeschoss Wohnfläche</td><td>74 m²</td><td>9,50 €</td></tr><tr><td>Garage</td><td>1</td><td>50,00 €</td></tr><tr><td>Stellplatz</td><td>1</td><td>30,00 €</td></tr></tbody></table> <p>jeweils marktüblich netto kalt, Ist-Miete ggf. abweichend.</p>		Fläche/Stück	€/m ² -St.	Erdgeschoss Wohnfläche	59 m ²	9,75 €	Obergeschoss Wohnfläche	74 m ²	9,50 €	Garage	1	50,00 €	Stellplatz	1	30,00 €
	Fläche/Stück	€/m ² -St.														
Erdgeschoss Wohnfläche	59 m ²	9,75 €														
Obergeschoss Wohnfläche	74 m ²	9,50 €														
Garage	1	50,00 €														
Stellplatz	1	30,00 €														
Bodenwert:	275.000 €															
Ertragswert:	375.000 €															
Sachwert:	445.000 €															
Zubehör und Bestandteile:	Keines															
Verkehrswert:	375.000 €															
Rohertragsvervielfältiger:	23,0-fach															
€/m² Wohnfläche:	2.822 €															
Nettoanfangsrendite NAR:	2,22 %															

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	9
7. Baurecht	10
7.1. Bebaubarkeit	10
7.2. Denkmalschutz	10
8. Miet- und Pachtverhältnisse	10
9. Stellplätze	10
10. Besondere Umstände	11
10.1. Rechte und Belastungen	11
10.1.1. Rechte im Grundbuch	11
10.1.2. Rechte im Baulastenverzeichnis	11
10.2. Besondere Anlagen auf dem Grundstück	11
10.3. Gebäudezustand	11
10.3.1. Instandhaltungszustand	12
10.3.2. Gebäudeschäden	12
10.3.3. Modernisierungen und fiktives Baujahr	12
10.4. Energetischer Zustand	13
11. Wertermittlung	14
11.1. Bodenwert	14
11.2. Vergleichswertverfahren	15
11.3. Ertragswertverfahren	16
11.4. Sachwertverfahren	20
11.5. Zubehör und Bestandteile	22
11.6. Ableitung des Verkehrswertes	22

Anlagen

2. Allgemeine Projektdaten

Objektort: Haßlocher Straße 183, 65428 Rüsselsheim.
Objektart: Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte.
Auftraggeber: Amtsgericht Rüsselsheim, Vollstreckungsgericht,
Johann-Sebastian-Bach-Straße 45, 65428 Rüsselsheim.

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:

01.08.2023/ 01.08.2023

Anwesende Personen bei der Ortsbesichtigung:

Beteiligte teilweise,
Herr Petri, Sachverständiger.

Das Ober- und Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden. Es werden sachverständige Annahmen getroffen.

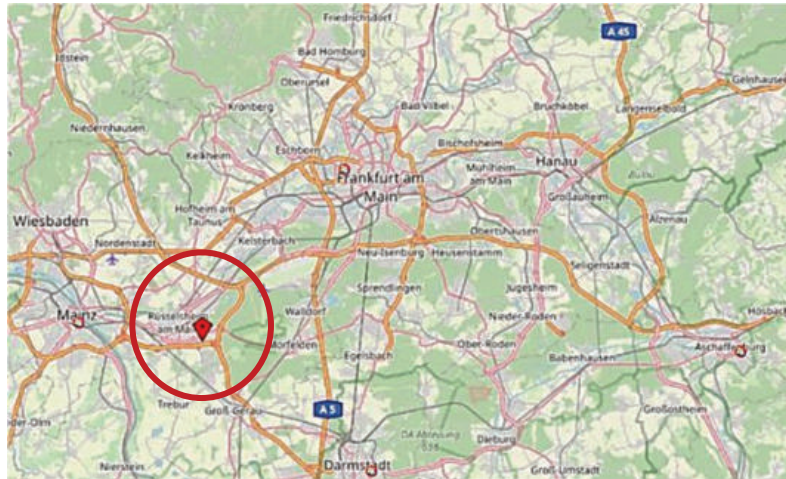
Verwendete Unterlagen:

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Bodenrichtwertauskunft
Grundbuchauszug
Planunterlagen aus der Bauakte
Planungsrechtliche Auskunft
Marktberichte zum jeweiligen Stichtag

3. Lage

3.1 Makrolage Kreis Groß-Gerau

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Verwaltungssitz:	Groß-Gerau
Fläche:	453,03 km ²
Einwohner:	280.308 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	619 Einwohner je km ²

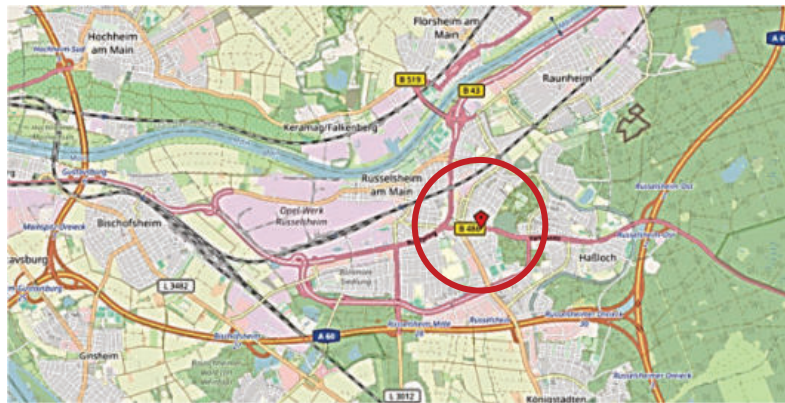


Quelle: OpenStreetMap

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in der Stadt Rüsselsheim im Kreis Groß-Gerau. Der Landkreis Groß-Gerau ist eine Gebietskörperschaft mit 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



Quelle: OpenStreetMap

Bundesland:	Hessen
Regierungsbezirk:	Darmstadt
Kreis:	Groß-Gerau
Höhe:	88 m ü. NHN
Fläche:	58,29 km ²
Einwohner:	67.277 (31. Dez. 2022)
Bevölkerungsdichte:	1.154 Einwohner je km ²

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 zu bewertende Liegenschaft befindet sich östlich der Innenstadt von Rüsselsheim in einem Umfeld aus ähnlichen Siedlungshäusern als Doppelhaushälften in aufgelockerte Bauweise. Zum Stadtkern hin verdichtet sich die Bebauung, zu den Rändern lockert sie sich weiter auf. Ein Kindergarten, eine Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Reichweite bzw. kurzer Fahrtfernung. Gleiches gilt für Nahversorgungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Im Bereich der Liegenschaft hat der Haßlocher Straße zwei breite, asphaltierte Fahrstreifen, die beidseitig von Parkständen, einem Grünstreifen mit Bäumen und einem Rad- und Fußweg begleitet werden. Die Straße ist voll ausgebaut.

3.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Bushaltestelle befindet sich 4 Minuten von der Liegenschaft entfernt. Von der Liegenschaft aus sind der Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 45 Minuten und der Frankfurter Rhein-Main-Flughafen in ca. 30 Minuten zu erreichen. Das Stadtgebiet ist durch Stadt- und Regionalbusse sehr gut erschlossen.

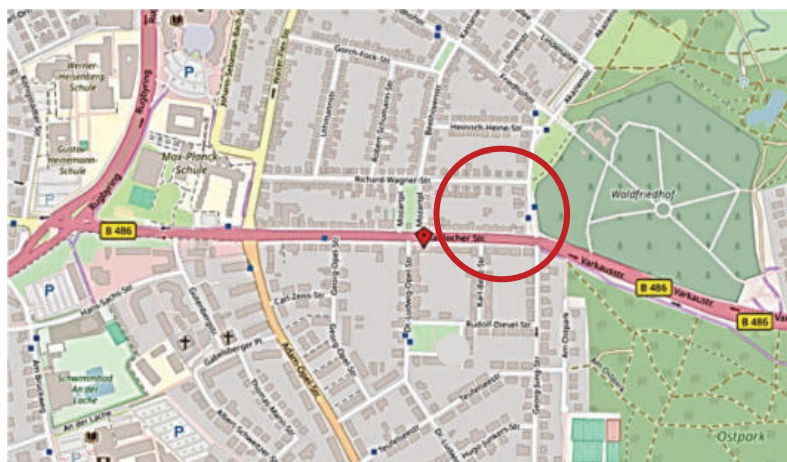
3.2.2 Individualverkehr

Von der Liegenschaft aus sind die Auffahrten auf die A 3 und die A 67 ca. 10 Minuten Fahrzeit entfernt. Insgesamt ist das Gebiet über die Landes- und Bundesstraßen sowie Autobahnen sehr gut erschlossen. Tageszeit- und verkehrsbedingt 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.

Das Rhein-Main-Gebiet im Allgemeinen und der Standort Rüsselsheim im Besonderen stellen sich positiv hinsichtlich der o.g. Faktoren dar. Der demografische Wandel, einhergehend mit der fortschreitenden Urbanisierung, sorgt für eine anhaltende Nachfrage nach Zweifamilienhäusern in gepflegten Lagen. Die zu bewertende Liegenschaft kann die lagebedingte Nachfrage bedingt erfüllen. Geräuschemissionen von der Straße und An- und Abflugverkehr sind zeitweise über dem üblichen Maß des Rhein-Main-Gebiets möglich. Alle Infrastruktureinrichtungen und Geschäfte des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf sind in kurzer Entfernung erreichbar. Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Lagequalität.



Quelle: OpenStreetMap

4. Grundstück - Beschreibung des Grundstücks

Das überwiegend ebene und nahezu rechteckig geschnittene Grundstück hat mit einer Straßenfrontbreite von ca. 10,5 m und einer mittleren Tiefen von 43,7 m einer übertiefen Zuschnitt. Das Gebäude, ca. 10,5 m x 8,4 m, ist nach Osten und Westen grenzständig und durch eine gärtnerisch angelegte Vorgartenzone von der Straße getrennt errichtet. Durch das aufgeständerte Obergeschoss ergibt sich darunter erdgeschossig eine Durchfahrt von der Nordseite auf die Südseite des Gebäudes. Hier erschließt ein mit Betonsteinen gepflasterter Hof den Gebäudezugang auf der Südseite, eine an der Westgrenze errichtete Pkw-Einzelgarage mit Hebeloranlage sowie einen Schuppen mit Anbau. Der Schuppenanbau konnte in den Bauunterlagen nicht als genehmigt aufgefunden werden. Hier besteht eine etwaige formelle Illegalität. Der Anbau an den Schuppen wird als leichte Konstruktion nicht als Wertvorteil erfasst. Nutzen und etwaige Rückbaukosten gleichen einander aus. Der Hausgarten ist nach Süden ausgerichtet und gärtnerisch, teilweise gepflegt, mit einer Rasenfläche, Beeten und Wegen angelegt. Am südlichen Ende des Grundstücks ist ebenfalls ein Schuppen errichtet, für den die gleiche Einschätzung wie für den Schuppenanbau zutrifft. Ein auf den Grundstück aufgestelltes Folienfreischwimmbad zeigte sich im Ortstermin abgenutzt, so dass diesem kein Wert zugemessen wird. Vor diesem Hintergrund ist es unerheblich welchem Miteigentümer dies zugehörig ist. Zu den Nachbarseiten ist das Grundstück teilweise durch die Außenwände der grenzständig errichteten Nachbargebäude, durch Maschendrahtzaun, Lamellenzaunelemente und zur Straße durch eine kombinierte Mauer-Zaun-Anlage mit Stahldrehtoren verschlossen.

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 Rüsselsheim, Blatt 8065,

Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr.	1
	Gemarkung	Rüsselsheim
	Flur	11
	Flurstück	73
	Liegenschaftsbuch	
	Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
	Lage	Haßlocher Straße 183
	Größe	463 m ²

Abteilung I:
(Eigentümer) Wird nicht genannt.

Abteilung II:
(Lasten/
Beschränkungen) Wird nicht mitbewertet.

Abteilung III:
(Hypotheken,
Grundschulden,
Rentenschulden) Nicht bewertungsrelevant.

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. Es wurde keine Innenbesichtigung des Ober- und Dachgeschosses ermöglicht.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein im Jahr 1921/1960/1961/1997/2013 errichtetes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise.

6.1 Baukonstruktion und Bauausstattung

- Streifen- und Einzelfundamente aus Stampfbeton.
- Außen- und Innenwände als Mauerwerkskonstruktion in unterschiedlichen Stärken. Gemeinsame Haustrennwand mit Nachbargebäude.
- Decken als Fertigteil-, Ortbeton-/Holzbalkendecken.
- Dach als Mansarddach auf zimmermannsmäßigem Dachstuhl, Betonsteineindeckung, etwaiger Dämmstandard unbekannt. Garage mit Pultdach.
- Überwiegend Putzfassade.
- Treppen als Ortbetontreppen mit Werksteinbelag zum Erdgeschoss, zum Ober-/Dachgeschoss als Holzwangentreppe mit Holztrittstufen, jeweils mit Stahl-/Holzgeländer.
- Überwiegend neuzeitliche Kunststoffenster mit Isolierverglasung (2017), Fenstertüren zur Terrasse/zum Balkon, Fensterbänke innen- und außenseitig aus Naturstein, Kunststoffrollläden.
- Innentüren als Röhrenspantüren, Stahl-/Holzzargen. Hauseingangstür als Kunststofftür mit Glasausschnitt.
- Bodenbeläge überwiegend keramisch, Laminat, Fertigparkett.
- Wandbeläge überwiegend tapeziert und gestrichen/verputzt und gestrichen, in den Feuchtbereichen halb-/raumhoch gefliest. Fliesenspiegel im Bereich der Küchenarbeitsplatten.
- Decken überwiegend tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, teilweise Holzdecken.
- Dusch- oder Wannenbäder auf mittlerem Ausstattungsniveau saniert.
- Elektroausstattung auf mittlerem Niveau mittlere Anzahl an Steckdosen und Brennstellen, teilweise Nachinstallation.
- Gaszentralheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper, Brauchwassererwärmung zentral und dezentral über Durchlauferhitzer.

6.2 Raumaufteilung und -beurteilung

Das Erdgeschoss im Hochparterre der Liegenschaft wird nicht barrierefrei von Süden aus dem Hof erschlossen. Ein allgemeiner Flur erschließt über das Treppenhaus das Keller-, Erd- und Obergeschoss. Der Dachboden wird aus dem Obergeschoss erschlossen und ist nicht allgemein zugänglich.

Der Keller stellt sich baujahresspezifisch teilweise mit einer erhöhten Feuchtigkeit dar und ist für robuste Lagerzwecke geeignet.

Im Erdgeschoss sind Küche und Schlafzimmer nach Süden zum Garten ausgerichtet, das Bad innenliegend zur Durchfahrt hin entlüftet sowie die beiden Wohnräume (Wohn- und Esszimmer vereinigt) baujahresspezifisch nach Norden zur Straße hin ausgerichtet. Die Räume haben jeweils eine ihrer Funktion angemessene Größe. Die nach Norden ausgerichteten Räume sind leicht unterdurchschnittlich belichtet. Nach Süden ist der Küche ein teilüberdachter Freisitz zugeordnet, zu dem keine Genehmigungsunterlagen vorhanden waren (Risiko formelle Illegalität).

Das Obergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Der Grundrissplan in der Anlage stellt den Grundrisszuschnitt dar. Zu den Raumqualitäten kann keine Aussage getroffen werden.

Insgesamt ist ein mittlerer Wohnwert zu konstatieren.

7. Baurecht

7.1 Bebaubarkeit

Nach der Auskunft der Stadt Rüsselsheim und des Portals RegioMap befindet sich die Liegenschaft im Flächennutzungsplan im Bereich einer Wohnbaufläche und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die zu bewertende Liegenschaft ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei genehmigungspflichtigen Änderungen ist die Stellplatzsatzung und ggf. weitere Satzungen zu beachten. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand sind und baupolizeilich genehmigt sind. 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.

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

Nach Auskunft der Beteiligten liegen keine Mietverhältnisse vor. Zum Ober- und Dachgeschoss kann dahingehend keine Aussage getroffen werden. Es wird von der Freiheit von Mietverträgen ausgegangen. 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 und wirksamen Schönheits- und Wertsicherungsklauseln ausgegangen.

9. Stellplätze

Zur zu bewertenden Liegenschaft gehört ein Pkw-Stellplatz im Hof sowie die Pkw-Einzelgarage auf dem Grundstück. Aufgrund der Abmessungen aus dem Ursprungsbaujahr ist diese gegebenenfalls nicht für größere neuzeitliche Pkw geeignet. 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 mittlerer 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.

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.

Aus den überreichten Bauakten der Bauverwaltung konnten keine Baulasten festgestellt werden. Aus den Erkenntnissen des Ortstermins haben sich kein wirtschaftlichen Vor- und Nachteile bei der Ertragsfähigkeit und bei der Benutzbarkeit ergeben. 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 über das lageübliche Maß hinausgehen und den Bodenwert erhöhen.

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 Wertermittlungsstichtag 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 in dem zu besichtigenden Bereich gepflegt und instandgehalten dar.

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, bedingt je nach Immobilie in €/m² Wohnfläche. 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. Der Zustand wird mit einem Zu-/Abschlag in % der Kosten in €/m² Wohnfläche zur Berücksichtigung des aktuellen Markts im Sinne eines vom Markt geprägten Abschlags gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung § 8 (1) und (3)4 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.

10.3.2 Gebäudeschäden

Die baujahresspezifisch leicht erhöhte Feuchtigkeit im Keller wird als typischer Zustand nicht gesondert als Nachteil bewertet, sondern vom Marktteilnehmer ein adäquates Nutzerverhalten.

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 dabei davon ausgegangen, dass mögliche Differenzbeträge zu tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten durch die Instandhaltungsrücklage oder Sonderumlage gedeckt sind.

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 § 8 (1) und (3) 4 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 Instandhaltungsstaus 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 ökonomischeren oder ökologischeren Gebäudebetrieb führen oder den Wohnwert erhöhen und dadurch zu einer Erhöhung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen. Berücksichtigt werden Maßnahmen die nicht länger als 30 Jahre zurückliegen und nicht in dem Rahmen üblicher Instandhaltungen fallen. Ein fiktives Baujahr ergibt sich aus einer

veränderten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ab dem Wertermittlungsstichtag zurückgerechnet. Bis zum Jahr 2024 kann abweichend von der ImmoWertV21 die Gesamtnutzungsdauer ermittelt werden (Ziel ist die Einhaltung der Modellkonformität).

Für 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 verlängert.

Der Vollständigkeit halber werden die Modernisierungspunkte und der Modernisierungsgrade dargestellt:

Modernisierungselemente	max. Punktzahl	erreichte Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Erreichte Punkte bei einer maximalen Punktzahl von	20	10

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	<=1
2	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	>= 18

Mit 10 Punkten stellt sich die Liegenschaft in einem Zustand zwischen einem mittleren Modernisierungsgrad und einem überwiegenden Modernisierungsgrad dar. Nach dem Modell der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung ergibt sich daraus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag von 30 Jahren und ein fiktives Alter von 40 Jahren, zurückgerechnet ein fiktives Baujahr 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. Bislang 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 kein Energieausweis vor. Zum Stand der Wärmeplanung der Stadt Rüsselsheim nach dem Gebäudeenergiegesetz kann aufgrund fehlender Informationen hierzu keine Aussage getroffen werden. Damit ist keine Aussage zu den diesbezüglichen Auswirkungen auf die Gebäudetechnik und den daraus resultierenden Kosten und den Werteeinfluss hieraus möglich.

11. Wertermittlung

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 Gebäudefaktoren diese nach den hier angewandten Grundsätzen herausgegeben haben.

11.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist, formal als Wert eines unbebauten Grundstückes, grundsätzlich im Vergleichsverfahren 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 Kreis Groß-Geraus ein Bodenrichtwert von 625,00 €/m² Grundstücksfläche für eine Wohnbaufläche bei einer Grundstücksgröße von 500 m² erschließungsbeitragsfrei zum 01.01.2022 abgeleitet. Die abweichenden Grundstückseigenschaften werden aus dem Immobilienmarktbericht des Kreis Groß-Geraus, 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 73		463 m ²
Grundstücksgröße gesamt		463 m ²
Bodenrichtwert pro m ² , BRW-Zone: 15, 625,00 €, W, 500 m ² ebf, 01.01.2022		625 €
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Korrekturfaktor für Abweichung der Grundstücksgröße nach IMB 2023, sachverständig inter-/extrapoliert, hilfsweise	x	1,00
Grundstücksgröße Ist = 463 m ² , Korrekturfaktor	1,000	
Grundstücksgröße BRW = 500 m ² , Korrekturfaktor	1,000	
allgemeine Grundstücksmerkmale aG: Anpassung Index zum Wertermittlungstichtag, IMB 2023 sachverständig o. Bodenpreisindex, hilfsweise	x	1,00
angepasster Bodenrichtwert pro m ²		625 €
vorläufiger Verfahrenswert/Bodenwert		289.375 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG	Betrag/Kosten	Abschlag
boG: Nachteil Übertiefe, Abschlag -5 % vom vorläufigen Verfahrenswert, sachverständig	14.469 €	-14.469 €
marktangepasster Verfahrenswert/Bodenwert korrigiert		274.906 €

Der Bodenwertanteil für das Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte „Haßlocher Straße 183“ in Rüsselsheim beträgt am Wertermittlungstichtag 01.08.2023 rund 275.000 €.

11.2 Vergleichswertverfahren

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 hinreichenden 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 Einfamilienhäusern ist auch vergleichsbasierend. Aufgrund der Aufteilung in zwei Kleinwohnungen und der zuletzt ausgeübten Eigennutzung wird das Ertragswertverfahren als Hauptverfahren durchgeführt.

Aufgrund der stark unterschiedlichen Ausprägung der Liegenschaften in der Bodenrichtwertzone und der laut Immobilienmarktbericht nur geringen Umsatzzahlen durch das stark veränderte Marktverhalten (Inflation, Baupreise, geopolitische Risiken) wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt. Die notwendigen Anpassungen an vom Wertermittlungsobjekt abweichende Eigenschaften hätten sich in Bereich bewegt, die sich in einem von der Rechtsprechung nicht gedeckten Niveau bewegen und zum Vergleich von „Äpfel mit Birnen“ führten. Zuletzt bei anderen Bewertungen eingeholte Auskünfte aus der Kaufpreissammlung zeigten Abweichungen von 100 % und waren daher nicht verwendbar.

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

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.*

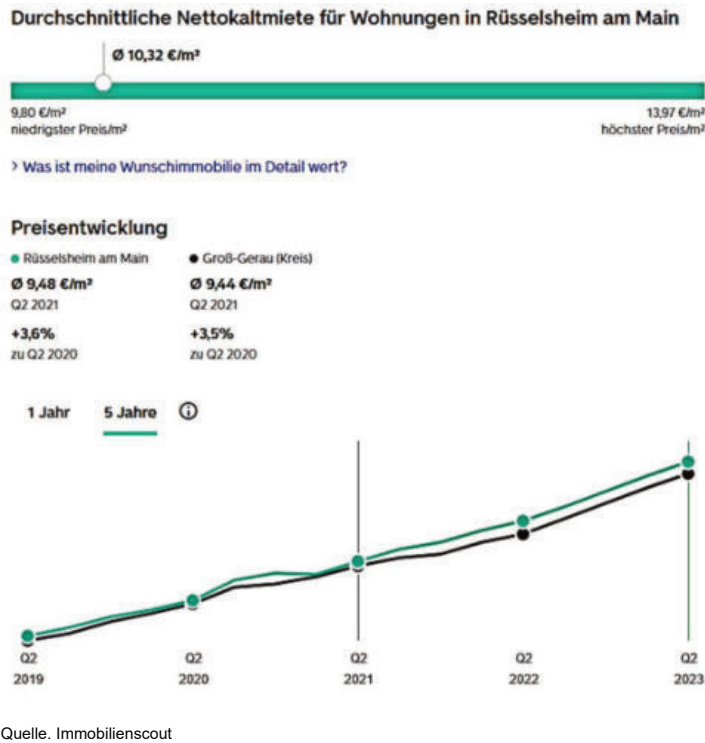
Wahl des Wertermittlungsverfahrens: Das Grundstück ist nach dieser Definition als Mietwohngrundstück einzuordnen. Das Ertragswertverfahren wird wegen der vor Ort marktüblich stattfindenden Vermietung und der Aufgliederung in zwei Kleinwohnungen als Hauptverfahren durchgeführt.

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 qualifizierten Mietspiegel herausgegeben. Die sich daraus ergebenden Mieten werden am Markt regelmäßig überschritten. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung kommt es auf die Marktüblichkeit der Mieten an. Auf Basis der Auswertung von Angebotspreisen externer Vermietungsportale



und eigener Statistik haben sich folgende Mieten als Bestandsmieten marktüblich netto kalt pro Monat ergeben

	€/m ² -St.
Erdgeschoss Wohnfläche	9,75 €
Obergeschoss Wohnfläche	9,50 €
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, vollständig gezahlt werden und keine Rechtstreitigkeiten anhängig sind, wirksame Schönheitsreparaturen- und Wertsicherungsklausel. 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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat einen Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in Höhe von 1,50 % durchschnittlich zum Stichtag herausgegeben. Die Liegenschaft stellt sich durch die beschriebenen Eigenschaften abweichend vom Durchschnitt dar. Dies führt zu folgender Liegenschaftszinsauswertung:

Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. Ein-/Zweifamilienhäuser bei BRW-Niveau nach AfB Heppenheim, als allgemeine Wertverhältnisse	1,50
Korrektur kompromissbehaftete Grundrisse	0,25
Korrektur Fluglärm	0,25
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert	2,00

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 2,00 % angemessen.

11.3.3 Restnutzungsdauer

Sie Kapitel 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:

Bewirtschaftungskosten in % vom Rohertrag RE:	
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.	344,00 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.	45,00 €
Instandhaltungskosten €/m ² p.a. Wohnfläche/Büro u. gleichwertig	13,50 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück	102,00 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE	2%

Rechenschema Ertragswertverfahren

Eingangsdaten für das Ertragswertverfahren			
Liegenschaftszinssatz LZ durchschnittl. Ein-/Zweifamilienhäuser bei BRW-Niveau nach AfB Heppenheim, als allgemeine Wertverhältnisse		1,50	
Korrektur kompromissbehaftete Grundrisse		0,25	
Korrektur Fluglärm		0,25	
Liegenschaftszinssatz LZ korrigiert		2,00	
Gesamtnutzungsdauer GND		70	
Alter bei (fiktivem) Baujahr 1983		40	
Restnutzungsdauer RND = GND - Alter, hier als fiktives Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anl. 2 ImmoWertV		30	
			Rohrertrag
Wohn-/Miet-/Nutzflächen mit marktüblichen Ertragsansätzen als allgemeine Wertverhältnisse			
	Fläche/Stück	€/m ² -St.	€ pro Jahr
Erdgeschoss Wohnfläche	59 m ²	9,75 €	6.890 €
Obergeschoss Wohnfläche	74 m ²	9,50 €	8.436 €
Flächen gesamt	133 m ²		15.325 €
Garage	1	50,00 €	600 €
Stellplatz	1	30,00 €	360 €
Rohrertrag pro Jahr gesamt			16.285 €
Ermittlung der Bewirtschaftungskosten			
Bewirtschaftungskosten in % vom Rohrertrag RE:			19%
Verwaltungskosten €/Wohnung p.a.		344,00 € -	688 €
Verwaltungskosten €/Stellplatz p.a.		45,00 € -	90 €
Instandhaltungskosten €/m ² p.a. Wohnfläche/Büro u. gleichwertig		13,50 € -	1.794 €
Instandhaltungskosten "Stellplatz" €/Stück		102,00 € -	204 €
Mietausfallwagnis (fiktiv) [%] RE		2% -	326 €
Summe Bewirtschaftungskosten			3.102 €
Grundstücksreinertrag in €			13.184 €
-Bodenwertverzinsung		2,00% -	5.498 €
Gebäudereinertrag			7.686 €
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei Zinssatz und Restnutzungsdauer		22,40	172.129 €
Anlagen über Ortsüblichkeit:		+/-	- €
Bodenwertanteil in €			274.906 €
vorläufiger Verfahrenswert/Ertragswert in €			447.035 €
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			0,90

vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert/Ertragswert in €			402.332 €
Kriterium besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag	
boG: Risiko aus Nachteilen nicht ermöglichter Innenbesichtigung OG, sachverständig vom vorläufigen Verfahrenswert, sachverständig pauschal	25.000 €	-25.000 €	- 25.000 €
Korrigierter Ertragswert	377.332 €		

Der Ertragswert der Liegenschaft Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte „Haßlocher Straße 183“ in Rüsselsheim beträgt am Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 rund 375.000 €.

11.4 Sachwertverfahren

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 wider. Diese liegt hier nicht vor, so dass das Sachwertverfahren unterstützend durchgeführt wird.

Ermittlung der Standardstufe für die Normalherstellungskosten NHK:

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 2.12 Doppelhaushälfte, Keller-, Erd-/Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise

Einordnung	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23%
Dächer		0,5	0,5			15%
Außentüren und Fenster			1,0			11%
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%
Fußböden			1,0			5%
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%
Heizung			1,0			9%
sonstige technische Ausstattung		0,3	0,7			6%

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT

Kostenkennwerte für Gebäudeart	535 €	595 €	685 €	825 €	1.035 €
Auswertung/Wägung					
Außenwände				137 €	
Dächer				96 €	
Außentüren und Fenster				75 €	
Innenwände und -türen				70 €	
Deckenkonstruktion und Treppen				70 €	
Fußböden				34 €	
Sanitäreinrichtungen				62 €	
Heizung				62 €	
sonstige technische Ausstattung				39 €	
Kostenkennwert Summe				646 €	

Sachwertermittlung

Gebäudetyp nach dem Katalog der NHK 2010: Typ 2.12 Doppelhaushälfte, Keller-, Erd-/Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, hilfsweise		
	Rechenoperation	
Baujahr		1921/1960/1961/1997/2013
Baujahr fiktiv		1983
Bruttogrundfläche (BGF) [m ²]		304 m ²
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF	x	646 €
Ansatz für die NHK 2010 in €/m ² BGF korrigiert		646 €
Normalherstellungskosten Ansatz NHK 2010 in €		196.264 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	x	1,05
Regionalfaktor	x	1,00
Normalherstellungskosten gesamt		206.077 €
Anpassung an den Preisindex	x	1,80
	Index NHK 2010	89,30
	Index am Wertermittlungsstichtag	160,60
Herstellkosten zum Basisjahr in €		370.616 €
Gesamtnutzungsdauer in Jahren		70
Alter in Jahren bei (fiktivem) Baujahr		40
Lineare Wertminderung wg. Alters in % d. Herstellungskosten		57%
Abschreibungsbetrag in €	-	211.770 €
Nebengebäude pauschaler Zeitwert: Garage	+	7.500 €
Besondere Bauteile: Freisitze	+	5.000 €
Außenanlagen 5 %	+	8.317 €
Sonstige Anlagen auf dem Grundstück über Ortsüblichkeit:	+/-	0 €
Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag		179.663 €
Bodenwert	+	274.906 €
vorläufiger Verfahrenswert/Sachwert		454.569 €

Marktanpassung Sachwertfaktoren aus Marktbericht zum Stichtag sachverständig extra-/interpoliert und unter Berücksichtigung von Indexreihen oder in anderer Weise § 9 2.1

ImmoWertV21	x	1,150
-------------	---	-------

Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge wenn Sachwertfaktoren nicht vorhanden oder nicht geeignet § 7 2.1 ImmoWertV21, hier: Abschlag geopolitische/geowirtschaftliche Risiken (Krieg, Zinsen, Baukosten, etc.)

	x	0,900
--	---	-------

Marktangepasster vorläufiger

Verfahrenswert/Sachwert		470.479 €
-------------------------	--	-----------

Kriterium besondere objektspezifische

Grundstückseigenschaften boG:	Kosten	Abschlag
-------------------------------	--------	----------

boG: Risiko aus Nachteilen nicht ermöglichter Innenbesichtigung OG, sachverständig vom vorläufigen Verfahrenswert, sachverständig pauschal

	25.000 €	-25.000 €
--	----------	-----------

angepasster Verfahrenswert/Sachwert		445.479 €
-------------------------------------	--	-----------

Der Sachwert der Liegenschaft Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte „Haßlocher Straße 183“ in Rüsselsheim beträgt am Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 rund 445.000 €.

11.5 Zubehör und Bestandteile

In den besichtigten Bereichen war kein Zubehör oder Bestandteile von Wert auffindbar. Zu den Bereichen, zu denen kein Zugang ermöglicht wurde (Garage, Ober-/Dachgeschoss), kann keine Aussage getroffen werden. Es wird die Freiheit von Zubehör und Bestandteilen auf für diese Räumlichkeiten ausgegangen.

11.6 Ableitung des Verkehrswertes

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

Das maßgebliche Wertermittlungsverfahren ist hier das Ertragswertverfahren, das das marktübliche renditeorientierte Verhalten der Marktteilnehmer abbildet. Die sonst übliche Einstufung als „Sachwertobjekt“ trifft hier nicht zu, da es sich um zwei Kleinwohnungen in der Liegenschaft handelt und somit nicht die typischen substanzorientierten Eigenschaften eines typischen Ein- oder Zweifamilienhauses vorherrschen.

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 den Infrastruktureinrichtungen. Die Liegenschaft stellt sich mit marktüblichen Grundrissen und einem gut nutzbaren Grundstück dar. Weiter vorteilhaft sind die durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen und der gepflegte Zustand der besichtigten Bereiche.

Nachteilig ist in erster Linie das fehlende Wissen zum Zustand der nicht besichtigten Bereich im Ober- und Dachgeschoss. Weiter nachteilig sind die im Raum stehenden etwaigen formellen Illegalitäten sowie die erhöhte Feuchtigkeit im Keller und zeitweisen Lärmmissionen.

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 Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte Haßlocher Straße 183 in Rüsselsheim damit zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023 auf 375.000 €.

Nettoanfangsrendite NAR:

Nettoanfangsrendite NAR =	$\frac{\text{Netto(rein)mieteinnahmen}}{\text{Gesamtkaufpreis + Erwerbsnebenkosten}}$
Netto(rein)einnahmen	9.335 €
Gesamtkaufpreis = Ertragswert	375.000 €
Erwerbsnebenkosten 12 %	45.000 €
NAR	2,22%

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 aktuellen COVID-19-Situation und der geopolitischen Situation zustande gekommen sind. Ein ggf. diesbezüglich zwischenzeitlich eingetretener weiterer Werteeinfluss ist deshalb in den Wertangaben noch nicht vollständig enthalten.

Die Liegenschaft wurde von mir am 01.08.2023 besichtigt und das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Von dem Gutachten wurden sieben Exemplare, sechs für den Auftraggeber und eines für den Sachverständigen, sowie eine Pdf-Datei angefertigt.

Langen, den 30.12.2023

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 1 – Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab

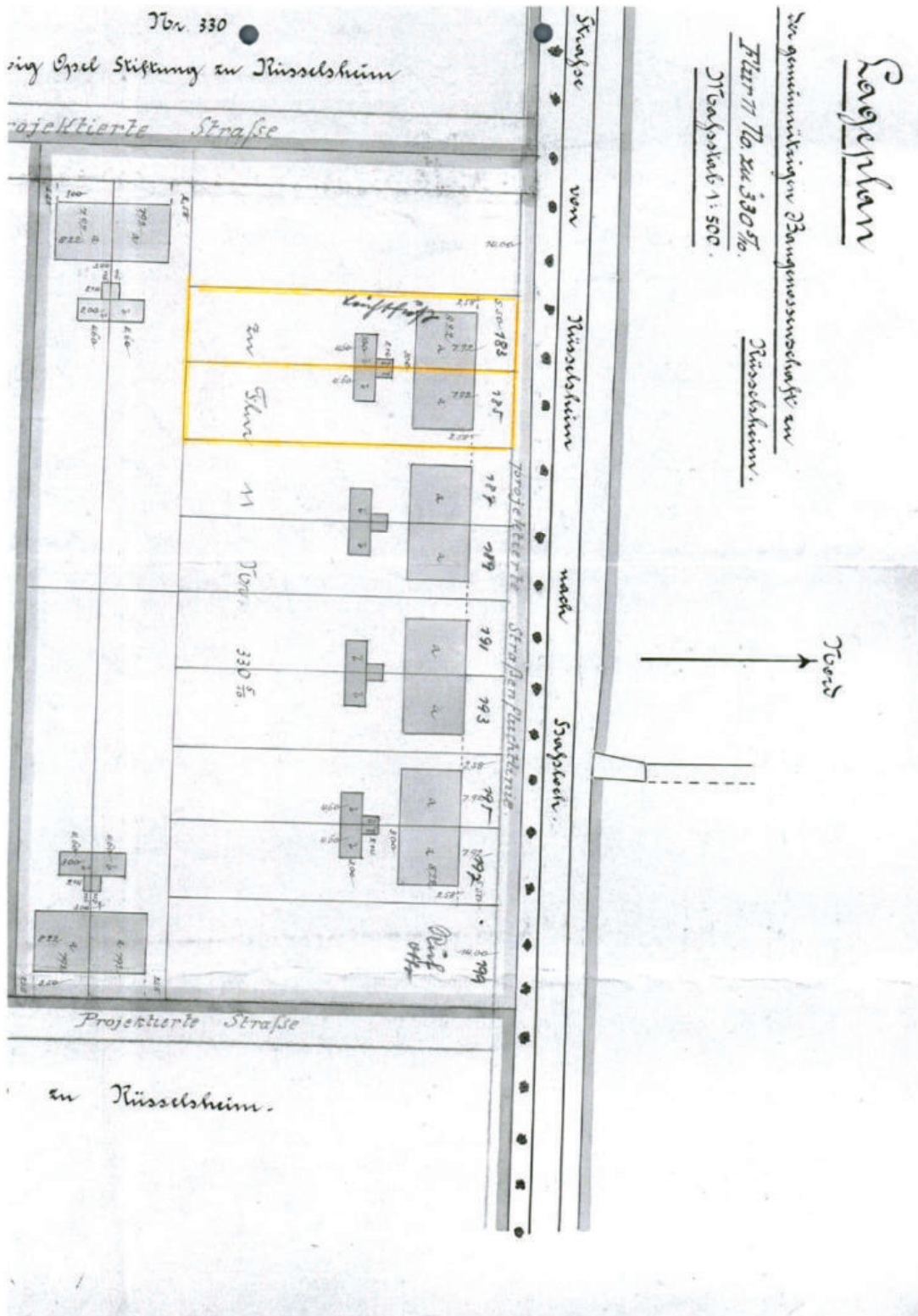


MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT

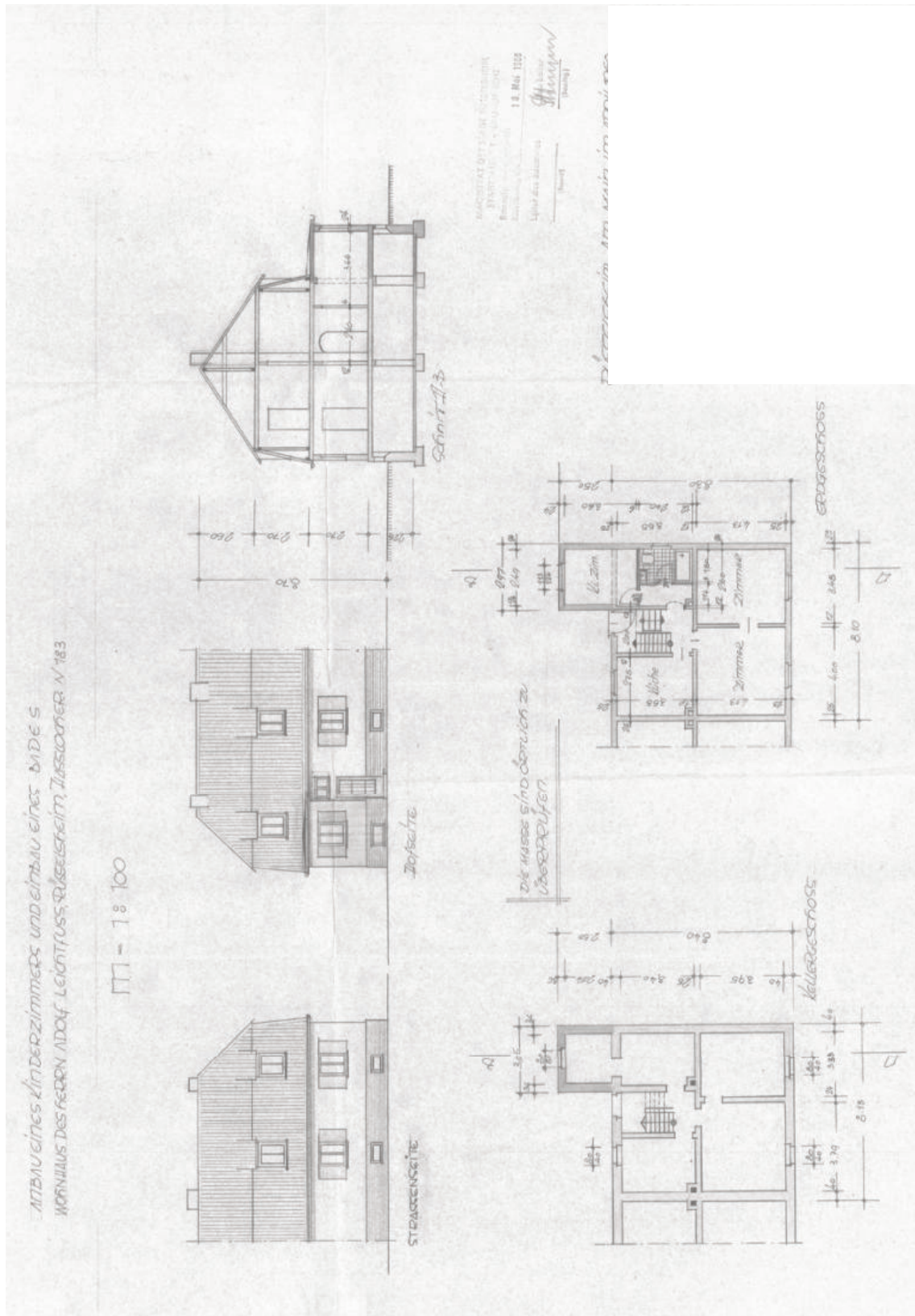
Anlage 2 – Planunterlagen aus der Ursprungsbaugenehmigung, ohne Maßstab



Anlage 2 – Planunterlagen aus der Ursprungsbaugenehmigung, ohne Maßstab



Anlage 2 – Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, ohne Maßstab

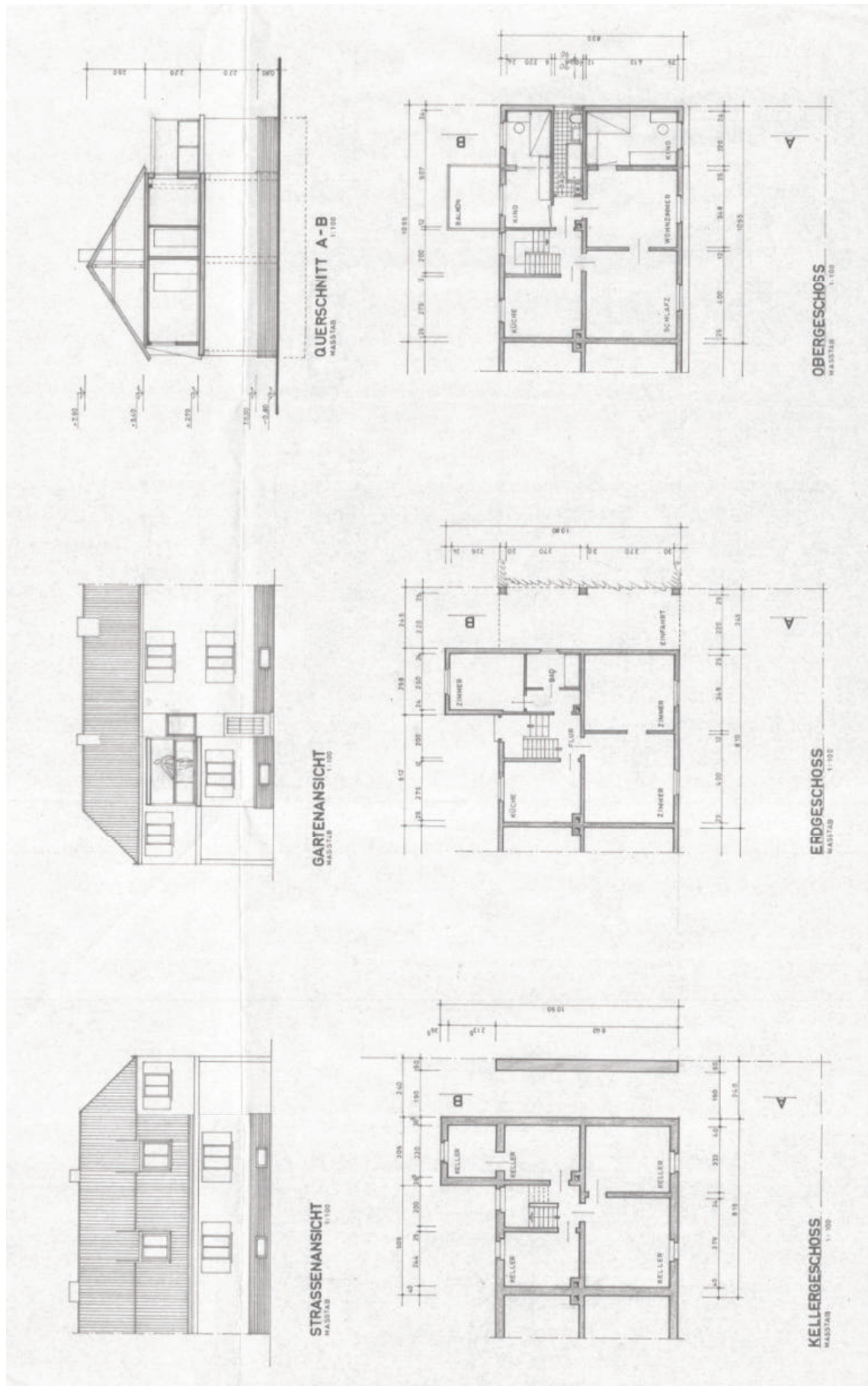


MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT

Anlage 2 – Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, ohne Maßstab

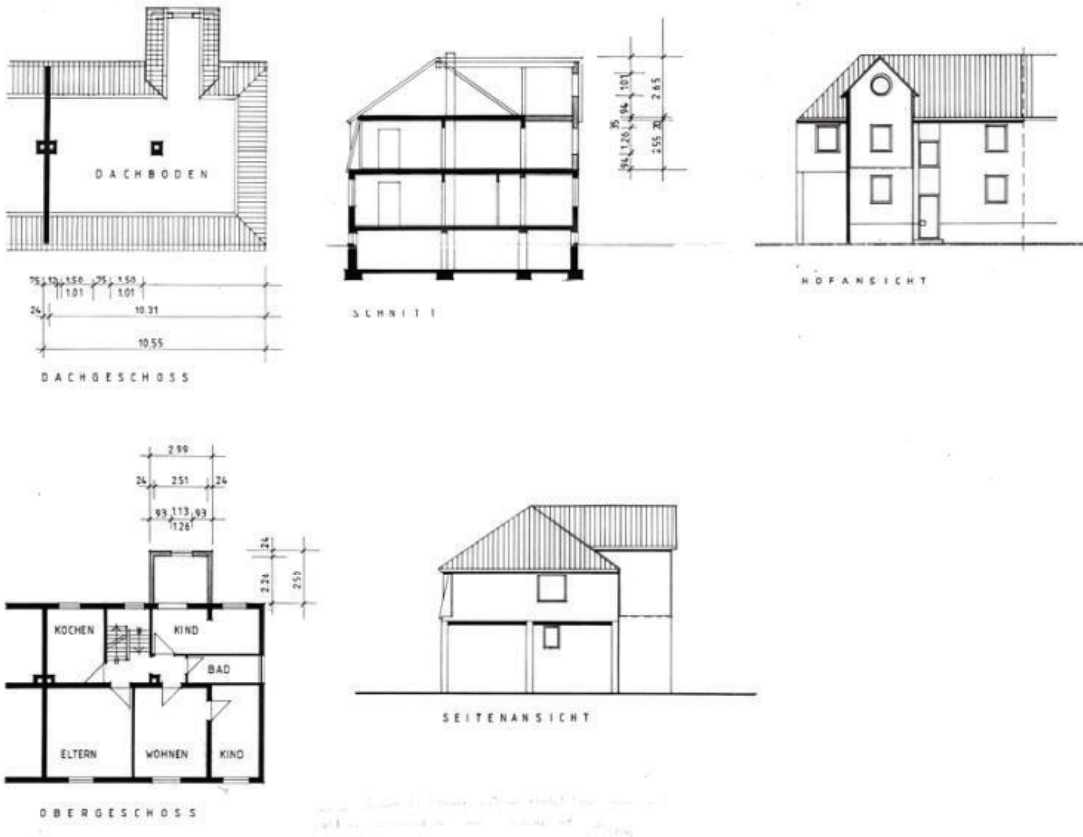


MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

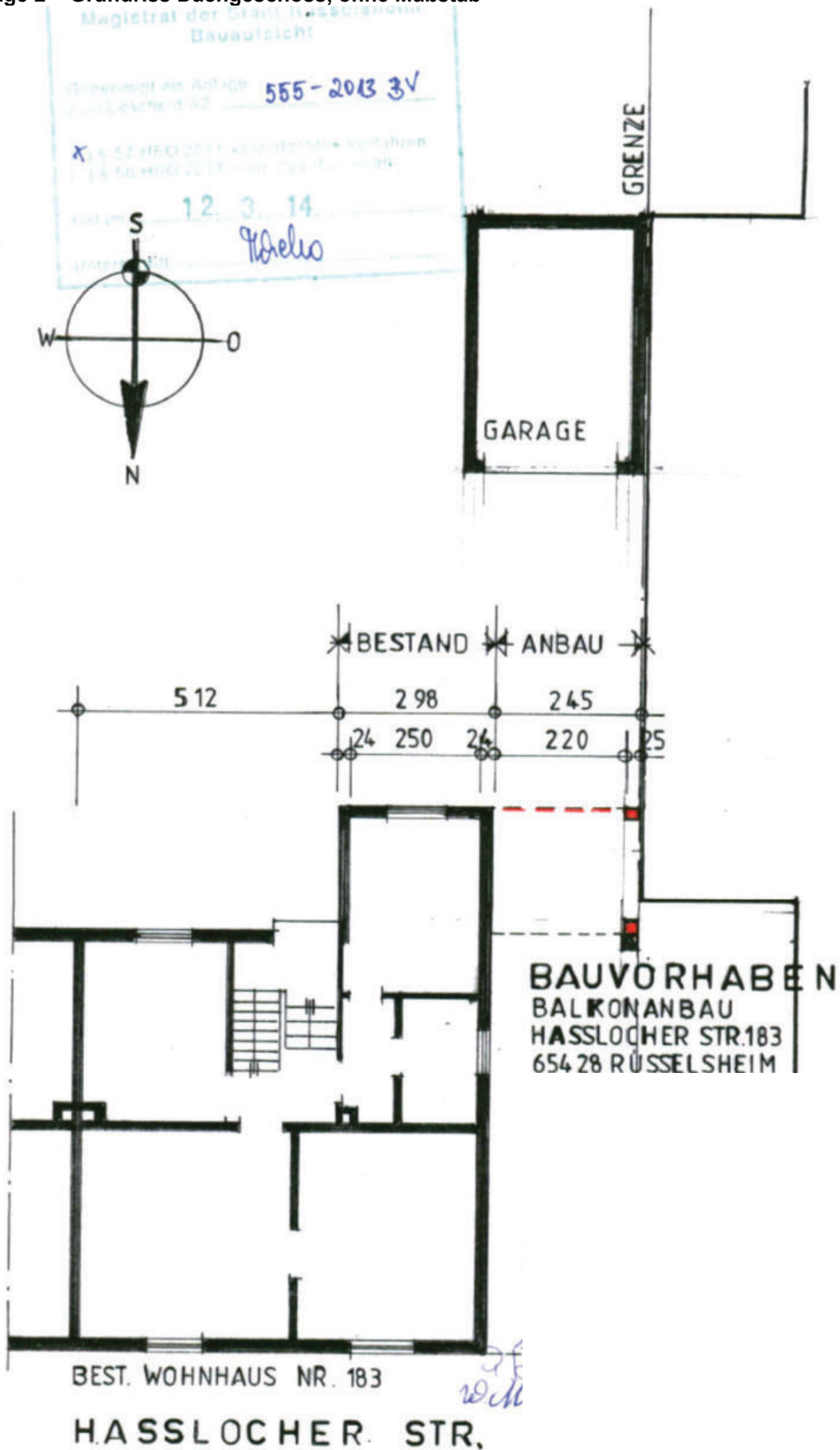
Christian W. Petri Dipl.Ing. Architekt, Dipl. Sachverständiger (DIA), International Appraiser (DIA), von der IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Sachverständiger für Mieten und Pachten



Anlage 2 – Planunterlagen aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung, ohne Maßstab



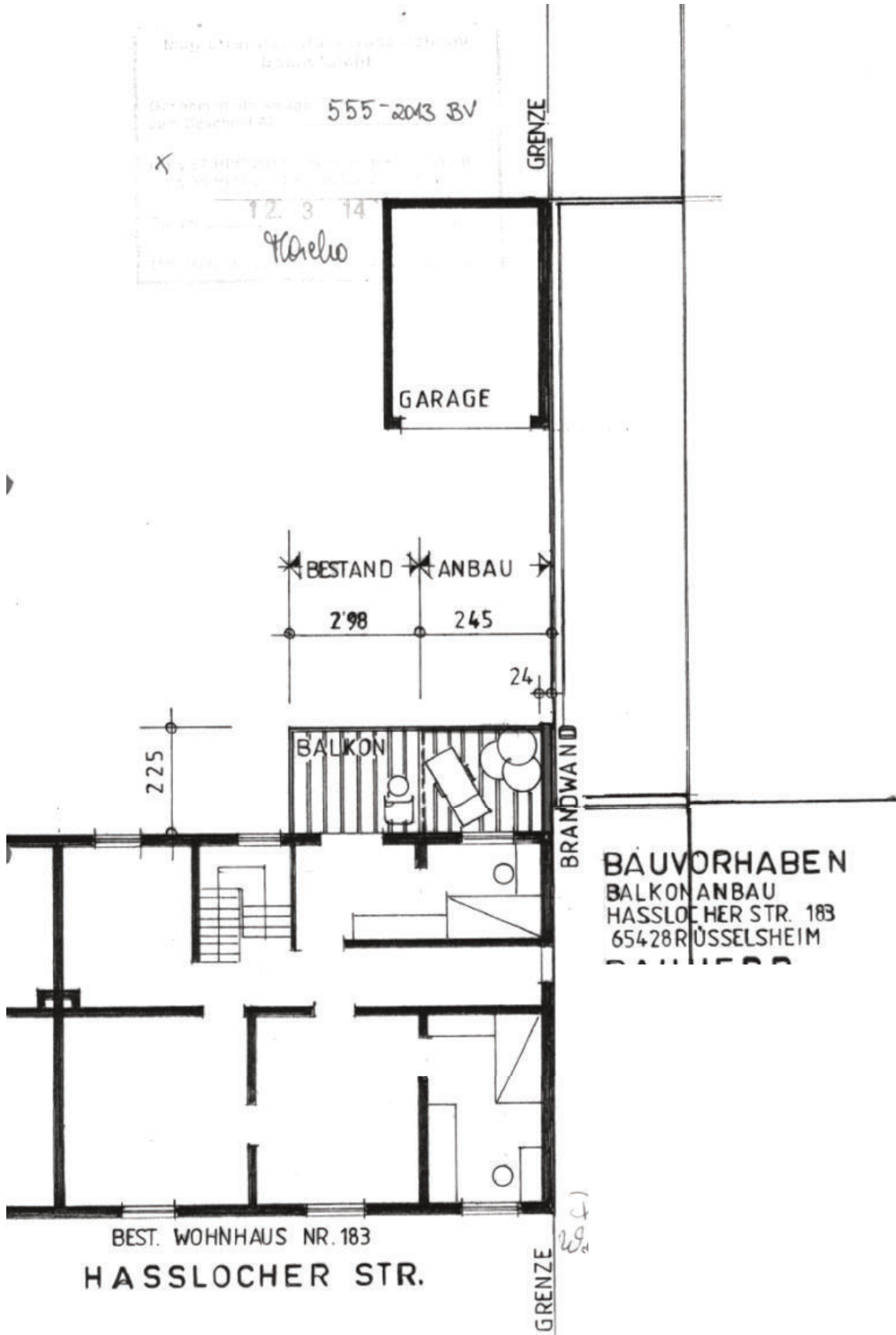
Anlage 2 – Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab



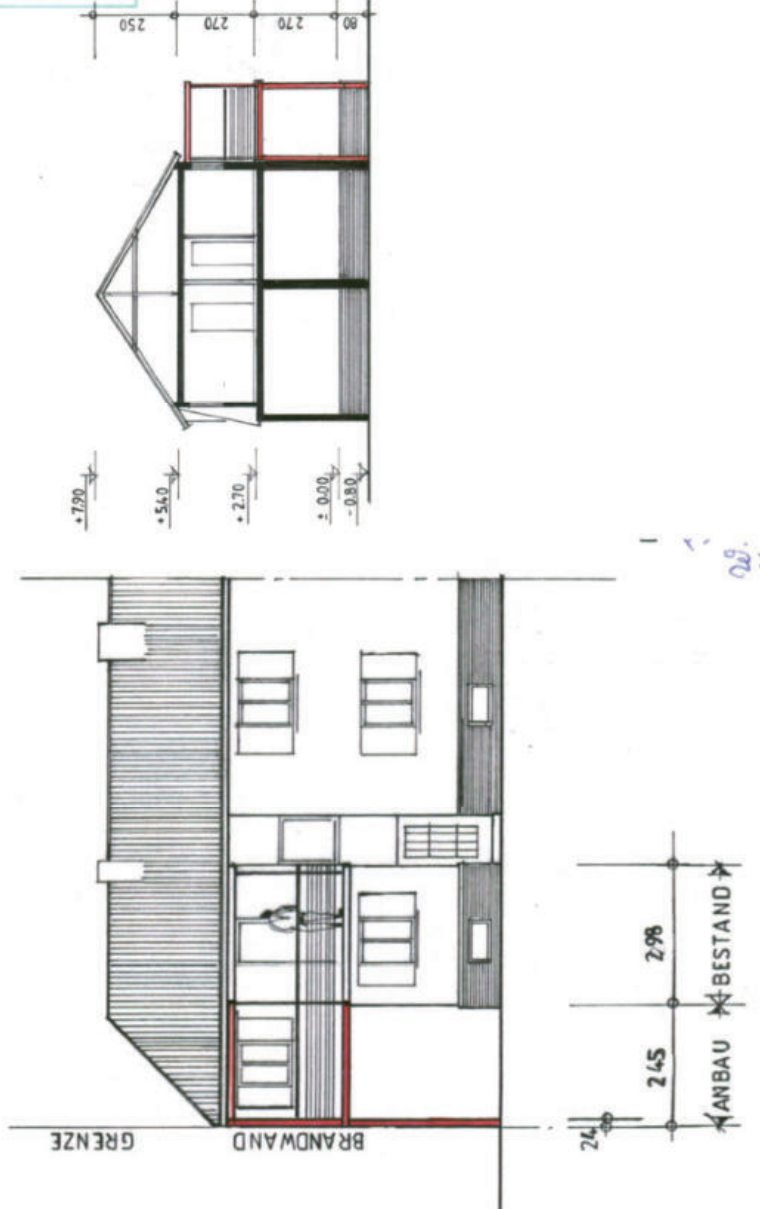
MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT



Anlage 2 – Auszug Schnitt und Ansichten, ohne Maßstab



Anlage 3- Objektfotos



Durchfahrt zum Garten



Hof Südseiten



Garten Südseite



Feuchtigkeit Keller



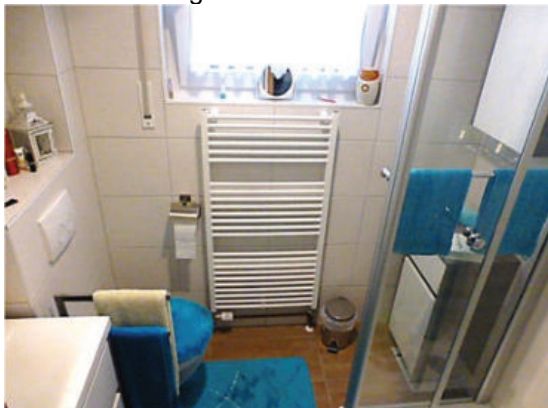
Keller



Elektroverteilung



Schlafzimmer EG



Bad EG

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT



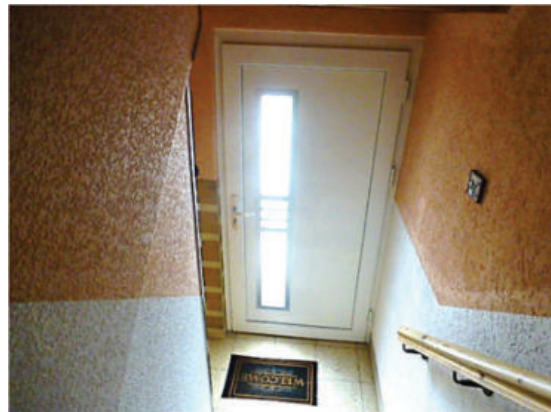
Wohnzimmer EG



Küche EG



Balkon EG



Treppenhaus

Anlage 4 - Flächenermittlung

Die Flächen wurden aus der Bauakte, der Teilungserklärung 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.

Wohn- und Nutzflächen in m²

	Nutzung	Gesamt- fläche	Anrech- nung	Wohn-/ Mietfläche
Plan KG	Flur	2,28 m ²		
	Keller	9,32 m ²		
	Keller	7,92 m ²		
	Keller	6,12 m ²		
	Keller	16,00 m ²		
	Keller	13,60 m ²		
	Zwischensumme	55,24 m ²		
	Putzabzug	3,00%	-1,66 m ²	
	gesamt		53,58 m²	

Plan EG	Windfang/Treppenhauspodest	4,80 m ²	100%	4,80 m ²
	Schlafzimmer	8,09 m ²	100%	8,09 m ²
	Nebenflur	2,35 m ²	100%	2,35 m ²
	Bad	3,43 m ²	100%	3,43 m ²
	Wohn-/Esszimmer	30,40 m ²	100%	30,40 m ²
	Küche	9,14 m ²	100%	9,14 m ²
	Balkon	5,00 m ²	50%	2,50 m ²
	Garage	13,50 m ²		
	Schuppen	5,50 m ²		
	Zwischensumme	82,21 m ²		60,71 m ²
	Putzabzug	3,00%	-2,47 m ²	-1,82 m ²
	gesamt		79,74 m²	58,89 m²

Plan OG	Flur	9,13 m ²	100%	9,13 m ²
	Zimmer	10,40 m ²	100%	10,40 m ²
	Nebenflur	2,35 m ²	100%	2,35 m ²
	Zimmer	9,60 m ²	100%	9,60 m ²
	Zimmer	13,80 m ²	100%	13,80 m ²
	Zimmer	15,60 m ²	100%	15,60 m ²
	Zimmer	9,69 m ²	100%	9,69 m ²

MEHRWERT SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIEN

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

MEHRWERT

Balkon	11,44 m ²	50%	5,72 m ²
Zwischensumme	82,01 m ²		76,29 m ²
Putzabzug	3,00%	-2,46 m ²	-2,29 m ²
gesamt	79,54 m ²		74,00 m ²

Gesamt	212,86 m²	132,88 m²
---------------	-----------------------------	-----------------------------

Bruttogrundfläche und Ausnutzungskennziffern

Bruttogrundfläche aus Bauakte

Kellergeschoss

Wohnhaus	65,20 m ²
gesamt	65,20 m ²

Erdgeschoss

Wohnhaus	65,20 m ²
Balkon	5,00 m ²
Schuppen	6,00 m ²
Garage	14,20 m ²
gesamt	90,40 m ²

Obergeschoss

Wohnhaus	86,70 m ²
Balkon	11,00 m ²
gesamt	97,70 m ²

Dachgeschoss

Wohnhaus	86,70 m ²
gesamt	86,70 m ²

Gesamt	340,00 m²
---------------	-----------------------------

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

WGF	274,80 m ²
Grundstücksgröße	463,00 m ²
WGFZ	0,59
Grundfläche	90,40 m ²
GRZ	0,20

Anlage 5 - Quellen- und Literaturverzeichnis

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch, 2023

BauNVO – Baunutzungsverordnung, je nach Baujahr

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

LBO – Landesbauordnung Hessen

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

GUG-Archiv 2022, Luchterhand, CD-ROM bzw. online

Kleiber-digital.de

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